

I. PRESENTACIÓN

Los procesos de planeación, su implementación y evaluación requieren una visión integral del desarrollo de las comunidades y es por lo tanto, que no hay espacio a visiones fragmentadas o parcializadas de la realidad, razón de más para colocar en marcha el proceso de *revisar* en todos sus componentes la aplicabilidad y acertividad que ha tenido desde su aprobación el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Tebaida (PBOT).

El presente documento, resultado de un proceso técnico, se pretende convertir en la base sobre la cual tomar decisiones en lo referente a realizar ajustes o cambios parciales o totales a los diferentes contenidos o normas del PBOT; siendo ahora un momento propicio para realizar este proceso de retroalimentación del PBOT más aún cuando ya se ha implementado durante cuatro años y sus periodos de corto plazo ya se vencieron y se encuentra en marcha la implementación de su mediano plazo.

Dentro de las responsabilidades conferidas por la Constitución Nacional y las leyes, la administración municipal es quien entre otras orienta el desarrollo del territorio, controla y regula la utilización, transformación y ocupación del espacio y establece instrumentos eficientes para orientar el desarrollo físico de su territorio.

Con el anterior escenario es indispensable confrontar los objetivos, estrategias y políticas de desarrollo establecidas en el PBOT, con el posicionamiento y materialización de estas en la realidad, así la administración municipal podrá tomar correctivos a tiempo que por un lado redireccionen el desarrollo de acuerdo a las nuevas dinámicas o demuestren la necesidad de reforzar ciertos aspectos en su quehacer diario reflejado en su accionar hacia la comunidad.

II. MARCO JURÍDICO

A continuación se referencia la normatividad que se encuentra vigente, en lo concerniente al proceso de revisión y estructuración de los Planes de Ordenamiento Territorial, de esta manera se comenzará a esbozar la estructura bajo la cual se realizara la revisión del Plan, siendo así legal y técnicamente coherente con lo reglamentado.

LEY	REFERENCIA
Artículo 11 de la ley 388 de 1997	Define los componentes del Plan en General, Urbano y Rural
Artículo 15 de la ley 388 de 1997	Define las normas urbanísticas estructurales, Generales y complementarias, jerarquizándolas y especificando sus procesos de revisión, ajuste y modificación.
Artículo 28 de la ley 388 de 1997	Le define a los diferentes contenidos, vigencias y condiciones que ameriten la revisión
Artículo 9 del decreto 879 de 1998	Establece la prevalencia de las normas urbanísticas estructurales o contenido estructural sobre las demás.
Artículos 1,2,3 del decreto 932 de 2002	Establece, el alcance de la revisión de un Plan, la viabilidad del proceso de revisión y las revisiones extraordinarias
Artículo 2 de la ley 902 de 2004	Modifica el artículo 28 de la ley 388 de 1997, aclarando que la revisión del Plan puede iniciar una vez vencido el periodo constitucional anterior.

Con el escenario legal anterior, se establecen los parámetros sobre los cuales debe realizarse el proceso de revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, dentro de lo cual sobresalen los siguientes aspectos:

- Se deben establecer los componentes general, rural y urbano, como punto de partida para la comprensión del análisis de la implementación del plan como un instrumento para encauzar y administrar el desarrollo físico municipal.
- La estructura metodológica para la revisión general del Plan debe estar planteada a través de las normas o contenidos estructurantes, generales y complementarios; al ser estas las que regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento el suelo y definen además la naturaleza y las consecuencias en la administración, control y desarrollo del territorio.
- La administración municipal actual, esta apenas iniciando su periodo constitucional de cuatro años, lo que hace a este instante propicio para realizar el proceso de revisión de lo que hasta el momento se ha implementado del PBOT y confrontar con la realidad las verdaderas posibilidades de implementación del mismo al futuro.
- A través de la revisión general de la implementación del Plan (seguimiento y evaluación), se tendrán los insumos necesarios para considerar si éste debe ser reconsiderado total o parcialmente, lo cual se materializaría en una reformulación completa o la actualización o ajuste de sus contenidos de corto, mediano y largo plazo.

III. OBJETIVO DE LA REVISIÓN DEL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

Definir la necesidad, prioridad y viabilidad de ajustar el PBOT en sus diferentes componentes y contenidos, de acuerdo a las dinámicas que se han presentado en el municipio desde su aprobación y luego de haberse cumplido sus dos primeros plazos de ejecución (corto plazo 1 y corto plazo 2) y de entrar en vigencia el mediano plazo.

IV. METODOLOGÍA

Para proponer la manera de abordar la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, hay que visualizar como se encuentra estructurado desde su concepción hasta su reglamentación e implementación; esta estructura esta en concordancia con la reglamentación establecida en los artículos 11 y 16 de la ley 388/97, la cual establece tres componentes, a saber:

- a- Componente General del Plan, el cual estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.
- b- El componente Urbano el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.
- c- El componente Rural, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

I. PROCEDIMIENTO:

Tomando como base la información y la reglamentación anterior, se plantea el análisis a partir de los contenidos o normas estructurales, generales y complementarios, desde donde se asegura jerárquicamente el escenario de implementación del PBOT, y es así como se plantea la revisión a partir de la materialización de matrices de análisis, en donde se valorara los contenidos y componentes. Estas matrices se estructuran de la siguiente manera:

- Aspecto a analizar.
- Referencias de la reglamentación desde la ley y decretos reglamentarios hasta el acuerdo de adopción del PBOT.
- Comparación de lo reglamentado con lo implementado hasta el año 2004.
- Y por último una serie de recomendaciones, en donde se agrupan varios criterios analíticos y se define la correcta implementación del aspecto analizado, en caso contrario se planteara la necesidad o

prioridad de ajustar legalmente este aspecto y los criterios técnicos básicos necesarios para soportar dicho ajuste.

Al finalizar el análisis de cada contenido o norma estructural, general o complementaria, se evaluará la evolución y consecución de los objetivos, estrategias y políticas correspondientes, reforzando aún mas los criterios técnicos para su ajuste o no, a la luz de la vocación y de la imagen objetivo de desarrollo del municipio planteada en el PBOT.

II. CONTENIDOS O NORMAS

Para el desarrollo de la revisión del PBOT, y como se ha referenciado anteriormente, se realizará a través de los contenidos o normas urbanísticas estructurales, generales y complementarias, en cualquiera de los tres componentes del PBOT de La Tebaida¹.

A continuación se definen los diferentes contenidos o normas urbanísticas de acuerdo a lo reglamentado en la ley 388 de 1997:

- NORMAS URBANÍSTICAS:

Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados..²

A. Normas Urbanísticas Estructurales

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal, con base en motivos o estudios técnicos debidamente sustentados.

¹ Componentes general, rural y urbano (artículo 1 Ley 388 de 1997).

² Artículo 15 Ley 388 de 1997.

B. Normas Urbanísticas Generales

Son Aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.

C. Normas Urbanísticas Complementarias

Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al programa de ejecución de los planes de desarrollo de los diferentes periodos administrativos municipales.

III. CONSECUCIÓN Y MANEJO DE LA INFORMACIÓN

A la luz de lo anterior y siendo así consecuente con lo reglamentado en la ley y con lo dispuesto en el PBOT, se realizara un análisis en el cual a partir de los datos existentes del proceso del expediente municipal, de los datos en cada dependencia producto de su naturaleza y el correspondiente trabajo de campo, se obtendrá el estado de avance de cada contenido o norma.

La información se maneja de manera cuantitativa y cualitativamente, en la primera se concluirán indicadores de consecución de cada aspecto y en la segunda serán apreciaciones a partir de los datos recolectados y analizados.

IV. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PARA LA REVISIÓN DEL PBOT

Para abordar el proceso de revisión del PBOT se realizaran lo siguiente:

- Documentación de procesos similares en otros municipios.
- Revisión de parámetros establecidos por la Ley 388/97.
- Revisión del expediente municipal.
- Propuesta de la metodología y cronograma de trabajo.
- Análisis de cada contenido.
- Planteamiento de criterio técnicos básicos para realizar ajustes o no.
- Socialización y concertación con los diferentes actores involucrados en el proceso.

V. REVISIÓN DE LAS NORMAS O CONTENIDOS DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

I. NORMAS URBANÍSTICAS O CONTENIDOS ESTRUCTURALES

Como se referenció en la metodología, los siguientes aspectos aseguran la consecución de los objetivos y estrategias de largo plazo y las políticas y estrategias de mediano plazo; el alto o bajo grado de dicha consecución la concluiremos luego de haber analizado cada uno de los componentes de las diferentes normas urbanísticas o contenidos del PBOT.

A. CLASIFICACION Y DELIMITACION DEL SUELO

El análisis de la clasificación y delimitación del suelo, esta dirigido a identificar del área total propuesta para cada clase o categoría en el PBOT, cuanta se ha intervenido y cuanta queda libre, teniendo en cuenta que ya se han vencido 4 años de ejecución (corto plazo 1 y corto plazo 2) y esta por terminar el primero de los cuatro años correspondiente al mediano plazo.

A. CLASIFICACION Y DELIMITACION DEL SUELO³					
ARTICULO 30 LEY 388 DE 1997		DELIMITACION	AREA TOTAL	AREA INTERVENIDA	AREA SIN INTERVENIR
CLASES	URBANO	Articulo 10, acuerdo 026 de octubre 20 de 2000	1.5 km ²	0.81 km ²	0.69 km ² ⁴
	RURAL	Articulo 11, acuerdo 026 de octubre 20 de 2000	87.68 Km ²	N.A	N.A
	DE EXPANSION	Articulo 12, acuerdo 026 de octubre 20 de 2000	0.61 Km ² Incluido dentro del suelo urbano	0.46 Km ²	0.15 Km ²

³ Ver mapa 1 "clasificación del suelo"

⁴ Ver mapa 2 "áreas urbanas sin desarrollar"

CATEGORIAS	SUBURBANO	Articulo 13, acuerdo 026 de octubre 20 de 2000	2.76 Km ²	0.61 Km ²	2.15 Km ² ⁵
	DE PROTECCION	Articulo 14, acuerdo 026 de octubre 20 de 2000. Está conformado por los húmedales (0.02 Km ²), relictos de bosques (1.08 Km ²), áreas de protección de cauces (12.18 Km ²), áreas de recarga de acuíferos y nacimientos de quebradas (2.19 Km ²).	15.47 Km ²	1.16 Km ²	14.31 Km ²

OBSERVACIONES:

SUELO URBANO:

- En cuanto al suelo urbano hay que tener bastante cuidado, debido a que porcentualmente el 55.3% del área urbana ya ha sido intervenida y queda un porcentaje del 44.6% sin desarrollar lo cual se puede considerar muy alto debido al bajo ritmo de desarrollo y crecimiento urbano que tomo el municipio luego del proceso de reconstrucción; pues si no se tienen y se implementan las herramientas de control y gestión del suelo adoptados en el PBOT, el municipio se podría ver abocado a un proceso de ocupación del territorio desordenado y poco sostenible económicamente, en donde se desarrollarían fenómenos como especulación y encarecimiento del valor del suelo, procesos de desarrollo urbano desordenados, incumplimiento en el modelo de ocupación del suelo materializado en cesiones, distribución de manzanas, localización de estratos, entre otras.

⁵ Ver mapa 3 "usos suelo suburbano"

SUELO RURAL:

- El suelo rural del Municipio es el resultante de descontarle al suelo municipal el área correspondiente al suelo urbano y el área de expansión; pero en los últimos años se ha venido dando un proceso de parcelación⁶ bajo la reglamentación de la circular No. 004 de 2002, en donde se autorizaba parcelar hasta predios de 1500 m² v contradiciendo lo reglamentado en el PBOT y en la ley 160 de 1994 "Unidades Agrícolas Familiares y Parcelaciones", pero esta fue derogada por la circular No. 11 de 2004, igualmente al margen del anterior proceso se ha venido dando procesos de parcelación ilegal, contrario de lo que ha venido sucediendo se espera que en este suelo se luego de descontarle las categoría de suburbano y de protección, las actividades que predominen sean las agrícolas y pecuarias.

SUELO DE EXPANSIÓN:

- La clase de suelo de expansión⁷ posee una singularidad en el municipio, el artículo 12 del PBOT (acuerdo 026 de 200), estableció una porción de territorio como de expansión pero paralelamente incluyó esta dentro del suelo urbano, por lo cual se presentó una contradicción la cual por intermedio de la circular 001 de 2001 estableció que para este suelo no era necesario realizar el plan parcial establecido en el artículo 33 del PBOT. Pero con el tiempo se vio la necesidad de establecer una herramienta de planificación física para el suelo en mención, y es así que la circular 002 de 2001 estableció y reglamento la intervención urbanística para esta zona. En cuanto a la ocupación de este suelo sobresale que ya ha sido intervenido el 75% del suelo reglamentado en el PBOT.

SUELO SUBURBANO:

- Actualmente esta en proceso de ajuste el suelo suburbano del municipio, en su documento técnico el ajuste propone excluir del suelo suburbano 72 has por no presentar durante la implementación del PBOT características favorables y óptimas para su desarrollo e incluir 36.86 has que actualmente

⁶ Ver mapa 4. Parcelaciones en el suelo rural.

⁷ En el caso del Municipio de La Tebaida, esta categoría de suelo se incluyó dentro del Perímetro del suelo urbano.

presentan todas las características favorables de desarrollo. Con lo anterior se lograría además disminuir el suelo suburbano del 3% al 2.7% con respecto a la totalidad del territorio municipal.

SUELO DE PROTECCIÓN:

- De acuerdo a la información suministrada con respecto a las acciones que se han adelantado en el proceso de consolidar el suelo de protección, se encuentra que luego de cuatro años de implementación del PBOT, solamente se ha alcanzado a intervenir un 7.5% del suelo inicialmente propuesto, esta cifra ha sido únicamente resultado del esfuerzo que las diferentes administraciones municipales han adelantado, y en algunos casos conjuntamente con la CRQ. Lo anterior debe ser abordado estratégicamente, debido a que en este suelo se encuentran áreas de gran importancia para el municipio y para la región.

RECOMENDACIONES:

- Aplicar los instrumentos de gestión y financiación del suelo, con el fin de poseer un control real, efectivo y sostenible del suelo urbano.

SUELO URBANO:

- Según la proyección de crecimiento físico para el suelo urbano⁸, se calcula que para el mediano plazo el área necesaria para cubrir la demanda de vivienda es de 32.65 has y existe un área libre total de 69 has lo que indica que cumpliendo con las expectativas de crecimiento normal quedaría aún libre un 47% del área que actualmente no se ha desarrollado; lo anterior amerita definir las áreas de desarrollo prioritario dentro del suelo urbano, con el fin de poseer un desarrollo en masa y evitar dispersión de nuevos asentamientos en todas las áreas libres.

⁸ Ver Capítulo I, "Área para el desarrollo V.I.S" del documento ajustes al PBOT con fecha enero de 2002.

- En la localización de usos en el suelo urbano, el municipio deberá tener en cuenta la ubicación de proyectos de VIS⁹ y demás proyectos de vivienda.

SUELO RURAL:

- Debido a la puesta en marcha de la circular No. 003 de 2002 y a su derogación mediante la circular No. 11 de 2004, recomiendo buscar la manera de legalizar procesos de urbanización y construcción en los predios que se parcelaron bajo la circular del 2002, debido a que fue el municipio quien reglamento ésta y otorgo permisos de parcelación y cuya intención de los propietarios es urbanizar y construir; eso sí el municipio debería exigir a estos proyectos una infraestructura que garantice la optima prestación de los servicios públicos y que redunden en un mínimo impacto en los recursos naturales , en especial las corrientes de agua.

SUELO DE EXPANSIÓN:

- Para el suelo que originalmente el PBOT había concebido como de expansión, se deberá implementar con rigurosidad la circular 002 de 2001 "intervención urbanística", e igualmente desarrollar e implementar sus respectivos instrumentos de gestión y financiación del suelo.

