

REFERENCIA DE JUSTIFICACION A LA REVISION

1. MARCO CONCEPTUAL Y NORMATIVO

1.1 ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Municipio de Restrepo Meta, ejerce la función pública del Urbanismo para el cumplimiento de los fines establecidos en el Art. 3 Ley 388/97:

1.1.1 CONCEPTO: El Esquema de Ordenamiento Territorial es un instrumento técnico, económico y normativo para ordenar el territorio municipal. Comprende el conjunto de directrices, políticas, estrategias, metas, programas actuaciones y normas destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo... y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio de acuerdo con las estrategias del desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales de los entes territoriales; establecido en el artículo 5 del Decreto 879 de 1998 y con el artículo 5 de la Ley 388/97.

Determinantes:

La autonomía para el Ordenamiento del Territorio del Municipio de Restrepo Meta, se ejerce dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes y con su sujeción al carácter prevaleciente de las disposiciones dictadas por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias o de mayor jerarquía en materia de interés supramunicipal.

En consecuencia, se consideran incorporados al E.O.T, como determinantes de