SUELO SUBURBANO:

- Hay que tener absoluta claridad en que sin importar el tamaño y dimensiones de un predio afectado por la franja suburbana establecida, únicamente podrá desarrollar características suburbanas la porción de territorio que se encuentre dentro de la franja reglamentada.

⁹ Ver con mayor detalle el desarrollo de VIS en las normas urbanísticas o contenido generales.

SUELO DE PROTECCIÓN:

- Establecer mecanismos de cooperación entre el municipio y los propietarios de predios donde se encuentren delimitados suelos de protección, con el fin de materializar y fortalecer esta categoría de suelo. Se recomienda establecer la red de propietarios de relictos de bosques y suelos de protección, estableciendo incentivos para que los propietarios coparticipen de la protección de estos.

B. PROCEDIMIENTOS E INSTRUMENTOS DE MANEJO DEL SUELO

EL PBOT definió los siguientes procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística necesarios para ejecutar las políticas y decisiones adoptadas, así como los criterios generales para su aplicación, incluyendo la adopción de instrumentos para financiar el desarrollo urbano; posibilitando así un reparto óptimo de cargas y beneficios resultante de las decisiones reglamentadas en el PBOT, permitiendo por vías jurídicas, técnicas y financieras el desarrollo del territorio, con un enfoque en donde todos participan y se deja de lado la idea de que el único que debe intervenir en el desarrollo es el estado, representado en el municipio por la Alcaldía.

El análisis muestra dos grupos, el desarrollo de los instrumentos de gestión y el desarrollo de los instrumentos de financiación. En cuanto a los *instrumentos de gestión*, estos posibilitan intervenir directamente sobre la estructura predial y afectar los derechos sobre la propiedad; y en cuanto a los *instrumentos de financiación* posibilitarán la recuperación de cargas urbanísticas, el mayor valor generado por ellas, o establecerán mecanismos de compensación frente a las iniquidades que producen los procesos de planificación y que permiten ampliar los mecanismos de financiación del desarrollo urbano para el municipio.

B. PROCEDIMIENTOS E INSTRUMENTOS DE MANEJO DEL SUELO		
	DESCRIPCIÓN	GRADO DE DESARROLLO EN EL MUNICIPIO
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN		
Integración inmobiliaria de reajuste de tierras.	Consiste en englobar un conjunto de lotes para obtener una mejor configuración del globo de terreno y dotarlo de la infraestructura urbana y del espacio público adecuado para luego subdividirlo y desarrollarlo en conjunto por lotes independientes; por otro lado garantiza una justa distribución de las cargas y los beneficios entre los propietarios.	Aun no se ha implementado esta figura por desconocimiento.
Cooperación entre partícipes	Consiste en desarrollar un área de común acuerdo entre los propietarios en aquellos en donde no se requiere de una nueva configuración de la superficie predial mediante el reparto equitativo de los costos y los beneficios entre los propietarios, el cual puede hacerse mediante: <ul style="list-style-type: none"> - Compensaciones en dinero - Intensidades de uso en proporción a las cesiones. - Participación en las demás cargas o transferencias de derecho y desarrollo y construcción según lo determine el plan parcial. 	No se ha implementado
Derecho de preferencia	Es la posibilidad que tiene el estado de tener la prevalencia para adquirir la propiedad de determinados inmuebles.	El municipio no ha hecho uso de esta herramienta
Declaratoria de utilidad pública.	Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los derechos reales cuando la oficina de Planeación Municipal considere mediante resolución motivada, que existen especiales condiciones de urgencia.	No se ha presentado la situación para implementar esta figura

B. INSTRUMENTOS DE FINANCIACION		
Captación de plusvalía	Es el derecho que tienen las entidades territoriales de participar de los aumentos en el valor del suelo generados por las decisiones de la administración sobre su clasificación, uso y edificabilidad (independientemente de la inversión o utilización que del suelo hagan sus propietarios).	Este instrumento se encuentra incluido en el código de rentas municipal, aun no se ha implementado, y no se tiene una aproximación de cuánto recurso de ha dejado de percibir por la no implementación de este concepto
Contribución de valorización	<p>Este no es un impuesto porque no grava por vía general a todas las personas, sino un sector de la población que está representado por los propietarios o poseedores de inmuebles que se benefician, en mayor o menor grado, con la ejecución de una obra pública; dada su naturaleza, esta contribución por principio tiene una destinación especial, de ahí que se le considere "Imposición de Finalidad", esto es, una renta que se establece y recauda para llenar un propósito específico.</p> <p>La destinación de los ingresos por valorización, si bien la señala el legislador, no surge de la sola voluntad política de este, sino de la naturaleza de la misma renta que constituye en orden a lograr, así sea en parte, el retorno de la inversión realizada por el respectivo organismo público.</p>	El municipio no realiza el recaudo respectivo por concepto de valorización
Compensación en tratamientos de conservación	Los propietarios de terrenos o inmuebles determinados en los Planes de ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo. Beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten, tendrán	No se ha implementado en el municipio

	en cuenta lo establecido en el Decreto 1521 de 1998.	
Pagares y bonos de reforma urbana	<p>Consiste en la posibilidad de emisión de títulos de deuda pública como forma de pago de terrenos adquiridos por el Municipio en procesos de negociación voluntaria directa o expropiación.</p> <p>Son títulos a la orden, libremente negociables, en moneda nacional, emitidos a 8 años; los intereses devengados, gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios.</p>	El municipio no ha emitido este tipo de herramienta
Régimen de incentivos para la conservación a corto plazo, de áreas de protección y vulnerabilidad ecológica.	<p>Todo titular de predio inscrito como fragmento, relicto boscoso, área de protección, humedal o reserva natural de la sociedad civil, gozará de uno o varios incentivos, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compensaciones económicas anuales a través del impuesto predial, de los servicios públicos, - Establecer convenios y contratos entre el municipio y propietarios 	Apenas se están comenzando a tener las primeras asesorías con la CRQ, para comenzar a implementar esta herramienta
Fondos de compensación	Es un mecanismo que asegura el reparto equitativo de cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de compensación, las administraciones municipales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.	No se han creado aún estos fondos

OBSERVACIONES:

- Aunque el Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal (PBOT), adoptó los anteriores instrumentos de gestión y financiación, estos aún no se han empezado a poner en práctica.

- Existen demasiados instrumentos para la verdadera dinámica económica y de crecimiento físico que posee el municipio.
- Con la ausencia de la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo, no se está cumpliendo con uno de los principios reglamentados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 "La distribución equitativa de las cargas y los beneficios", igualmente el papel que debe adoptar el municipio en cuanto a la función pública del urbanismo se ha visto disminuida en cuanto se refiere a "posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructura de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común...".
- La ley 388 de 1997, reglamenta que las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones; de esta manera tanto los propietarios de los predios como la administración municipal participaran aportando recursos para ser reinvertido en el desarrollo físico de su territorio.
- Con la falta de aplicación de instrumentos de gestión del suelo, las cargas de cualquier desarrollo la esta asumiendo en una gran proporción la administración municipal, y los beneficios lo están recibiendo los propietarios, beneficios estos representado en el usufructo de un mayor valor de sus propiedades como resultado de las decisiones adoptadas por la administración municipal; lo que se busca es que la administración municipal posea recursos económicos resultado de las decisiones que se tomen sobre el desarrollo del territorio, con el fin de reinvertirlo en el desarrollo físico, garantizando un desarrollo óptimo de infraestructura materializando un verdadero reparto equitativo de cargas y beneficios.

RECOMENDACIONES:

- Reconsiderar que instrumentos de gestión del suelo se ajustan a las necesidades y posibilidades del desarrollo del municipio, con la premisa de que no son mas impuestos para la población, sino que es

una estrategia de participación mancomunada en donde se podrá garantizar un desarrollo físico óptimo y completo de la infraestructura necesaria para el desarrollo de las comunidades y su territorio.

- Debido a la presencia de un suelo industrial y suburbano con perspectivas de desarrollo y consolidación, procesos de encarecimiento del valor del suelo urbano en áreas por desarrollar sin justificación alguna y la consideración en el estatuto de rentas municipales, recomiendo definir la aplicación del instrumento de participación en la plusvalía.
- Establecer la formulación del régimen de incentivos para la conservación de áreas de protección y vulnerabilidad ecológica, como respuesta al principio de la Ley 388 de 1997 "La función social y ecológica de la propiedad", en donde la carga de conservar y proteger las áreas ambientales será compartida entre el municipio y los propietarios, se asume que al establecer este régimen algunos ingresos contributivos por parte de los propietarios disminuirán pero esto se debe ver comparativamente con los beneficios ecológicos a obtener.
- La herramienta de compensación por tratamiento de conservación no se aplica, debido a que no existen delimitadas zonas de conservación histórica y arquitectónica, y en cuanto a lo ambiental se recomienda se aborde por medio del régimen de incentivos de conservación de área de protección

C. PLANES PARCIALES

El PBOT de acuerdo a lo reglamentado en la Ley 388 de 1997, estableció las directrices para la formulación de los planes parciales de desarrollo y de expansión urbana como mecanismos mediante los cuales se complementan y desarrollan las disposiciones del PBOT para dos porciones del suelo urbano y de expansión.

C. PLANES PARCIALES					
PLANES DEL P.B.O.T	DEFINICION	DELIMITACION	DIRECTRICES	SE FORMULO?	SE IMPLEMENTO?
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO	Este plan parcial es utilizado para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados.	Esta zona esta comprendida por los predios El Mangón, La Chica, El Edén., El Brasil, Anapoima, Santa Cecilia, Andalucía y predios aledaños al Barrio Mirador.	En estas zonas deben predominar la prolongación recta de las carreras y calles del municipio, hasta donde lo permitan las condiciones topográficas, áreas de retiro obligadas, morfología de lotes, desviación de vías, entre otras, con las dimensiones de vías V2,V3,V4 y demás vías, y especificaciones relacionadas en el plan vial y sus respectivos planos; el uso de esta zona es residencial con la propuesta de la localización de la Ciudadela Educativa donde se ubicarían las escuelas y el colegios propuestos (diseños campestres), además de equipamientos de servicio social, recreativos básicos y por supuesto vivienda. Se deberá hacer énfasis en cuanto a los servicios públicos, con previa certificación de las entidades prestadoras de servicios y garantizar que las nuevas urbanizaciones y planes de vivienda deberán hacer un tratamiento primario de las aguas residuales que viertan a la Q. Tulia para el caso del Mangón; y la ampliación del colector de la Quebrada La Jaramilla para las demás áreas. El vertimiento de aguas residuales hacia las Quebradas El Cántaro 1 y El Cántaro 2 se hará cumpliendo todas las exigencias de	Si	No

			Ley de la autoridad ambiental la cual expedirá la respectiva autorización.		
PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA	Este plan parcial es utilizado para la incorporación del suelo de expansión urbana al suelo urbano existente; será necesario para todo proceso de incorporación.	Como área de futura expansión se denominaron los predios Cantarito, Palenque, Montelíbano, El Mangón, Tequendama, Palococo, Alcancia y San Fernando, los cuales se incorporaran al perímetro urbano, dependiendo de la necesidad que posee en este momento el municipio con respecto a vivienda, equipamientos de servicios comunitarios, espacios públicos y recreativos.	<p>Se deberá propender dentro de este plan parcial, hasta donde lo permitan las condiciones topográficas, áreas de retiro obligadas, morfología de lotes, desviación de vías, entre otras, por la continuación del trazado de las vías y la preservación de la malla urbana, conformando manzanas de 80 m. x 80 m.</p> <p>Al interior de dicho espacio se deberán implementar diferentes proyectos que la comunidad necesite para su correcto desarrollo (escuelas, puestos de salud, espacio público, vivienda, institucional, entre otras).</p> <p>Para desarrollar el proceso de urbanización de estos predios, se deben tener los certificados de prestación de servicios de las diferentes entidades, además de hacer tratamientos primarios de las aguas residuales que viertan a la Quebrada la Tulia. El vertimiento de aguas residuales hacia la Quebrada El Cántaro 2 se hará cumpliendo todas las exigencias de Ley de autoridad ambiental la cual expedirá la respectiva autorización.</p>	No	No

OBSEVACIONES:

- En cuanto al plan parcial de desarrollo y de acuerdo con la información que se encuentra en la Oficina de Planeación y Desarrollo Municipal, ya se encuentra formulado y con una primera revisión por parte de la CRQ, en este proceso no se logró obtener la resolución de concertación en asuntos ambientales, debido a que faltaba en todo el documento únicamente el certificado de disponibilidad de prestación de acueducto, los pre diseños y presupuesto de la red de acueducto y la articulación con el plan de cumplimiento de vertimiento de residuos líquidos por parte de la Empresa Sanitaria del Quindío – ESAQUIN-.
- Falta un proceso de concertación con las organizaciones populares de vivienda “Camino Real” y “Manantial de Vida”, las cuales ya han adelantado procesos de diseño urbanístico, estos se deben articular con las directrices del PBOT y el desarrollo plasmado en la formulación del Plan Parcial de desarrollo.
- Con respecto al plan parcial de expansión urbana reglamentado para el suelo de expansión, ya se aclaró anteriormente en la clasificación y delimitación del suelo.

RECOMENDACIONES:

- Definir el procedimiento de reparto de cargas y beneficios para la porción del territorio delimitado en el plan parcial desarrollo y para el área de intervención urbanística¹⁰, con el fin de asegurar los recursos financieros para la construcción de infraestructura en las áreas de intervención.
- Retomar el proceso con ESAQUIN para obtener los elementos faltantes solicitados por la CRQ, y enviar nuevamente el plan parcial de desarrollo a este para su correspondiente revisión.

¹⁰ Suelo establecido originalmente como de expansión urbana en el PBOT.

- Realizar el proceso de concertación con las OPV involucradas en el área de plan parcial de desarrollo.

D. RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS

Dentro de los contenidos o normas urbanísticas estructurales, se encuentra la delimitación de las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos al igual que la de las zonas de riesgo; ambas tienen en común la restricción de ser urbanizadas, bien sea por conservación del recurso o por presentar amenaza para el establecimiento de asentamientos humanos respectivamente.

D. RECURSOS NATURALES			
	DESCRIPCION	DELIMITACION	ACCIONES REALIZADAS
AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PAISAJISTICOS	Son las que ofrecen servicios ambientales como: Generación y regulación de aguas, conservación del paisaje, control de erosión, sombrero para el ganado, educación ambiental, tranquilidad y recreación.	<p>Dos humedales ubicados en la hacienda maravelez (0.02 Km²).</p> <p>Relictos de bosques: doce rurales y seis urbanos (1.08 Km²).</p> <p>Áreas de protección de cauces delimitadas a 30 mts a cada lado de cada corriente natural de agua en el municipio (12.18 Km²).</p> <p>Setenta Nacimientos de corrientes de agua dentro de la jurisdicción del</p>	Como se referencia en la clasificación del suelo, en lo correspondiente al de protección, el municipio y en algunas ocasiones conjuntamente con la CRQ, han intervenido en los últimos cuatro años, aproximadamente 1.16 Km ² en estos suelo, por medio de procesos de reforestación.

		<p>municipio, área delimitada a los 100 mts de radio alrededor de cada nacimiento de todas las quebradas (2.19 Km²).</p> <p>Áreas de recarga de acuíferos ubicadas en las veredas el edén y murillo.</p>	
<p>ZONAS DE RIESGO</p>	<p>Son aquellas zonas que por sus características geológicas, climáticas, morfológicas y de infraestructura presentan cierto grado de amenaza con respecto a las actividades que se generan en su radio de influencia, actividades estas tales como vivienda, infraestructura, actividades económicas y productivas, entre otras.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pendientes mayores al 35%. • Terrenos erosionados. • Que contengan llenos. • Terrenos que se encuentren a una distancia menor a 30 m. de la orilla de una quebrada o 70 m. de la orilla de un río, además de una distancia menor de 100 m. de los nacimientos de agua o de humedales. <p>Con respecto al tema de salubridad se restringen los asentamientos humanos en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Una distancia menor a 1 km. de la pista del Aeropuerto el edén. • Al interior o entorno 	<p>Reubicación durante el proceso de reconstrucción de 491 familias que se encontraban en zonas de riesgo en el suelo urbano.</p> <p>El municipio recibió por parte de 372 propietarios en calidad de cesión, sus respectivos predios ubicados en zona de riesgo y por medio de convenios con la CRQ se ha realizado limpieza de escombros, reforestación, revegetalización, cerramiento y adecuación en un 46% de los predios cedidos.</p> <p>En el suelo rural se han reubicado 158 familias (año 2001) provenientes de la</p>

		<p>inmediato de la Zona Industrial.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un área a cada uno de los lados de la Línea Férrea dicha distancia no puede ser menor de 20 m. • La zona próxima a la Vía Panamericana en donde las construcciones estarán a una distancia no menor de 20m. contados a partir de la cuneta de la vía. <p>En el suelo urbano, las áreas que presentan aptitud media y baja para construir, según el estudio de INGEOMINAS del año 2000 con motivo del proceso de reconstrucción.</p>	<p>margen del río la vieja en el sector del alambrado y del sector de crucero bajo y 9 familias más (año 2004) que se encontraban en el área de retiro de la vía férrea.</p> <p>De las anteriores áreas que se dejaron libres, falta por reforestar el lote del sector del alambrado</p> <p>Se han identificado áreas propensas a deslizamientos en la margen de río la vieja a la altura de las veredas pisamal, maravelez y alambrado, allí se han hecho procesos de reforestación y control al manejo de maquinaria en los procesos de extracción de material de río.</p> <p>Se ha materializado un proceso de desarrollo de viviendas campestres en el área de influencia del aeropuerto el Edén, Lo cual deberá ser ajustado a las</p>
--	--	--	---

			<p>ultimas disposiciones de la AEROCIVIL como autoridad competente.</p> <p>Dentro de las áreas determinadas como de riesgo, se han identificado 12 viviendas ubicadas en las áreas de retiro obligatorio de la vía panamericana y de la vía férrea en el sector de hawaii.</p> <p>Se ha identificado dentro del área de retiro de la vía panamericana, aproximadamente 17 ventas informales, lo cual se considera una actividad riesgosa tanto para las personas que transitan por esta vía de alta velocidad, al igual que para los mismos vendedores.</p>
--	--	--	---

OBSERVACIONES:

- Como se ha referenciado anteriormente es necesario conformar y colocar en practica el régimen de incentivos para la conservación de áreas de protección y vulnerabilidad ecológica, con el fin de fortalecer las área de protección y conservación de los recursos naturales.

- Como un resultado positivo, vale resaltar el trabajo interinstitucional que han realizado las diferentes administraciones municipales, en lo concerniente a la identificación de las zonas de riesgo y la reubicación de la población que allí habitaba.
- Se han venido recuperando ambientalmente un porcentaje sobresaliente de las áreas cedidas al municipio.
- Ha existido desde la adopción del PBOT, dudas en la aplicación de los estudios de INGEOMINAS, pues el PBOT se basa en ellos y restringe cualquier uso de índole habitacional en las áreas de aptitud baja y media para la construcción, pero a su vez los estudios establecen unas condiciones para poder construir allí. Existen aproximadamente en zonas de riesgo 113 familias en el área urbana, estas zonas de riesgo son las que poseen aptitud media y baja para construir, al igual que las áreas de retiro de las quebradas.
- No existe actualmente claridad sobre la normatividad a aplicar en la zona de influencia del aeropuerto, pues el PBOT estableció restricción total en un área de 1 km a la redonda de la pista y paralelo a ello se han venido asentando vivienda campestre tanto en el área correspondiente al municipio de Armenia como el de La Tebaida mismo.
- Debido a las acciones realizadas por el municipio, se puede decir que se posee un control sobresaliente sobre las zonas de riesgo.
- Aunque la norma de aislamiento de la vía panamericana se reglamento para el municipio, esta no se ha hecho cumplir en el caso específico de los vendedores informales.

RECOMENDACIONES:

- Cuantificar las áreas de riesgo determinadas como de baja y media aptitud para construir según el estudio de INGEOMINAS, con el fin de lograr organizar un indicador sobre recuperación de estas áreas.

- Continuar con los procesos interinstitucionales para lograr recuperar ambientalmente el porcentaje restante de las áreas cedidas al municipio.
- Determinar con precisión las condiciones bajo las cuales se pueda construir en zonas de aptitud baja y medio, tomando como base las recomendaciones de INGEOMINAS.
- Establecer para las futuras construcciones en el área de influencia del aeropuerto, que en primera medida el interesado deberá obtener un concepto favorable de la AEROCIVIL para poder solicitar su respectiva licencia de urbanismo y construcción.
- Tomar las medidas respectivas para evitar que los vendedores informales ubicados al lado de la vía panamericana sigan en esta situación de riesgo.
- Continuar implementando las medidas que hasta hoy se han tomado con respecto a las zonas de riesgo en general.

II. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES:

DEFINICIÓN:

El numeral 2 del artículo 15 de la ley 388 de 1997, reglamenta de la siguiente manera las normas urbanísticas generales:

“Son Aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión.

Por consiguiente otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones”.

A. USOS DEL SUELO¹¹

El establecimiento de los usos específicos que se desarrollen en el suelo, es una acción urbanística, la cual se define como un mecanismo para ejercer la función pública conferida a las entidades municipales, y es así como el PBOT dejó establecida las zonas central, mixta, residencial, industrial, recreativa y rosa, a las cuales les asignó unos usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

A continuación se presenta un análisis en donde se contrasta el “deber ser” plasmado en la normatividad y el “real ser” materializado en los usos que se han venido asentando en el suelo al margen de la normatividad¹².

A. USOS DEL SUELO¹³				
ZONAS	DESCRIPCION	DELIMITACION	ACTIVIDADES PERMITIDAS	ACTIVIDADES DESARROLLADAS NO PERMITIDAS
CENTRAL	Es aquella donde se desarrolla principalmente actividades de orden institucional,	Partiendo del cruce de la cra 10 con calle 14 hasta la calle 9, por esta hasta la cra 8, luego hasta la calle 10, de allí hasta la carrera 7, luego hasta la calle 11, de allí hasta el retiro de la Quebrada La	A. ZONA CENTRAL <ul style="list-style-type: none"> • Usos principales: Institucional Grupo uno (1); Comercial: Grupos uno (1) y dos (2) - Tipo A y B. • Usos Complementarios: Residencial a, b y c; Social Tipo 	Se identificaron dos establecimientos, clasificados en el grupo de grilles, cantinas y bares.

¹¹ Ver mapa 5. Zonificación usos del suelo.

¹² La identificación de estos usos se realizó por medio e trabajo de campo durante el mes de noviembre de 2004.

¹³ Ver mapa 6. Usos prohibidos en funcionamiento

	comercial y de vivienda	Jaramilla, por este hasta la calle 14 y por esta hasta la cra 10.	A: Grupo cuatro (4). • Usos restringidos: Comercial: Grupo tres (3); Industrial Tipo B: Grupo uno (1); Social Tipo A: Grupo (2).	
MIXTA	Donde se desarrollan usos de servicio social y de vivienda	Comenzando con el cruce de la calle 14 con el retiro de Quebrada de La Jaramilla, por dicho retiro hasta la calle 17, por esta calle hasta el retiro de la Quebrada La Tulia, por este hasta el Barrio Apolinar Londoño hasta la cra 10, y por el frente de las construcciones de la cra 10 costado izquierdo en el sentido de la vía hasta la calle 14 y de allí hasta el retiro de la Quebrada La Jaramilla; igualmente el Barrio La Estación y el área de los balnearios (Hawai y Pajonales), Ancianato y Exposición de muebles.	• Usos principales: Residencial a, b, c; Social Tipo A: Grupos uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4), • Usos complementarios: Comercial: Grupos uno (1) y dos (2), Tipo A y B; Institucional: Grupo uno (1); Recreacional: Grupo uno (1).	Se identificaron los siguientes establecimientos con usos no permitidos ni contemplados: - tres establecimientos con usos de talleres automotores, metalistería y pintura. - Cinco montallantas en el barrio la estación.
RESIDENCIAL	Zonas destinadas principalmente a la actividad habitacional, son aquellas zonas que se encuentran	Comenzando con el cruce de la calle 14 con el retiro de quebrada de La Jaramilla, por dicho retiro hasta la calle 17, por esta calle hasta el retiro de la Quebrada La Tulia, por este hasta el Barrio Apolinar Londoño hasta la cra 10, y por	• Uso principal: Residencial a, b, c. • Usos complementarios: Comercial: Grupo uno (1), Tipo A; Social Tipo A: Grupos uno (1), dos (2), tres (3) y cuatro (4). Recreacional: Grupo uno (1); Institucional: Grupo uno (1).	Se identificaron establecimientos con los siguientes usos no permitidos, ni contemplados: - Una gallera. - Una caballeriza. - Un lago para pesca

	dentro del perímetro urbano y excluido de las zonas central, mixta, industrial y recreativa.	el frente de las construcciones de la cra 10 costado izquierdo en el sentido de la vía hasta la calle 14 y de allí hasta el retiro de la Quebrada La Jaramilla.		deportiva. - Una bodega de gas. - Diez depósitos de chatarra. - Nueve talleres automotores, metalistería y pintura. - Quince establecimientos clasificados entre grilles, cantinas y bares. - Un consultorio veterinario - Tres talleres de bicicletas, y montallantas.
INDUSTRIAL	Los establecimientos industriales son aquellos destinados a la extracción y/o transformación de materia prima.	Partiendo del cruce de la Vía Panamericana con el camino del Brillante o límite occidental del Club Campestre (coord. N 4° 28´07´´, O 75° 46´07´´, h= 1220 m.s.n.m), se sigue por este camino en dirección nor oeste hasta llegar a la Vía Férrea del Pacífico (coord. N 4°28´20´´ O 75°46´15´´, h= 1210 m.s.n.m.), de este punto en línea recta hasta encontrar el	<ul style="list-style-type: none"> • Uso principal: Industrial tipo B: Grupos uno (1), dos (2) y tres (3) • Uso complementario: Comercial: Grupo uno (1) y tres (3), Tipo A y B; Social Tipo A: Grupos dos (2) y tres (3); universidades y centros de capacitación técnico industrial. 	<ul style="list-style-type: none"> - Siete viviendas aisladas - Un condominio de viviendas campestres.

		<p>cruce de la vía que lleva a la Vereda Padilla con el límite este del predio donde funcionará la Zona Franca (coord. N 4°28´02´´, O 75°46´49´´, h= 1180 m.s.n.m.), se sigue por dicho límite hasta encontrar el nacimiento de la Quebrada Anapoima (coord. N 4°27´53´´, O 75°47´10´´, h= 1180 m.s.n.m) y por esta aguas abajo pasando por la desembocadura de la Quebrada los Chorros en donde toma el nombre de Quebrada Padilla, siguiendo por esta aguas abajo pasando por el cruce con la vía que conduce a Montenegro (coord. N 4°27´50´´, O 74°48´17´´, h=1140 m.s.n.m) y de este punto se continua hasta el cruce con la Vía Panamericana (cruce de la virgen), de este punto por toda la vía Panamericana en dirección nor este (hacia Armenia) hasta encontrar el camino del Brillante (punto de partida).</p>		
RECREAT IVA	Zonas destinadas a	Parques lineales de las Quebradas La Tulía, La	<ul style="list-style-type: none"> • Uso principal: Recreacional: Grupo uno (1) y 	Combinando el criterio de viviendas

	desarrollar actividades de esparcimiento	Jaramilla, Los Chorros, Anapoima y Padilla (30m. de retiro a cada lado), Unidad Recreativa Urbana, Parque Didáctico, Ciudadela Deportiva, Estadio Municipal y las zonas de baja aptitud y media aptitud para construir, las cuales fueron determinadas en el estudio de INGEOMINAS y declaradas como zonas de amenaza natural en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.	dos (2). <ul style="list-style-type: none"> • Usos complementarios: Comercial: fuentes de soda, restaurantes, venta de comestibles y artesanías, pertenecientes a los grupos uno (1) y dos (2) del Tipo A; Vivienda e. 	que se encuentran en las áreas de retiro de quebradas y zonas de aptitud baja y media para construir, encontramos que aún se mantiene en estas áreas aproximadamente 113 viviendas.
ROSA	Es aquella donde se desarrollan actividades de establecimientos que producen un impacto social negativo y por eso requieren de mayores restricciones de localización (Grupos Cuatro	200 m. contados a partir de la cuneta de la vía que conduce de La Tebaida a Pueblo Tapao y Montenegro hacia la margen izquierda, desde el cruce con la Vía Panamericana hasta 400 m., sobre la misma vía La Tebaida - Pueblo Tapao ¹⁴ .	Uso dominante el comercio del grupo 4 (Grilles y discotecas, Cantinas y bares, Casas de lenocinio); y grupo 5 (Moteles, amoblados y similares), además del establecimiento de equipamientos complementarios, como de seguridad, vigilancia y salud, que pueda atender emergencias cotidianas. ¹⁵	No se ha comenzado la implementación de esta zona, por lo tanto no se ha generado ningún uso bajo esta visión.

¹⁴ Ver mapa 7. Delimitación zona de rumba y diversión.

¹⁵ Esta delimitación fue realizada en el año 2002, mediante el documento implementación de las disposiciones del PBOT, procedimiento este que estaba reglamentado desde la adopción del PBOT.

	(4) y Cinco (5).			
--	---------------------	--	--	--

OBSERVACIONES:

ZONA CENTRAL:

- Aunque el desarrollo de los usos en esta zona se han dado sin mayores dificultades, es de resaltar que existen en funcionamiento dos establecimientos clasificados en comercio grupo 4, los cuales están prohibidos en toda la zona urbana según el numeral 5 “usos de las zonas” del artículo 31 del PBOT.

ZONA MIXTA:

- Dentro de esta zona se encontraron usos como talleres automotores, metalistería, pintura y montallantas, para los cuales su uso no esta autorizado allí; en el caso del uso de montallantas y metalistería y pintura, estos no se encuentran clasificados dentro del PBOT; y en cambio los talleres automotores aunque se encuentran establecidos como usos restringidos no se ha cumplido con los requisitos para ser clasificado como tal, de acuerdo al literal A del numeral 2 del artículo 31 del PBOT. Por lo demás los usos en esta zona se ajustan a las disposiciones del PBOT.

ZONA RESIDENCIAL:

- Dentro de las diferentes zonas en las que esta dividido el municipio, ésta es la que un mayor número de conflictos presenta, en esta zona se encuentran diversos tipos de uso, que de una mayor o menor manera afectan el uso principal¹⁶ y que además no se acogen a la reglamentación de usos del suelo.

¹⁶ Literal C, Numeral 1, Artículo 31 del PBOT. “Zonas destinadas principalmente a la actividad habitacional”.

- Encontramos como usos que afectan en un alto grado el adecuado desarrollo de la actividad habitacional, una gallera, una caballeriza, una bodega de gas, depósitos de chatarra, talleres automotores, metalistería y pintura, grilles, cantinas y bares.
- Igualmente se encontraron los siguientes usos, los cuales no se encuentran agrupados dentro del PBOT, pero que de igual manera podría considerarse como usos a desarrollar dentro de esta zona, los usos identificados fueron: consultorio veterinario, talleres de bicicletas y montallantas.
- Como caso especial se encontró un lago de pesca deportiva en el sector del barrio portal de anapoima y aunque este uso es preexistente a la adopción del PBOT, la administración municipal debe hacer un control ambiental y sanitario a este uso.

ZONA INDUSTRIAL:

- Dentro de visita que se realizó a la zona industrial¹⁷ se encontró de manera general que existen en funcionamiento 3 bodegas en la zona franca del eje cafetero y una más en construcción, y por fuera de esta se detectaron cuatro establecimientos con usos industriales¹⁸ y las instalaciones sin uso actual donde funcionó la planta de COLCAFE.
- Con los establecimientos descritos anteriormente, se determina que del 1 725.994 m² (1.72 km²), únicamente se han ocupado 83.200 m², equivalente al 4.8% de toda el área declarada como zona industrial en el municipio, lo cual demuestra, por un lado el adecuado dimensionamiento del área de la zona industrial y por otro lado el poco desarrollo que ha tenido la industria en la región, teniendo en cuenta las facilidades y ventajas que para el eje cafetero constituye la Ley Quimbaya y los macroproyectos que se están realizando en la región.

¹⁷ Visita realizada en el mes de diciembre de 2004.

¹⁸ Los establecimientos en funcionamiento actualmente son: ALGACOL, Planta de premezclados, hierro forjado y un trapiche.

- En cuanto a los demás usos que encuentran en la zona industrial, se identifico el club social bonanza el cual es preexistente a la adopción del PBOT, y se encuentra clasificado como uso restringido.
- Igualmente se detectaron viviendas aisladas y un conjunto de viviendas campestre “condominio bonanza “preexistente” los cuales son usos prohibidos según el PBOT, e incompatibles con el uso industrial planteado.
- Se observaron puestos de venta de frutas y un restaurante en sector de la escuela La Irlanda y enseguida de la industria ALGACOL sobre la vía panamericana, aunque son reglamentados como usos complementarios, se encuentran ubicados dentro de la zona de retiro de la vía panamericana, lo cual esta establecido como zona de riesgo dentro del articulo 18 del PBOT.
- No existen criterios claros para el desarrollo urbanístico, tanto formal como de gestión del suelo para llevar a cabo un desarrollo coherente, ágil y sostenible.
- Dentro de la zona industrial se encontraron actividades agrícolas como cultivos de caña de azúcar, plátano, café, yuca y finalmente pastos.

ZONA RECREATIVA:

- Es de destacar la recuperación que se ha tenido de esta zona en el municipio, pero igualmente es de consideración las viviendas que aún se encuentran sobre estas zonas¹⁹; de otra parte no se encontraron aparte de la vivienda otros usos incompatibles con esta zona.
- Al futuro se puede presentar problemas si los propietarios de estos predios remiten solicitudes de cualquier tipo licencia para las construcciones que se encuentran en las áreas de retiro de quebrada o en zonas de aptitud baja o media para construir, el municipio no podría emitir licencia alguna.

¹⁹ Zonas de retiro de quebrada y zonas de baja y media aptitud para la construcción.

ZONA ROSA:

- Es de anotar que el documento “implementación de las disposiciones del PBOT” realizado en el 2002, denomina esta zona como de rumba y diversión, este documento implementa el estudio de esta zona reglamentada en el artículo 31, numeral 1, literal f del Plan Básico de Ordenamiento Territorial 2000 – 2009.
- Como este estudio no se ha implementado, aún no se han detectado problemas en esta zona.

CONSIDERACIONES GENERALES EN CUANTO A LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS REGLAMENTADOS EN EL PBOT²⁰ :

- Dentro del quehacer diario en la implementación del Plan de Ordenamiento, el coordinador del mismo en el municipio, remitió una serie de observaciones a la clasificación de los usos del suelo, entre ellas identifico unos usos que no se encuentran dentro del PBOT, a saber: panaderías, graneros, centros botánicos, centros de estética, videojuegos, oficinas de turismo, agencias de viajes, chatarrerías, ópticas, montallantas y metalisterias.
- Igualmente se identificaron algunos usos que se encuentran reglamentados dos veces y hasta tres veces, lo que genera dualidades y confusión a la hora de tomar decisiones, estos usos son: tabernas (comercial grupo 2 venta de servicios, y comercial grupo 3 venta de servicios); ferreterías y construcción (comercio grupo 2 venta de servicios y comercio grupo 3 venta de bienes); mecánica automotriz (comercio grupo 2 venta de servicios, comercio grupo 3 venta de servicios e industria liviana grupo 2); clubes sociales (comercio grupo 2 venta de servicios y recreacional grupo 1).
- Es también pertinente considerar en agrupar los usos que se encuentran establecidos en la circular 003 de 2002²¹, como es el caso de ventanillas o estanquillos, asaderos de pollos y carnes, estaciones de

²⁰ Según relación de observaciones al PBOT, elaboradas por el coordinador del PBOT del municipio.

²¹ Según el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, estas circulares tendrán el carácter de doctrinas y por tanto su validez legal correspondiente.

servicios, canchas de tejo, galleras, tostadoras y empaquetadoras de café, envasadora de refrescos, reciclaje para materia prima.

RECOMENDACIONES:

Se relacionan las siguientes recomendaciones tomando como punto de partida las observaciones anteriores y las diferentes zonas en la que se encuentra clasificado el municipio.

ZONA CENTRAL:

- Evitar el asentamiento de más establecimientos clasificados en el comercio grupo 4; este tipo de establecimientos se encuentran únicamente reglamentado para la zona rosa o de rumba y diversión.
- Articuladamente con el estatuto de rentas municipales, aclarar la definición de tabernas, bares, cantinas, discotecas, grilles y casas de lenocinio, con el fin de evitar contradicciones y una mala aplicación y expedición de una licencia o certificado.

ZONA MIXTA:

- Establecer los usos de montallantas, metalistería y pintura como usos restringidos para esta zona, para lo cual deberá cumplir con toda la valoración solicitada para obtener aprobación para implementar este tipo de usos (literal a, numeral 2 del artículo 31 del PBOT).

ZONA RESIDENCIAL:

- Definitivamente prohibir en esta zona los usos de galleras, caballerizas, bodegas o depósitos de gas, depósitos de chatarra, metalistería y pintura y sobre todo los grilles, cantinas y bares los cuales están prohibidos en toda la zona urbana; los anteriores usos son desde cualquier óptica incompatible con el
-

uso residencial, pues atentan contra la tranquilidad, bienestar, salud y moral de las familias que habitan en esta zona; con los establecimientos que se encuentran en funcionamiento y hasta tanto no soliciten modificación alguna tanto de su permiso de funcionamiento como de su construcción, solicitarles un plan de manejo para la mitigación de impacto, acogiendo los términos establecidos para los usos restringidos.

- Reglamentar como usos permitidos los consultorios o clínicas veterinarias y los talleres de reparación de bicicletas, eso sí y ante todo respetando el espacio público y demás normas al respecto; en cuanto a los montallantas reglamentarlos como un uso restringido.

ZONA INDUSTRIAL:

- Dentro de las observaciones realizadas a la zona industrial, encontramos un bajo desarrollo y asentamiento de industrias, usos incompatibles preexistentes a la adopción del PBOT, ausencia de normatividad urbanística y de instrumentos de gestión del suelo para aunar esfuerzos entre el estado y las empresas para hacer más atractivo el desarrollo e inversión en la zona industrial de La Tebaida.
- En fin, lo anterior amerita una participación de todos los propietarios de predios involucrados en esta zona, al igual que del estado y demás interesados; por lo cual se recomienda dentro de los futuros ajustes que se realice al PBOT, adoptar el desarrollo de un Plan Parcial para esta zona, acogiendo lo reglamentado en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, que además de las áreas del suelo urbano y de expansión que se desarrollen bajo la figura de planes parciales, este tipo de zonas se pueden desarrollar bajo la figura de macroproyecto; con la formulación y desarrollo de este plan parcial se obtendrá aparte de los lineamientos y directrices de desarrollo urbano, los instrumentos de gestión del suelo (de financiación y de gestión) que conlleven a ser más atractivo invertir allí, pues se está asegurando la participación equitativa de todos los participantes en un justo reparto de cargas y beneficios, dando de esta manera cumplimiento a los principios de la Ley 388 en su artículo 2²².

²² Artículo 2, ley 388 de 1997; Principios: la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

ZONA RECREATIVA:

- Debido a que únicamente se detecto problemas con las viviendas que se encuentran en esta zona, se recomienda buscar mecanismos para realizar programas de negociación con los propietarios para efectuar futuros procesos de reubicación y lograr liberar estas zonas y dedicar su uso para lo que verdaderamente son aptas, tanto legal como geológicamente.

ZONA ROSA:

- Similar al proceso de la zona industrial, esta zona aunque ya reglamentada por el municipio aun no se ha iniciado su implementación, por lo cual se sugiere dentro de los mismos términos que para la zona industrial, formular e implementar un plan parcial bajo la denominación de macroproyecto; obteniendo así una herramienta facilitadora y equitativa del desarrollo territorial.

CONSIDERACIONES GENERALES EN CUANTO A LA CLASIFICACIÓN DE LOS USOS REGLAMENTADOS EN EL PBOT:

- Clasificar los usos que no se encuentran contemplados en el PBOT de la siguiente manera, siguiendo los mismos parámetros bajo los que fueron clasificados los demás usos en la formulación del Plan:

ESTABLECIMIENTO	GRUPO	LITERAL
Panadería	Comercial, grupo 1, venta de bienes	A
Graneros	Comercial, grupo 1, venta de bienes	A
Centros botánicos	Comercial, grupo 1, venta de bienes	B
Centros de estética	Comercial, grupo 2, venta de servicios	B
Videojuegos	Comercial, grupo 2, venta de servicios	A
Oficinas de turismo, agencias de viajes	Comercial, grupo 2, venta de servicios	D
Chatarrerías	Comercial, grupo 3, venta de bienes	D
Ópticas	Comercial, grupo 1, venta de servicios	A
Montallantas	Comercial, grupo 2, venta de servicios	C
Metalistería	Comercial, grupo 3, venta de bienes	D

- Reglamentar de la siguiente manera los usos que se encuentran reglamentados varias veces:

ESTABLECIMIENTO	GRUPO	LITERAL
Tabernas	Comercial, grupo 3, venta de servicios	B
Ferreterías y construcción	Comercio, grupo 3, venta de bienes	B
Mecánica automotriz	Comercio, grupo 3, venta de servicios	A
Clubes Sociales	Comercio, Grupo 2, venta de servicios	A

- En cuanto a los usos establecidos en la circular No. 003, podran quedar agrupados de la siguiente manera:

ESTABLECIMIENTO	GRUPO	LITERAL
Ventanilla o estanquillo	Comercio, grupo 2, venta de servicios	L
Asadero de pollos y carnes	Comercio, grupo 2, venta de servicios	H
Estación de servicio	Comercio, grupo 3, venta de servicios	C
Canchas de tejo	Comercio, grupo 3, venta de servicios	B
Galleras	Comercio, grupo 4	D
Tostadora y empaquetadora de café	Comercio, grupo 3, venta de bienes	D
Envasadora de refrescos	Comercio, grupo 3, venta de bienes	D
Reciclaje para materia prima	Comercio, grupo 3, venta de bienes	D

- Como recomendación final en cuanto a la normatividad que reglamenta los usos del suelo, en primera instancia se debe considerar en modificar en los usos de las zonas²³, pasar de cuatro tipos de usos (principales, complementarios, restringidos y prohibidos) a únicamente dos tipos (permitidos y restringidos); los usos permitidos estarán compuestos por los usos actuales principales y complementarios; los restringidos por ellos mismos y eliminar los prohibidos, haciendo aclaración que los usos que no se encuentran contemplados no serán permitidos, de esta manera se estará previniendo alguna posible contradicción y se tendrá mayor control de la norma.

²³ Numeral 5, artículo 31 del PBOT.

- En cuanto a los usos restringidos, estos para ser permitidos deberán cumplir con el desarrollo de los siguientes puntos, a fin de poseer control sobre los impactos que pueda generar el establecimiento, si no se presentan estos requisitos o el sustento de los mismos no es suficiente o el impacto es muy alto y no se proponen soluciones optimas, el certificado de uso del suelo será negado:

Realizar un análisis urbanístico, ambiental y social de los siguientes aspectos:

1. Dimensión del inmueble: Área construida, número de empleados, volumen de producción o de comercialización, valor patrimonial, etc.
2. Impacto ambiental y sanitario:
 - Describir la elaboración de productos y producción de desechos contaminantes (sólidos, líquidos, gaseosos, energéticos, térmicos, acústicos, radioactivos y otros),
 - Describir la incidencia en la calidad y las características de los recursos naturales: paisaje, agua, suelo, fauna, flora.
 - Describir la producción de ruidos y/u olores perjudiciales.
 - Especificar el consumo de servicios públicos (agua, energía, aseo).
3. Impacto Urbanístico y Social: Determinar a raíz del uso objeto de la solicitud:
 - Aumento de tráfico vehicular y peatonal
 - Necesidad de áreas de parqueo, zonas de cargue y descargue
 - Invasión del espacio público, incidencia sobre el bienestar, la tranquilidad, la moral y las buenas costumbres de la comunidad.

B. ESPACIO PUBLICO²⁴

El PBOT abordo el análisis y la formulación del espacio público de acuerdo a la concepción y estructura propuesta y adoptada en el decreto 1504 de 1998, el cual reglamenta el manejo del espacio público en los

²⁴ Ver mapa 8. Valoración del espacio público.

planes de ordenamiento, y es así como a continuación se analizará el desarrollo y manejo que ha tenido éste durante la implementación del plan; contrastando la norma con lo que en la realidad ha venido sucediendo.

B. ESPACIO PUBLICO			
COMPONENTE	DEFINICION	NORMA	EN LA REALIDAD
VENDEDORES ESTACIONARIOS	Son aquellas personas que ejercen una actividad del comercio informal, en un lugar fijo, pero con un puesto móvil y se acogerán a los horarios establecidos por la Administración Municipal.	<p>1. Ventas estacionarias en los Parques Luis Arango y de Bolívar: Se autoriza la ubicación de ventas estacionarias en los Parques de Bolívar y Luis Arango Cardona, solo en un máximo de 3 ventas por cada cuadra, para un total de 12 en cada uno de los parques.</p> <p>2. Vías autorizadas para la ubicación de vendedores estacionarios: Calle 12 entre carreras 6 y 10; carrera 9 entre calles 11 y 12; carreras 8 y 7 entre calles 11 y 13.</p> <p>3. Número de ventas estacionarias por cuadra: Se autoriza en las vías anteriores una densidad de tres puestos por cuadra ubicados al mismo lado de la calle.</p> <p>Las ventas estacionarias descritas en el presente artículo, se localizaran en las respectivas calzadas, y se prohíbe su ubicación a menos de 20 m. de las</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Existen registrados en la oficina de industria y comercio 150 vendedores estacionarios. - Se presenta actualmente un índice de ocupación por cuadra de cinco puestos en promedio²⁵.

²⁵ Según relación de observaciones al PBOT, elaboradas por el coordinador del PBOT del municipio.

		esquinas de cada cuadra.	
ANDENES	Es el espacio de transición entre la propiedad privada y las vías públicas, sean estas vehiculares o peatonales; están destinadas al uso exclusivo del peatón y por tanto no deben poseer obstáculo alguno que impida la libre circulación	<p>Toda vivienda o construcción nueva en el municipio, deberá tener su respectivo andén, (según el perfil vial que le corresponda), igualmente deberá tener su respectivo antejardín, cuando este se estipule en su diseño respectivo. Además que dentro de su diseño, se considere la construcción de <u>rampas</u> en las esquinas para facilitar el desplazamiento de minusválidos, y la construcción sobre el respectivo sardinel de <u>protuberancias que sirvan como guías para los invidentes</u>.</p> <p>No se permitirá construir en el andén ningún tipo de escalinatas o rampas que alteren su nivel establecido, a excepción de las rampas para circulación de discapacitados y de acceso a garajes o parqueaderos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Se detectaron 178 casos de invasión de andenes, en donde un 65% son avisos y tableros, un 29% artículos de venta de los establecimientos comerciales y un 16% mesas y muebles de negocios las propiedades aledañas al andén. - Los nuevos andenes no poseen las especificaciones establecidas en cuanto a los elementos para facilitar el desplazamiento de las personas discapacitadas.
PARASOLES	Son elementos utilizados y adosados a la fachada de las construcciones, los cuales tienen como función principal proteger de los elementos climatológicos como el sol y la lluvia a las actividades que en la construcción se desarrolla	<p>Se autoriza el uso y ubicación de parasoles únicamente en los establecimientos comerciales que cumplan con los requisitos establecidos a continuación:</p> <p>Los parasoles autorizados en el presente Artículo, deberán ser empotrados directamente a la fachada del respectivo establecimiento, estos no podrán tener ningún tipo de apoyo vertical o soportes</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Se encontraron en la zona urbana del municipio 386 casos en los que contraría las disposiciones de las normas, en cuanto al uso de este elemento en particular.

		<p>al piso para su sostenimiento</p> <p>Especificaciones y medidas. Cerchas en hierro tubular, material impermeable en polietileno de calibre grueso que permita cierta rigidez, la cual deberá estar a una altura promedio de 3 m. con respecto al piso y con un ancho máximo del 80 % del ancho del andén, y una longitud igual al total del frente del predio del establecimiento comercial.</p>	
AVISOS TABLEROS	Y Son elementos que se disponen en la fachada de los establecimientos comerciales y de servicio social con fines publicitarios o de identificación del lugar.	Los avisos y tableros publicitarios se autorizarán únicamente, siempre y cuando estos se encuentren o ubiquen en forma paralela y empotrados a las fachadas del lugar en donde estos se localicen.	- Se detectaron 85 casos en el que los avisos no cumplen con las disposiciones del PBOT.
CERRAMIENT O	Es un elemento de aislamiento que se dispone en el lado de un lote sin construir con contacto a una vía pública, con el cual se previene invasión, disposición de desechos y en fin cualquier acto que atente contra la sanidad y seguridad del entorno.	Con relación a cerramientos de lotes de engorde en el municipio, se debe acoger lo preceptuado en la Ley 9 de 1989 en su parte pertinente, y se obligará a realizar mantenimiento a dicho lote mínimo cada seis meses. En las vías principales y zona central, el cerramiento se deberá ajustar a las necesidades arquitectónicas del área, y contemplado en el Código de Urbanismo y Construcción.	- Se detectaron 69 lotes cuyos cerramientos no existen o se encuentran en muy mal estado.

OBSERVACIONES:

VENDEDORES ESTACIONARIOS:

- Actualmente no se esta dando aplicabilidad a lo reglamentado con respecto a los vendedores estacionarios, los índices de ocupación por cuadra son hasta de cinco puestos, no se respetan las distancias de ubicación con respecto a las esquinas y entre ellos (20 mts), no existe coordinación entre la dependencia que los autoriza (industria y comercio) y la oficina de planeación municipal, igualmente como consecuencia de esto se esta presentando ubicación de puestos en zonas que no están reglamentadas.
- De acuerdo a lo reglamentado por el PBOT existen 10 calles y dos marcos de parques en los que se identifica una capacidad de 54 puestos de venta, lo cual comparado con 150 puestos registrados²⁶ en la oficina de industria y comercio generando un déficit de 96 puestos, vale la pena recordar que las vías en donde se autorizan estos puestos se encuentran en el área central del municipio en donde el desarrollo comercial es mayor.
- Según informe del coordinador del PBOT, se ha estado presentando otra problemática y es la de las ventas de arepas en zonas residenciales, en donde por supuesto no esta autorizado el uso del espacio público, esta actividad ha sido definida dentro del mismo informe como de identidad cultural.

ANDENES:

- Se identifico un numero muy grande de casos de invasión de los andenes por parte en gran medida de establecimientos comerciales, que ubican objetos propios de su negocio (avisos, mesas, sillas, artículos para la venta, congeladores, entre otros), lo que esta imposibilitando la libre circulación de los peatones sobre los andenes, y sobre todo en vías de un transito vehicular considerable, como es el caso de las

²⁶ Cifra aproximada suministrada por la oficina de industria y comercio municipal.

calles 12, 11, carreras 6 y 7; el anterior caso esta contrariando lo reglamentado en el literal k del numeral 2 del artículo 29 del PBOT y atentando contra la seguridad del peatón.

- Existen actualmente andenes que se han construido con posterioridad a la adopción del PBOT, los cuales no cumplen con las especificación establecidas y sobre todo en lo concerniente a los elementos de apoyo para el desplazamiento de persona con discapacidades “prohibición de obstáculos que impidan la libre circulación del peatón”.
- Existe en algunos establecimientos ubicados en el marco de los parques de Bolívar y Luis Arango apropiación total de andenes con sus sillas y mesas, sin dejar el espacio previsto en el literal A, numeral 2 del articulo 29 del PBOT.

PARASOLES:

- De los 386 parasoles que se encuentran por fuera de la norma, aproximadamente el 38% pertenecen a viviendas, estos fueron dispuestos en esencia para protegerse del sol en la mañana o de la tarde, lo cual amerita una solución para este caso en particular.
- Los demás parasoles se encuentran ubicados en establecimientos comerciales pero no cumplen con las especificaciones de material, soporte estructural y/o altura; lo anterior genera una imagen poco agradable y en muchos casos turgural; con la disposición de soportes verticales se genera obstaculización en el desplazamiento peatonal y en el caso de la altura genera poca uniformidad y espacios poco agradables debajo del parasol.

AVISOS Y TABLEROS:

- El tema de los avisos y tableros aunque al igual que los demás elementos que constituyen el espacio publico son de gran importancia, pero a su vez no se le ha prestado suficiente atención, y es así como hoy, cuatro años después de haberse adoptado el PBOT para el municipio de La Tebaida, se ha convertido un elemento que influye negativamente en el espacio publico, pues como ya se vio

anteriormente, dentro del fenómeno de invasión de andenes ocupa el 65%, sobresalen en este las vallas de piso, los avisos de triángulo y las pancartas de material plástico que con el viento comienza a moverse indiscriminadamente, estos se encuentran localizados en los andenes, dejando muy poco espacio y en muchos casos ninguno para la circulación peatonal.

- Los avisos y tableros son un factor altamente determinante para una contaminación visual muy clara en el municipio, pues en primera medida los encontramos ubicados en cualquier dirección, sus materiales, colores y tamaños son diversos y en muchos casos un solo establecimiento posee más de un aviso.

CERRAMIENTOS:

- Aunque es considerable la disminución de cerramientos luego del proceso de propio de la reconstrucción, aún hoy se encuentra una cantidad considerable de cerramientos en el municipio, los cuales de acuerdo a su estado están causando múltiples consecuencias negativas para la imagen física del municipio.
- Dentro de los cerramientos detectados, se pueden encontrar que algunos lotes los poseen en un estado de deterioro avanzado, materializado en esterilla, guadua, madera, laminas de zinc y alambre de púas; lo cual causa por un lado una sensación de tugurios e invasiones en estos predios y por el otro se presta para que a los lotes ingresen personas con el fin de depositar residuos sólidos o lo que es peor se puede prestar para fines delictivos.
- Además de lo anterior solo con la visita a campo, se puede ver con claridad que a los lotes no se les esta haciendo mantenimiento cada 6 meses²⁷, lo cual se puede convertir en factor negativo para la salubridad de su entorno.

²⁷ Según literal N, numeral 2, artículo 29 del PBOT.

RECOMENDACIONES:

VENDEDORES ESTACIONARIOS:

- Las dependencias de industria y comercio y la dirección de planeación deberán trabajar conjuntamente en el otorgamiento de los permisos para los vendedores estacionarios, los cuales tendrán que respetar la normativa para su ubicación, tamaño, uso, y horario.
- Ante todo la primera recomendación va dirigida a que la administración municipal, socialice la norma de ocupación del espacio publico con los vendedores estacionarios, con el fin de que se conviertan en aliados del ordenamiento y a su vez coayuden a vigilar por el debido uso de este.
- De acuerdo a la situación presentada, se recomiendan dos cosas; la primera permitir la ubicación equidistante de cinco puestos por cuadra en el espacio que quede luego de descontar los 20 mts próximos a cada esquina, los cuales deben permanecer libres; la segunda recomendación es distribuir horarios equitativos de funcionamiento, que permita que un mismo lugar sirva para un vendedor de día y otro de noche; en cuanto a permitir la ubicación de vendedores estacionarios en otras vías fuera de las reglamentadas, no me parece pertinente, pues están reglamentadas las vías que presentan mayor movimiento peatonal y mayor actividad comercial en toda la zona urbana. Se aclara que las demás normas al respecto siguen siendo pertinentes.
- Con respecto a las ventas de arepas es pertinente pensar en una norma especial, teniendo en cuenta su carácter laboral y cultural, para lo cual recomiendo primero realizar un inventario de los puestos que funcionan en el municipio con este uso, y en segundo lugar exigir un tramite de registro para cada puesto que pretenda estar en funcionamiento, con esto se le quita el carácter de informal o de irreconocido a esta labor y además con este proceso se podrá medir esta dinámica y de esta manera poder mejorar algunas condiciones. En cuanto a la norma recomiendo igualmente autorizar este uso y únicamente este uso en todo el municipio en un máximo de dos puestos por cuadra, ubicados a un mismo lado de la vía, con las mismas dimensiones máximas de las ventas estacionarias, y establecer un horario de 6 a.m. a 10 a.m. y de 5 p.m. a 9 p.m. todos los días de la semana.

ANDENES:

- Definitivamente la única opción es iniciar una campaña de socialización de la norma de espacio público con el sector comercial municipal, el cual se debe basar en que la función del espacio público es satisfacer las necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes, y enfatizar que el andén es un elemento estructurante del espacio público y por ende debe ser utilizado exclusivamente por el peatón, excepto en aquellos lugares en donde se determine que existen las características para ser compartido con otra actividad, dando como resultado andenes libre de obstáculos para el libre desplazamiento y seguridad del peatón.
- Iniciar paulatinamente el reacondicionamiento de los andenes en el tema de rampas en las esquinas y de los elementos guías para el desplazamiento de los invidentes.
- La oficina de planeación municipal deberá exigir en los nuevos proyectos urbanísticos la conformación de los andenes de acuerdo al perfil vial correspondiente y que deben poseer los elementos propios para la circulación de discapacitados (rampas en las esquinas y guías en los sardineles).
- Exigir a los establecimientos ubicados en los marcos de los parques de Bolívar y Luis Arango, dejar el espacio respectivo para la circulación de peatones en los andenes, ubicando sus sillas y mesas en el espacio reglamentado, de lo contrario se le retirara esta condición y no podrá hacer uso del andén.

PARASOLES:

- La norma de los parasoles deberá ser modificada en cuanto a su ubicación y características físicas en lo correspondiente a la ubicación de estos en viviendas, pues los 146 parasoles aproximadamente que se encuentran en viviendas ubicadas sobre las calles respondiendo a una situación climática, por lo tanto la administración municipal deberá pensar en una solución técnica tanto en aspectos físicos como económicos que se le pueda presentar a la comunidad con el fin de mejorar la imagen física de deterioro que se ve ahora.

- Al igual que en los aspectos anteriores se debe iniciar una campaña de socialización de la norma, y exigir a los establecimientos comerciales que posean parasoles por fuera de la norma que los adecuen.

AVISOS Y TABLEROS:

- La norma es muy clara y sencilla de cumplir, la razón por la cual no se ha cumplido se debe en gran medida al poco conocimiento que hay de esta por parte de los comerciantes, por lo tanto habrá que socializarla y comenzar a exigirla, además de aplicar la norma como esta vigente desde la adopción del PBOT, recomendaría anexarle que el tamaño de cada aviso deberá corresponder al 8% del tamaño de la fachada del establecimiento comercial, previniendo de esta manera el abuso en el tamaño de los avisos y que este sea proporcional al tamaño del sitio.

CERRAMIENTOS:

- Exigir a todos los lotes sin construir, un cerramiento homogéneo en esterilla y guadua, en excelente estado y con un muy buen acabado; e igualmente exigir al propietario mantenimiento de limpieza cada 6 meses, o de lo contrario el municipio lo realizara con cargo económico a la tarifa de aseo.

C. VIVIENDA

La dinámica de vivienda en el municipio fue establecida a partir de la reubicación de aquellas viviendas que resultaron afectadas por el sismo del 99 y que se encontraban en zona de riesgo; reubicación de aquellas viviendas que no resultaron afectadas por el sismo y que se encontraban en zona de riesgo; viviendas que resultaron afectadas total o parcialmente y que se encontraban en zonas estables y finalmente los inquilinos.

Los anteriores aspectos fueron abordados básicamente durante el proceso de reconstrucción, encontrando aún hoy por resolver el tema de las viviendas que quedaron ubicadas en zonas de riesgo, lo cual debe ser objetivo de la actual y futuras administraciones municipales el tema de su reubicación.

C. VIVIENDA			
CLASE	DEFINICION	NORMA	RECOMENDACION
UNIFAMILIAR DE UN PISO	Espacio habitable de un solo piso o nivel que responde a las condiciones arquitectónicas y estructurales propias, en donde vivirá permanentemente una sola familia	El lote tendrá una dimensión mínima de 6 m. de frente por 12 m. de fondo y tendrá un patio de 12 m ² como mínimo, el cual iluminará y ventilará los espacios posteriores, además de servir como zona de ropas.	- Aclarar a los solicitantes de licencias de construcción que bajo ningún motivo el área destinada para patio se podrá destinar a ampliación de la vivienda o cualquier otra intervención y su única función es de patio.
BIFAMILIAR DE DOS PISOS	Espacio habitable de dos pisos que responde a las condiciones arquitectónicas y estructurales propias, en donde vivirán permanentemente dos familias, cada una en un piso diferente.	El lote tendrá una dimensión mínima de 6 m. de frente por 12 m. de fondo, el primer piso deberá tener un patio posterior de una distancia correspondiente al frente del lote por 2 m. De profundo como mínimo, y el segundo piso deberá poseer un patio con un área de 6 m ² como mínimo.	- Aclarar a los solicitantes de licencias de construcción que bajo ningún motivo el área destinada para patio se podrá destinar a ampliación de la vivienda o cualquier otra intervención y su única función es de patio.

UNIFAMILIAR DE DOS PISOS	Espacio habitable de un dos pisos que responde a las condiciones arquitectónicas y estructurales propias, en donde vivirá permanentemente una sola familia	El lote tendrá una dimensión mínima de 6 m. de frente por 10 m. de fondo y tendrá un patio descubierto obligatorio en el primer piso de 6 m ² como mínimo y la escalera hacia el segundo piso deberá ir ubicada en la parte interior de la vivienda.	- Aclarar a los solicitantes de licencias de construcción que bajo ningún motivo el área destinada para patio se podrá destinar a ampliación de la vivienda o cualquier otra intervención y su única función es de patio.
---------------------------------	--	---	---

OBSERVACIONES:

- En cuanto a la aplicación de la norma en lo referente a la conformación y características físicas de las viviendas no ha habido problema alguno, únicamente la aclaración que el área destinada a patio única y exclusivamente tendrá ese uso.
- Dentro del PBOT no se había concebido un estudio sobre demanda de VIS en el municipio, lo cual no permitía avizorar territorialmente la ubicación de este tipo de vivienda; pero en el año 2002 la administración municipal adelanto la elaboración del ajuste del tema de VIS, en donde se determino la demanda en hectáreas para cubrir las necesidades de esta clase de vivienda en le municipio, pero este documento no se elevo a acuerdo ni surtió ningún trámite de concertación debido a que solo falta un certificado de prestación del servicio de acueducto por parte de la empresa ESAQUIN E.S.P, la cual a la fecha no se ha recibido en el municipio.
- Con el proceso de reconstrucción, el suelo urbano del municipio se vio enfrentado a un desarrollo de VIS desordenado y rodeando casi toda la zona consolidada, lo cual puede a un futuro dejar sin oferta de suelo para fomentar proyectos de vivienda diferente a las de interés social.
- Según datos de FOVIS, a la fecha se encuentran abandonadas aproximadamente 200 viviendas, las cuales fueron construidas y adjudicadas a familias durante el proceso de reconstrucción, este abandono

es un factor determinante para el desarrollo de actividades delictivas que fomentan la inseguridad en ciertos sectores del municipio.

RECOMENDACIONES:

- Retomar, actualizar y surtir todo el proceso de concertación y adopción del ajuste sobre VIS, elaborado en el año 2002, en este proceso se deberá tener especial cuidado con la delimitación precisa de los suelo que se destinara a proyectos de VIS, dejando porciones del territorio exclusivamente destinadas al fomento y desarrollo de vivienda diferente a interés social, de esta manera el desarrollo físico del municipio será ordenado y respondiendo a unas demandas lógicas de las diferentes clases sociales.
- Suspender cualquier programa de construcción de nueva vivienda de interés social, hasta tanto se logre solucionar jurídicamente y fomentar y concretar un proyecto de readjudicación de las 200 viviendas resultado del proceso de reconstrucción y que se encuentran hoy abandonadas, de esta manera se estaría optimizando la infraestructura ya construida, se invertirían los subsidios en la muy buena readecuación de las viviendas, y además se comenzara de nuevo a repoblar ciertos puntos del municipio.
- Para un futuro desarrollo de proyectos de VIS, recomiendo declarar terrenos o áreas de desarrollo y construcción prioritaria en los términos del artículo 52 de la ley 388 de 1997, de esta manera se estaría asegurando un crecimiento ordenado, compacto y optimizando paso a paso la infraestructura existente.

D. CESIONES

D. CESIONES			
	DEFINICIÓN	NORMAS	APLICACIÓN
TIPO A	Son las áreas transferidas por el urbanizador al municipio a título gratuito, para uso público, en desarrollo por sistema de loteo individual, agrupación y/o planes de vivienda.	<p>Deben preverse un porcentaje de cesión para servicios recreativos y servicios comunales así:</p> <p>1. Para el rango (1), el 20% del área neta urbanizable²⁸.</p> <p>El anterior porcentaje se distribuirá de la siguiente manera: Será el 14% para servicios recreativos, y el 6 % para servicios comunales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Durante el proceso de reconstrucción no se aplicó la norma correctamente, tal es el caso crítico del barrio Nueva Tebaida en donde se cedió el área de protección de la corriente de agua, y no se cumplió con el porcentaje requerido desarrollando así un déficit de espacio público muy grande, y en menor impacto se puede observar este fenómeno en la construcción de barrios posterior al sismo, en donde se cedieron áreas de retiro de corrientes hídricas, pendientes superiores al 35%, o se dejaron áreas por debajo del porcentaje reglamentado. - Igualmente ha existido confusión en la conformación de las cesiones, se presentaron casos en los que se calculaba el 20% pero del área construible, o sea la suma en el caso de urbanizaciones de todas las áreas de las viviendas.

RECOMENDACIÓN:

- Aclarar a los solicitantes de licencias de urbanismo y de construcción, que las áreas de cesión corresponden al 20% del área neta urbanizable, o sea el área resultante de descontarle al área bruta o total del lote, las áreas que presentan algún tipo de riesgo, y las que presentan igualmente condiciones como áreas de protección ambiental, obteniendo así el área en donde se efectuaran intervenciones de urbanización como construcciones, vías, redes de servicios públicos, parqueaderos, andenes, ciclovías, entre otras.

²⁸ Área resultante de descontarle al área bruta o total, las áreas de riesgo, de retiro de quebradas y áreas no aptas para urbanizar.

E. ALTURAS

E. ALTURAS		
	NORMA	APLICACIÓN
ZONA CENTRO	<p>La altura máxima permitida será de 4 pisos, a excepción del marco de la plaza de Bolívar donde la altura mínima será de un (1) piso y la altura máxima será de 4 pisos más mezzanine.</p> <p>Si la edificación va a tener 4 pisos en la zona centro, se deberá construir una plataforma de 2 o 3 pisos y a partir de esta, se deberán efectuar retiros frontales y posteriores mínimo de 3 m.</p>	- Dentro del trabajo de campo realizado para la identificación de la aplicabilidad de la norma, no se detectaron casos de una incorrecta intervención en alguno de los sectores del municipio, por lo tanto el municipio deberá seguir vigilante y velar por que la norma se siga aplicando.
ZONA MIXTA	Altura máxima permitida 3 pisos	
ZONA RESIDENCIAL	Altura máxima permitida tres (3) pisos en general.	
ZONA INDUSTRIAL	Altura máxima 10 m	
ZONA RECREATIVA	Altura máxima permitida un (1) piso y en estructuras livianas (kioscos, casetas, entre otros).	

RECOMENDACIÓN:

- Aunque la norma en el caso de las alturas se ha venido aplicando correctamente, se detecto con gran preocupación, como en 57 construcciones los propietarios o habitantes de ellas han venido realizando ampliaciones²⁹, sin seguir normas mínimas de estabilidad, se evidencian principalmente

²⁹ Ver mapa 9. Adiciones constructivas informales.

construcciones encima de las cubiertas del primer piso en materiales como esterilla y lamina de zinc, lo cual trae consigo por un lado peligro y amenaza de ruina tanto para la construcción propia como para los vecinos y por el otro lado este tipo de intervenciones desmejoran la imagen física de la zona urbana; por lo tanto la administración municipal tendrá que tomar medidas en el aspecto, pues se debe velar por la seguridad e integridad física de sus habitantes.

III. NORMAS URBANÍSTICAS COMPLEMENTARIAS:

DEFINICIÓN:

Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al programa de ejecución de los planes de desarrollo e los diferentes periodos administrativos municipales.

En el caso de estudio que a continuación se presenta, se revisará el estado de ejecución y avance de los componentes general, rural y urbano; a partir de los proyectos del programa de ejecución planteado y reglamentado en el PBOT.

De acuerdo al PBOT, los proyectos que se encuentran en cada uno de los componentes están a su vez agrupados en los diferentes sistemas que materializan las diversas dinámicas municipales.

La valoración del estado de avance de cada uno de los proyectos se realizo revisando la documentación que sobre los proyectos existe en planeación municipal, en trabajo de campo y en algunos apartes de del expediente municipal.

Cada uno de los siguientes cuadros analiza cada proyecto a través de su proyección (qué o cuánto se va a realizar), el plazo de ejecución que el PBOT le asigno para ser realizado (corto plazo 1, corto plazo 2, mediano plazo o largo plazo), el porcentaje de avance y el estado de avance de acuerdo a si ha cumplido o no con lo proyectado en el PBOT, hay que tener en cuenta que a los proyectos que están programados para ser realizados en el mediano y largo plazo y que aún no se ha iniciado su desarrollo, se le denomino

como “no cumple”, pero se debe a que hay que resaltarlo para demostrar la importancia de realizarlo,; el porcentaje de avance se determino luego de analizar únicamente el corto plazo 1 y corto plazo 2 (como plazos vencidos), no se tuvo en cuenta en este análisis el mediano plazo pues aún le quedan tres años a la actual administración municipal para ejecutar proyectos.

A. COMPONENTE GENERAL.

El PBOT estableció para el componente general aparte de las políticas y estrategia, los siguiente proyectos agrupados en vías, sistema físico geográfico ambiental, infraestructura y equipamiento, siendo de importancia estratégica para conseguir los resultados de largo plazo.

COMPONENTE GENERAL							
PROYECTO	PROYECCIÓN	PLAZO EJECUCIÓN				% DE AVANCE	ESTADO DE AVANCE
		C1	C2	M	L		
VÍAS							
Mejorar especificaciones técnicas de las vías rurales	72,85 Km	X		X	X	100% - 0% - 0%	CUMPLE
Mejorar especificaciones técnicas de las vías Vereda Maravelez.	5,86 Km	X				0%	NO CUMPLE
Planeación intermunicipal para la construcción Variante de Occidente.	Realización de reuniones con Alcaldía Armenia		X			0%	NO CUMPLE
Construcción vía doble calzada La Tebaida - Aeropuerto.	1,5 Km			X		0%	NO CUMPLE
Desviador vial vía de la panamericana al Aeropuerto (finca El Triangulo).	1, Ordenador vial			X		0%	NO CUMPLE
Mejoramiento especificaciones técnicas vía turística La Tebaida - San Jorge (proyecto que debe ser consecutivo con Montenegro).	2,2 Km			X		0%	NO CUMPLE
Rehabilitación corredor férreo La Tebaida - Armenia, construcción y consolidación de su línea de transporte masivo (metro ligero - buses expresos sobre una vía especial o metrobús); proyecto consecutivo con Armenia y Circasia.	6 Km				X	0%	NO CUMPLE

OBSERVACIONES:

- A excepción del mantenimiento de las vías rurales, no se ha realizado inicio a los demás proyectos, teniendo en cuenta que parte de los proyectos son de carácter intermunicipal, lo que exige un trabajo previo, debido a que con ellos se estaría garantizando una adecuada y optima relación física y de comunicación con el entorno regional.
- El nivel de avance de este aspecto es bajo, apenas del 33% en los dos plazos ejecutados.

RECOMENDACIONES:

- Si se aspira a realizar un proyecto de importante oferta turística en el valle de maravelez, se debe iniciar en el mejoramiento de la vía que conduce allí.
- La administración actual ya inicia la formulación del proyecto de doble calzada La Tebaida - Aeropuerto, lo que marca el inicio del proyecto; igualmente debe concertar con los municipios de Armenia y Montenegro la importancia o no de los proyectos viales intermunicipales planteados por los POT de los tres municipios, y de esta manera incluirlo dentro del plan de inversiones municipal.
- Después de realizar el trabajo intermunicipal, redefinir proyectos y alcances.

COMPONENTE GENERAL							
PROYECTO	PROYECCIÓN	PLAZO EJECUCIÓN				% DE AVANCE	ESTADO DE AVANCE
		C1	C2	M	L		
SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO Y AMBIENTAL							
Reforestación de la ribera (20 m de retiro) de la orilla de los Rios: Espejo, La Vieja y Quindio (que se encuentran en terreno de La Tebaida), convenio propietarios y administración (50 hec.).	50 Ha	X				100%	CUMPLE
Convenios intermunicipales para la conservación y recuperación de las áreas de recargas de acuíferos departamentales.	Realización de tres convenios	X				0%	NO CUMPLE
Implementación, aplicación del plan de manejo recuperación y conservación para los humedales.	2	X				50%	EN PROCESO
Plan para fomentar el potencial turístico de los valles de Maravelez y Pisamal (convenio propietarios - administración).	Formular un Plan	X				0%	NO CUMPLE
Protección y recuperación de las zonas de acuíferos (Murillo y sector del Aeropuerto).	Acciones para protección y recuperación de dos zonas		X			0%	NO CUMPLE
Conformar la red de propietarios de bosque (preservación y protección), convenio propietarios - administración).	Conformar una red de propietarios		X			20%	EN PROCESO
Reforestación de las quebradas en un margen o distancia de 7 m a partir de la orilla (para fomentar corredores biológicos), convenio propietarios - administración (100 hec).	100 Ha			X		0%	NO CUMPLE
Evaluación y seguimiento de los proyectos realizados a corto y mediano plazo	Valoración Expediente Municipal				X	0%	NO CUMPLE

OBSERVACIONES:

- Se ve reflejado la intención del desarrollo de proyectos turísticos en el valle de maravelez.
- Aunque el municipio a iniciado proyectos de reforestación y protección de suelos, la cantidad proyectada es muy alta y por ende fuera del alcance de gestión municipal.
- Los proyectos que se encontraban en los cortos plazos y no se realizaron, son de importancia estratégica para la sostenibilidad de los recursos naturales, por ende deberán ser retomados.
- El nivel de avance de este aspecto es bajo, llega al 28% en los dos plazos ejecutados.

RECOMENDACIONES:

- Retomar los proyectos que no se ejecutaron en los cortas plazos, debido a su ya mencionada importancia.
- Definitivamente conformar la red de propietarios de suelo de protección municipal, crear incentivos y disminuir así la carga que posee el municipio y alcanzar un mayor índice en los resultados proyectados.
- Iniciar las acciones de planeación desde ya, para obtener procesos y resultados controlables y evitar improvisaciones y por ende impactos negativos, en el procesos de consolidación turística del valle de maravelez.

COMPONENTE GENERAL							
PROYECTO	PROYECCIÓN	PLAZO EJECUCIÓN				% DE AVANCE	ESTADO DE AVANCE
		C1	C2	M	L		
ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS							
Construcción de 95 pozos sépticos (1,400,000 c/u).	95 Pozos	X				126%	CUMPLE
Adquisición lotes para ampliación y/o reconstrucción Escuelas La Palmita, La Silvia, Irlanda, El Ocaso y La Popa.	Reconst 3 escuelas		X			100%	CUMPLE
	Ampliación 3 escuelas		X			0%	NO CUMPLE
Adquisición intermunicipal de los predios de la bocatoma del acueducto rural (50 hec.)	50 Has			X		0%	NO CUMPLE
Programas intermunicipales de reforestación y conservación del área de la bocatoma del acueducto rural.	Formulación e implementación de un programa			X		0%	NO CUMPLE
Construcción núcleo de atención (Escuela, Puesto de Salud y Hogar Infantil) Centro Poblado Río La Vieja.	Construcción de un equipamiento			X		0%	NO CUMPLE
Construcción intermunicipal de la planta de tratamiento en la bocatoma del acueducto rural.	Construcción de planta de tratamiento			X		0%	NO CUMPLE

OBSERVACIONES:

- Sobresale la construcción de pozos sépticos, lo cual supera la proyección que se calculó inicialmente, igualmente la reconstrucción de las escuelas debido al procesos de reconstrucción, pero preocupantemente no se realizó la ampliación de éstas en lo concerniente a las áreas recreativas.
- La actual administración tiene la importantísima misión de iniciar proyectos de carácter intemunicipal, en lo concerniente a la optimización y sostenibilidad del acueducto rural.
- El nivel de avance de este aspecto es bueno, llega al 75% en los dos plazos ejecutados.

RECOMENDACIONES:

- Hay que actualizar el proyecto del núcleo de atención social, pues ya no sería pertinente realizarlo en el centro poblado del río la vieja, pues este fue reubicado en el centro poblado La Silvia, por lo tanto sería allí pertinente realizarlo.
- Iniciar los procesos de concertación intermunicipal e interinstitucional para optimizar la prestación del servicio de acueducto rural.
- Seguir con el programa de pozos sépticos y establecer condiciones de control y vigilancia.
- Proyectar y materializar la ampliación de las escuelas, en lo concerniente a sus zonas recreativas.

B. COMPONENTE RURAL.

COMPONENTE RURAL								
PROYECTOS	PROYECCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN				% DE AVANCE	ESTADO DE AVANCE	
		C1	C2	M	L			
		POLÍTICAS DE CORTO Y MEDIANO PLAZO SOBRE LA OCUPACIÓN DEL SUELO EN RELACIÓN CON LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS						
Iniciar programas de recuperación ambiental de las zonas reubicadas.	Recuperacion de 131 predios		X			50%	EN PROCESO	
Iniciar proyecto de viviendas productivas para la población reubicada.	131 familias en el Centro Poblado La Silvia		X			0%	NO CUMPLE	
Control y seguimiento de los programas a corto plazo.	seguimiento expediente municipal			X	X	0%	NO CUMPLE	

OBSERVACIONES:

- A la población que se encontraba en zonas de riesgo y que fueron reubicadas en el centro poblado La Silvia, no se les implementó proyectos productivos como parte de la integralidad del proceso de reubicación.
- El nivel de avance de este aspecto es bajo, llega al 25% en los dos plazos ejecutados.

RECOMENDACIONES:

- Se debe continuar con el proceso de recuperación de las áreas objeto de los procesos de reubicación rural.
- Definir la necesidad y el perfil de los procesos productivos en el centro poblado La Silvia, con el fin de dar inicio o descartarlo.

COMPONENTE RURAL							
PROYECTOS	PROYECCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN				% DE AVANCE	ESTADO DE AVANCE
		C1	C2	M	L		
		SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL					
Elaboración y adopción de la reglamentación del uso del suelo.	Elaboración y adopción de una reglamentación del uso del suelo	X				0%	NO CUMPLE
Implementación de programas de capacitación y difusión de la normatividad existente para el uso de suelos y el manejo de los recursos naturales.	Formular e implementar un plan de capacitación y difusión de la normatividad	X				0%	NO CUMPLE
Reforestación de las riberas de las Quebradas Cristales, La Tulia, La Jaramilla y los Ríos La Vieja y Espejo.	150 has						EN PROCESO
	60 has	X		X		40%	EN PROCESO
Implementación de sistemas adecuados de control de áreas erosionadas.	72 has	X				42%	EN PROCESO
Control y seguimiento del uso del suelo	Control y seguimiento del uso del suelo			X	X	0%	NO CUMPLE
Seguimiento y control de los procesos y tecnologías limpias y ecoeficientes realizados en las industrias.	1 control anual a cada industria		X	X	X		EN PROCESO
Seguimiento y mantenimiento de las áreas reforestadas y de los programas de control de erosión.	Evaluación del Expediente municipal			X	X	0%	NO CUMPLE

OBSERVACIONES:

- Se ve la importancia del proceso de reglamentación de uso del suelo rural, pero es preocupante ver que no se ha iniciado actividad alguna.
- Se vuelve a evidenciar la importancia de los procesos de reforestación, pero su índice de avance es aceptable.
- El nivel de avance de este aspecto es deficiente, solo llega al 17% en los dos plazos ejecutados.

RECOMENDACIONES:

- Retomar el proyecto de reglamentación del suelo rural, con ello se tendrán parámetros para una mejor asesoría y desarrollo de las actividades agropecuarias.
- Continuar con los procesos de control de áreas erosionadas.
- Conformar como se ha referenciado anteriormente la red de propietarios de suelo de protección.
- En cooperación interinstitucional con la CRQ, realizar mayores controles a las industria existentes y futuras en el municipio.

COMPONENTE RURAL							
PROYECTOS	PROYECCIÓN	PLAZO DE EJECUCIÓN				% DE AVANCE	ESTADO DE AVANCE
		C1	C2	M	L		
		CENTROS POBLADOS RURALES					
1. Centro productivo							
Adquisición de predios para la localización del Plan Integral de Reforma Agraria. (50 Ha Aprox. Mínimo)	50 Has	X				0%	NO CUMPLE
Formulación de los proyectos productivos para los beneficiarios del Plan Integral de Reforma Agraria.	Formulación de un Plan de proyectos productivos		X			0%	NO CUMPLE
Construcción pozo de extracción de agua.	Un pozo			X		0%	NO CUMPLE
Construcción planta de tratamiento de agua.	Una planta de tratamiento			X		0%	NO CUMPLE
Construcción red de distribución (acueducto).	Una red de acueducto			X		0%	NO CUMPLE
Construcción red de alcantarillado.	Una red de alcantarillado			X		0%	NO CUMPLE
Construcción de sistemas de pozos sépticos.	Pozos Septicos			X		0%	NO CUMPLE
Construcción de las viviendas para la reforma.	Construcción de viviendas			X		0%	NO CUMPLE
Construcción equipamientos comunitarios.	Equipamientos: 1 escuela, un centro de salud y un albergue infantil			X		0%	NO CUMPLE
Implementar transporte férreo (Centro Poblado La Tebaida) y sistema vial.	Implementar un sistema de transporte ferreo				X	0%	NO CUMPLE

OBSERVACIONES:

- Con la implementación del centro poblado La Silvia, todos los proyectos contemplados perdieron relevancia, lo único que tendría vigencia es la construcción de equipamientos comunitarios y la implementación de un sistema de transporte.

- Es preocupante la ausencia de proyectos productivos para la población ubicada en el centro poblado La Silvia.
- El nivel de avance de este aspecto es deficiente, del 0% en los dos plazos ejecutados.

RECOMENDACIONES:

- Adelantar en el centro poblado La Silvia los proyectos de equipamientos de atención social necesarios y la solución en cuanto a transporte público propio.

C. COMPONENTE URBANO.

COMPONENTE URBANO							
PROYECTO	PROYECCION	PLAZO DE EJECUCIÓN				% DE AVANCE	ESTADO DE AVANCE
		C1	C2	M	L		
SISTEMA FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL							
Plan para la prevención de desastres.	Formulación de un Plan	X				100%	CUMPLE
Reforestación de las áreas de retiro y conservación de las Quebradas La Tulia, La Jaramilla, Los Chorros, Anapoima, Padilla y Cristales.	50 has		X			80%	EN PROCESO
Reforestación zonas protectoras (nacimientos quebradas) de las Quebradas La Tulia, Los Chorros, Anapoima.	2,4 Has		X			33,33%	EN PROCESO
Reforestación, mitigación del riesgo y control de las zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales.	Recuperación de 452 predios						EN PROCESO
	180 predios		X			40%	EN PROCESO
Construcción cerramientos de los nacimientos de las Quebradas La Tulia, Los Chorros, Anapoima.	3 cerramientos		X			33,33%	EN PROCESO
Construcción cerramientos de la reserva forestal del proyecto Mencoldes y afloramiento de agua.	1 cerramiento		X			0%	NO CUMPLE
Conformación y delimitación de las zonas que integran los recursos naturales paisajísticos.	Identificación de las áreas resultantes de los retiros de la vía panamericana y ferrea		X			5%	NO CUMPLE
Realización inventario de aljibes.	Un inventario		X			100%	CUMPLE
Revisión, control y asesoría periódica sobre el adecuado manejo de aljibes y pozos.	Control de todos los pozos inventariados		X	X	X	100%	CUMPLE
Implementación, aplicación del plan de manejo recuperación y conservación para los humedales, mediante convenios entre el municipio y los propietarios de los predios	Intervención y Control de 7 humedales 2 proyectos		X			80%	EN PROCESO

OBSERVACIONES:

- Aunque particularmente el estado de avance de gran parte de los proyectos es bueno, hay dos proyectos que están en un nivel muy bajo.
- El nivel de avance de este aspecto es bueno, llega al 57% en los dos plazos ejecutados.

RECOMENDACIONES:

- Al igual que en el suelo rural, se debe involucrar a los propietarios de suelo de protección para que participen de su conservación. Lo anterior conlleva a que la administración municipal continúe adelantando estas actividades con un mayor impacto, nivel de avance mayor y participación de todas las partes interesadas.
- Existen particularmente dos proyectos que tiene un nivel de avance nulo, lo que hace necesario revisar la necesidad real de la protección de la reserva forestal del barrio el cántaro, y continuar con la conformación de los recursos naturales paisajísticos.
- El municipio dentro de su programación posee un solo proyecto para este aspecto, pero igualmente existen los proyectos que le correspondía a las administraciones anteriores los cuales se encuentran en proceso, por lo cual hay que darle de inmediato continuidad y facilidad en su implementación, para no perder los esfuerzos ya materializados.

COMPONENTE URBANO							
PROYECTO	PROYECCION	PLAZO DE EJECUCIÓN				% DE AVANCE	ESTADO DE AVANCE
		C1	C2	M	L		
PLAN DE VÍAS Y DE TRANSPORTE							
Construcción calles 18 y 19.	Construcción dos calles	X				100%	CUMPLE
Prolongación vías hasta la calle 19 carreras 5, 6, 7, 8, 9, 10.	Construcción de 6 carreras	X				100%	CUMPLE
Construcción vías V2 hasta la demarcación de la diagonal (paralela a la Quebrada El Cántaro 1) de las Carreras 6, 7, 8, 9.	Construcción de 4 carreras					0%	NO CUMPLE
Construcción vía doble calzada LaTebaida-Aeropuerto.	1.5 kms			X		0%	NO CUMPLE
Construcción Panorámicas Barrio Ciudad Jardin.	Construcción tecnica carrera 13 (400 mts)			X		0%	NO CUMPLE
Construcción carrera 10ma hasta la Panamericana.	Construcción carrera 10 hasta panamericana			X		0%	NO CUMPLE
Construcción vía barrio el Samán - La Estación y construcción calle 15 desde Cra 4A hasta la Cra 4.	Construcción dos vías			X		90%	EN PROCESO
Construcción vía panorámica Cra 11.	Construcción una vía			X		0%	NO CUMPLE
Construcción vía panorámica diagonal Quebrada El Cántaro.	Construcción una vía				X	0%	NO CUMPLE
Construcción Carrera 5 en tramos rectos, desde la calle 19 hasta el cruce con la Cra 10ma.	Rectificación Carrera 5				X	0%	NO CUMPLE

OBSERVACIONES:

- El nivel de consolidación de vías principales es bueno, estas fueron resultado del proceso de crecimiento urbano, dado por el proceso de reconstrucción, aunque parte de ellas no se asfaltaron.

- La construcción de las vías V2 que corresponden al corto plazo 2, se deben desarrollar dentro del proceso de plan parcial de desarrollo dentro de las recomendaciones ya dadas en ese aparte.
- No se ha dado inicio a la construcción de las vías panorámicas, ubicadas en los barrios que se encuentran en los límites de la zona urbana, estas vías son de especial importancia, pues controla el desarrollo urbano, y brindan conectividad y dominio del paisaje en estas zonas.
- El nivel de avance de este aspecto es bueno, llega al 66% en los dos plazos ejecutados.

RECOMENDACIONES:

- Definitivamente concertar y reglamentar el plan parcial de desarrollo, y obtener así una herramienta de autocontrol y autodesarrollo de la infraestructura que allí se necesita.
- Dar inicio a la construcción de las vías panorámicas en los sectores donde ya se han consolidado los nuevos desarrollos urbanos, para ello se debe remitir al documento de ajustes al PBOT del año 2002, en el aspecto correspondiente a vías.
- Debido a la importancia y el crecimiento del municipio hacia el sector occidental, se debe considerar la importancia de desarrollar la proyección y construcción de la carrera 10 hasta la vía panamericana, constituyendo así una conexión mas fluida entre oriente y occidente sin necesidad de saturar la salida de la zona urbana por la calle 12 y la entrada a la misma desde el valle por la calle 13.

REVISION GENERAL
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE LA TEBADA (QUINDIO)

COMPONENTE URBANO							
PROYECTO	PROYECCION	PLAZO DE EJECUCIÓN				% DE AVANCE	ESTADO DE AVANCE
		C1	C2	M	L		
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS							
Construcción del proyecto del Parque Cementerio. Lote sector El Cinco.	Construcción de un cementerio	X				0%	NO CUMPLE
	Adquisición lote	X				100%	CUMPLE
Construcción Cárcel. Lote sector El Cinco.	Construcción una cárcel	X				100%	CUMPLE
Reconstrucción Palacio Municipal.	Reconstrucción de un palacio	X				100%	CUMPLE
Reconstrucción Bomberos.	Reconstrucción del equipamiento	X				100%	CUMPLE
Reconstrucción del Comando de Policía.	Reconstrucción del equipamiento	X				100%	CUMPLE
Adquisición del lote y plan de manejo del	Un relleno sanitario al servicio	X				0%	NO CUMPLE
Reconstrucción actual galería.	Reconstrucción equipamiento	X				100%	CUMPLE
Reubicación, construcción y dotación del albergue infantil Celmira Mejía.	Rubicación, construcción y dotación del equipamiento	X				100%	CUMPLE
Adquisición lote y construcción de la ciudadela educativa (reubicación Escuelas Antonio Nariño y Gabriela Mistral).	Reubicación y reconstrucción de dos centros educativos	X				100%	CUMPLE
Reconstrucción de la escuela Luis Arango Cardona.	Reconstrucción equipamiento	X				100%	CUMPLE
Construcción y compra de lote para el terminal de carretillas.	Construcción del equipamiento		X			0%	NO CUMPLE
Ampliación, dotación y mantenimiento de la infraestructura hospitalaria.	Ampliación, dotación y mantenimiento del equipamiento		X			100%	CUMPLE
Adquisición lote y plan de manejo para escombrera.	Escombrera al servicio		X			0%	NO CUMPLE
Adquisición lote y construcción Terminal de Transporte.	Construcción terminal de transporte			X		0%	NO CUMPLE
Adquisición lote y construcción del Matadero Municipal.	Reubicación y Construcción matadero municipal			X		0%	NO CUMPLE
Adquisición lote y construcción Centro de Zoonosis.	Construcción del equipamiento			X		0%	NO CUMPLE
Construcción de 3 albergues infantiles (en los lotes de escuelas reubicadas).	Construcción de tres albergues infantiles			X		0%	NO CUMPLE
Adquisición de terreno y construcción Parque Museo Arqueológico.	Construcción de un parque museo			X		0%	NO CUMPLE
Consolidación de la Unidad Recreativa Urbana.	Construcción unidad recreativa				X	0%	NO CUMPLE
Consolidación del Centro Cultural, Artesanal, Comercial y de Transporte.	Construcción de un equipamiento				X	0%	NO CUMPLE
Construcción Centro de Capacitación Técnica.	Construcción de un equipamiento				X	0%	NO CUMPLE

OBSERVACIONES:

- Queda aún pendiente solucionar el tema definitivamente del relleno sanitario y de la escombrera municipal, los cuales son de importancia prioritaria.
- El nivel de avance de este aspecto es bueno, llega al 71% en los dos plazos ejecutados.

RECOMENDACIONES:

- Dar solución al depósito de residuos sólidos y de escombros.
- Para la actual administración reevaluar la verdadera importancia del proyecto parque museo arqueológico.
- Iniciar los procesos de formulación de los proyectos del terminal de transporte, matadero municipal³⁰, centro de zoonosis, y tres albergues infantiles.

³⁰ Según el PBOT, si en el mediano plazo no se definía un matadero regional, el municipio debería reubicar el actual por encontrarse urbana y ambientalmente en un sitio no apropiado.

COMPONENTE URBANO							
PROYECTO	PROYECCION	PLAZO DE EJECUCIÓN				% DE AVANCE	ESTADO DE AVANCE
		C1	C2	M	L		
SERVICIOS PÚBLICOS							
Construcción acueducto por gravedad (etapa final).	% construido del acueducto por gravedad.	X				100%	CUMPLE
	% construido de la línea de conducción.	X				90%	EN PROCESO
Elaboración del estudio y sondeo sobre el estado de las redes de acueducto y alcantarillado después del terremoto del 25 de Enero de 1999 y reposición de un 20% de las redes de acueducto y alcantarillado, según el estudio del estado de redes.	Avance del estudio del estado de la red de acueducto y alcantarillado.	X				100%	CUMPLE
	Reposición de la red de acueducto y alcantarillado según resultados del estudio.	X				85%	EN PROCESO
Elaboración del estudio del plan maestro de acueducto y alcantarillado.	Formulación de un plan maestro		X			0%	NO CUMPLE
Construcción unidades de tratamiento preliminar para la planta de tratamiento Quebrada La Jaramilla.	Construcción de 10 unidades de tratamiento preliminar		X			0%	NO CUMPLE
Optimización y puesta en funcionamiento de la planta de tratamiento Quebrada de La Jaramilla.	Funcionamiento de una planta de tratamiento		X			0%	NO CUMPLE
Elaboración de estudio para determinar el sistema para tratar aguas residuales que llegan a la Quebrada La Tulia.	Elaboración de un estudio		X			100%	CUMPLE
Revisión del estado del Box Coulvert de la Quebrada La Jaramilla.	Revisión de un box coulvert		X				
Construcción física de la propuesta para descontaminar la Quebrada La Tulia.	Construcción de un sistema de descontaminación			X		0%	NO CUMPLE
Reposición de un 80% de las redes de acueducto y alcantarillado, según estudio del estado físico.	Reposición del 80% de la red en mal estado			X		90%	EN PROCESO
Mantenimiento y optimización pozos de extracción de agua existentes y comprar plantas generadoras de energía a base de gas.	mantenimiento de los tres pozos			X		0%	NO CUMPLE
Extensión de redes de servicio público en las zonas de desarrollo.	Extensión de redes			X		0%	NO CUMPLE
Extensión de redes en las zonas de desarrollo.	Extensión de redes				X	0%	NO CUMPLE

OBSERVACIONES:

- El esfuerzo del municipio en actualizar sus redes de servicios públicos, se ve reflejado en la construcción del acueducto por gravedad, la reposición de las redes de acueducto y alcantarillado en un porcentaje sobresaliente.
- La reposición de las redes se realizó de acuerdo a observaciones parciales, pero nunca se realizó un plan maestro, claro que para soportar un poco este tema, se encuentra el plan de cumplimiento para el vertimiento de residuos líquidos.
- Existen proyectos que a hoy deberían ser replanteados, pues ya se cuenta con el plan de cumplimiento de residuos líquidos.
- El nivel de avance de este aspecto es bueno, llega al 53% en los dos plazos ejecutados.

RECOMENDACIONES:

- Descartar los proyectos del plan maestro y el de las plantas de tratamiento preliminar de residuos líquidos, debido a la presencia del plan de cumplimiento de residuos líquidos.
- Continuar con los esfuerzos ya iniciados para el proceso de descontaminación de las quebradas la jaramilla y la tulia, por medio de las plantas de tratamiento planteadas en la propuesta que se encuentra en la oficina de planeación.
- Continuar con el procesos de reposición de redes de acueducto y alcantarillado.

COMPONENTE URBANO							
PROYECTO	PROYECCION	PLAZO DE EJECUCIÓN				% DE AVANCE	ESTADO DE AVANCE
		C1	C2	M	L		
VIVIENDA							
Reubicación de viviendas afectadas por el terremoto del 25 de Enero de 1999, ubicadas en zonas de riesgo.	Reubicación de 304	X				100%	CUMPLE
Reubicación de viviendas no afectadas por el terremoto, ubicadas en zonas de riesgo.	Reubicación de 187	X	X			100%	CUMPLE
Terminación de 60 viviendas II etapa Ciudad Jardin.	Construcción de 60 viviendas	X				100%	CUMPLE
Solución de Viviendas para familias inquilinas (64,39% de la población total del municipio).	3.567 nuevas soluciones de vivienda	X	X			80%	EN PROCESO
Reconstrucción de las viviendas afectadas por el terremoto y que se encuentran en zonas estables.	3785	X				100%	CUMPLE

OBSERVACIONES:

- El componente vivienda es el que mayor avance ha tenido, pues su estado de desarrollo se podría cuantificar en un sobresaliente 96% de ejecución, debido en esencia al proceso de reconstrucción y el esfuerzo de las organizaciones populares de vivienda del municipio.

RECOMENDACIONES:

- Según el FOVIS existen aproximadamente 200 viviendas abandonadas por familias a las que le fueron asignadas estas en el proceso de reconstrucción, se debería mirar la posibilidad de adjudicar estas a familias originarias del municipio o a las mismas OPV, con el fin de optimizar lo existente y no demandar crecimientos urbanos e infraestructura de servicios públicos innecesarias.

D. OTRAS NORMAS COMPLEMENTARIAS.

1- DECLARACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS TERRENOS E INMUEBLES DE DESARROLLO O CONTRUCCION PRIORITARIA:

De acuerdo al análisis del suelo urbano municipal; es necesario delimitar y utilizar esta herramienta con el fin de establecer un desarrollo físico ordenado, evitando dispersión en futuros asentamientos, y la presencia de vacíos urbanos.

Lo anterior se sustentó desde el análisis que se realizó de las normas urbanísticas estructurales en el aspecto pertinente a las recomendaciones del suelo urbano.

2- LOCALIZACIÓN DE TERRENOS PARA V.I.S Y REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS UBICADOS EN ZONAS DE ALTO RIESGO:

Dentro de las recomendaciones que se realizo al aspectos de vivienda dentro de las normas urbanísticas generales, se dejo claro que se debe retomar el análisis sobre la verdadera demanda de VIS realizado en el año 2002, actualizarlo y redefinir el área para el desarrollo exclusivo de proyectos de V.I.S.

E. AVANCE GENERAL DEL DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS.

A manera de visualización general del desarrollo de las normas urbanísticas complementarias, se expresa a continuación cada uno de los componentes del PBOT, de tal manera que permitirá visualizar cuales han tenido un mayor grado de avance y cuales no, igualmente se podrá determinar cuales de los sistemas de cada componente amerita una mayor atención por encontrarse en un desarrollo poco óptimo.

COMPONENTE	SISTEMA / CONTENIDO	% DE AVANCE DEL SISTEMA	% DE AVANCE DEL COMPONENTE
GENERAL	Vial	33% BAJA	45%
	Físico Geográfico Ambiental	28% BAJA	
	Infraestructura y Equipamientos	75% BUENA	
RURAL	Asentamientos Humanos	25% BAJA	14%
	Físico Geográfico Ambiental	17% DEFICIENTE	
	Centros Poblados Rurales	0% DEFICIENTE	
URBANO	Físico Geográfico Ambiental	57% BUENA	69%
	Vías y Transporte	66% BUENA	
	Equipamientos Colectivos	71% BUENA	
	Servicios Públicos	53% BUENA	
	Vivienda	96% SOBRESALIENTE	
AVANCE CUANTITATIVO DE LAS NORMAS URBANISTICAS COMPLEMENTARIAS DEL PBOT DURANTE LOS DOS PRIMEROS PLAZOS DE EJECUCIÓN			42%

Cualitativamente las cifras que se encuentran entre 0% y 20% de consideraran deficientes, entre 21% y 50% se consideraran bajas, entre 51% y 90% se consideraran buenas y mayores al 90% se interpretan como sobresaliente.

VI. DE LAS POLÍTICAS Y ESTRATÉGIAS HACIA LA VISIÓN DE DESARROLLO MUNICIPAL

De acuerdo al anterior análisis de las diferentes normas o contenidos que posee el PBOT del municipio de La Tebaida, veremos la relación que existe entre ellas y las políticas y las estrategias con los que se pretenden materializar la visión de desarrollo municipal, con ello la administración municipal poseerá mayores herramientas para identificar como lograr alcanzar esta visión a medida que logre aumentar la influencia en el desarrollo territorial de aquellos aspectos que hasta ahora han sido poco o mal desarrollados y optimizar aquellos que han tenido una positiva evolución.

A. LAS POLÍTICAS

CODIFICACIÓN	POLÍTICA	DESCRIPCION
PA	AMBIENTAL	Se ha acogido el Numeral 1 del Artículo 10 de la Ley 388 de 1997 en cuanto a la <i>conservación, recuperación y protección del medio ambiente</i> como eje fundamental del Ordenamiento Territorial (desarrollo sostenible) del municipio, controlando el deterioro ambiental en el sector urbano, el cual es el gran responsable de la degradación ambiental municipal y permitiendo el uso en todo el municipio de los recursos naturales en relación con su capacidad, garantizando la sostenibilidad ambiental actual y para las futuras generaciones.
PEE	ESPACIO PÚBLICO Y EL EQUIPAMIENTO COLECTIVO	Está orientada a racionalizar y armonizar las relaciones entre los ciudadanos y su territorio, consolidando la red de parques lineales y equipamientos colectivos; bajo el criterio de conservar su patrimonio cultural y natural con el fin de optimizar humanamente el municipio.
PVT	SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE	Está orientada a estructurar un sistema vial ágil, armónico y que responda a las necesidades de relación con el entorno, que conecte integral y fluidamente el municipio y sus procesos de futuro

		desarrollo, al igual que racionalice el transporte, respete al peatón en el centro y el resto de las áreas y cubra la necesidad de transporte de los habitantes.
PUS	USO DEL SUELO	Está orientada a delimitar, manejar, conservar y preservar los suelos urbanos, de expansión, rurales, suburbanos y de protección, según sus características dependiendo de la vocación de desarrollo del municipio.
PV	VIVIENDA	Está orientada hacia dos aspectos: El primero la reubicación de viviendas que se encuentran en zona de riesgo (pendientes superiores al 35%, retiros de quebradas, cercanos a infraestructuras de transportes como la Vía Panamericana y la Línea Férrea), en zonas aptas para el desarrollo urbano del municipio y en zonas de densificación que no atenten contra la integridad del medio ambiente y del ser humano; y el segundo es la solución de vivienda en lugares propicios (zonas de desarrollo), para los fenómenos de hacinamiento y arrendatarios.
PSP	SERVICIOS PÚBLICOS	Cubrir las necesidades actuales y que este encaminado a la sustitución de las redes de distribución de acueducto y alcantarillado (plan maestro) y reemplazar las hoy obsoletas. Con respecto a la captación se encamino hacia el acueducto por gravedad (proyecto en ejecución), y a asegurar la producción y obtención del agua para la zona rural.

B. LAS ESTRATEGIAS

CODIFICACIÓN	DESCRIPCION
E1	Protección, recuperación y conservación de los recursos naturales y del medio ambiente en general, procurando un desarrollo sostenible a nivel municipal
E2	Fortalecer las dinámicas y sistemas , que relacionan al municipio con la región y su contexto.
E3	Aprovechamiento de las características agroecológicas, edáficas, topográficas y climáticas, con el fin de mejorar e integrar los sistemas de producción.

E4	Optimizar las infraestructuras existentes (servicios públicos, vías y transporte, servicios municipales, equipamientos comunitarios, espacios públicos), por medio de readecuarlas, completarlas y proponer nuevos componentes.
E5	Establecer parámetros para la formulación de Tratamientos, que permitan desarrollar la dimensión territorial del municipio en el marco de las políticas y estrategias del Plan Básico de Ordenamiento Territorial
E6	Afirmar y controlar las características y problemas potenciales de la vocación que posee el municipio, por medio de una normativa clara y manejable jurídicamente.

C. EL DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

Antes de visualizar la consecución de las estrategias de desarrollo a través de las normas urbanísticas, retomaremos resumida y cualitativamente el desarrollo e implementación de estas durante los primeros cuatro años de implementación del PBOT, para ello se calificara la implementación de cada norma en sobresaliente, buena, baja y deficiente.

NORMA URBANISTICAS O CONTENIDOS	COMPONENTE	CUALIFICACIÓN	CODIFICACIÓN
ESTRUCTURAL	CLASIFICACION Y DELIMITACIÓN DEL SUELO	BAJA	NUE.1
	PROCEDIMIENTOS E INSTRUMENTOS DE MANEJO DEL SUELO	DEFICIENTE	NUE.2
	PLANES PARCIALES	BAJA	NUE.3
	RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS	BUENA	NUE.4
GENERAL	USOS DEL SUELO	BUENA	NUG.1
	ESPACIO PÚBLICO	BAJA	NUG.2
	VIVIENDA	BUENA	NUG.3
	CESIONES	BAJA	NUG.4
	ALTURAS	BUENA	NUG.5

COMPLEMENTARIA	COMPONENTE GENERAL - VIAL	BAJA	NUC.1
	COMPONENTE GENERAL - FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL	BAJA	NUC.2
	COMPONENTE GENERAL- INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS	BUENA	NUC.3
	COMPONENTE RURAL - ASENTAMIENTOS HUMANOS	BAJA	NUC.4
	COMPONENTE RURAL - FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL	DEFICIENTE	NUC.5
	COMPONENTE RURAL - CENTROS POBLADOS RURALES	DEFICIENTE	NUC.6
	COMPONENTE URBANO - FÍSICO GEOGRÁFICO AMBIENTAL	BUENA	NUC.7
	COMPONENTE URBANO - VÍAS Y TRANSPORTE	BUENA	NUC.8
	COMPONENTE URBANO - EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	BUENA	NUC.9
	COMPONENTE URBANO - SERVICIOS PÚBLICOS	BUENA	NUC.10
	COMPONENTE URBANO - VIVIENDA	SOBRESALIENTE	NUC.11

D. DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS A LAS ESTRATEGIAS Y HACIA LAS POLÍTICAS.

A continuación se visualizara como cada norma urbanística analizada contribuye hacia el desarrollo de las estrategias planteadas en el PBOT, e igualmente se observara como cada estrategia contribuye a la materialización de una política, las cuales a su vez materializan la visión de desarrollo municipal; el mayor o menor grado de incidencia se podrá observar visualmente de acuerdo al mayor o menor tamaño de la letra respectivamente.

POLITICAS	CUALIFICACIÓN	ESTRATÉGIAS	NORMAS URBANÍSTICAS O CONTENIDOS
PA	BAJA	E1	NUE.4 / NUC.2 / NUC5 / NUC.7 / NUC.10
		E3	NUE.1/ NUE.4 / NUC.2 / NUC.5/
PEE	BAJA / BUENA	E1	NUE.4 / NUC.2 / NUC5 / NUC.7 / NUC.10
		E4	NEU.2/ NUE.4/ NUG.2/ NUG.5 / NUC.3 / NUC.7 / NUC.9 /
PVT	BAJA / BUENA	E2	NUC.1 /
		E4	NUC.8 /
PUS	BAJA / BUENA	E3	NUE.1/ NUE.4 / NUC.2 / NUC.5/
		E6	NUG.1 /
PV	BUENA	E5	NUG.3 / NUC11 / NUG.4 /
PSP	BUENA	E4	NUC.3 / NUC 10 /

Con la optimización y la mejor implementación de las normas urbanísticas analizadas, el municipio podrá aproximarse a un mejor desarrollo de sus estrategias y consecutivamente de sus políticas para llegar en el largo plazo a materializar la visión de desarrollo pactada en el PBOT.

“Fortalecer e implementar una normatividad, (Ecoeficiente) equipamientos de servicios comunitarios e infraestructura de servicios (Acueducto, alcantarillado, luz, vías lugares ecológicos), para que La Tebaida se desarrolle y se convierta en un sitio turístico e industrial, adecuadamente preparado para un desarrollo ambientalmente sostenible, socialmente benéfico y viable, sacando máximo provecho de las ventajas que posee”.

VISIÓN DE DESARROLLO

E. CONSIDERACIONES FINALES.

Se observa que el desarrollo de las políticas se encuentra muy equilibrado entre los aspectos bajo y bueno, la tarea en adelante es ardua, pero primero que todo la administración municipal debe tomar la decisión de que elementos de las diferentes normas urbanísticas analizadas se van a ajustar, ajustes estos que deberán surtir todo el procedimiento reglamentado en el artículo 24 de la Ley 388 de 1997.

Dentro del análisis realizado se ve que existen vacíos en varios apartes del PBOT, lo que amerita ajustes parciales más no la reformación completa del plan, debido a que el desarrollo e implementación ha sido lenta, pero se ha ajustado a las necesidades del municipio.

En cuanto a la normativa general se ajusta en un gran porcentaje a las características del municipio y a conceptos del desarrollo urbano, en este caso es la administración quien debe comenzar a implementar la norma y evitar que con el tiempo los problemas que hoy en día posee aumenten y se vuelva inmanejable.

El punto clave se centra en la capacidad de gestión que posea la administración municipal y sobre todo en la implementación de instrumentos de gestión del suelo, por medio de lo cual el municipio logre volver rentable económicamente cualquier decisión e intervención que realice en el territorio con el fin de reinvertir los recursos percibidos por estas acciones en el propio desarrollo del territorio, y evitar que pocos se lucren de las decisiones de las cuales se va a beneficiar todo el municipio *“el bien general sobre el particular”*.

VII. MAPAS ANEXOS

MAPA 1	Clasificación del suelo
MAPA 2	Areas urbanas sin desarrollar
MAPA 3	Usos del suelo urbano
MAPA 4	Parcelaciones en el suelo rural
MAPA 5	Zonificación usos del suelo
MAPA 6	Usos prohibidos en funcionamiento
MAPA 7	Delimitación zona de rumba y diversión
MAPA 8	Valoración del espacio público
MAPA 9	Adiciones constructivas informales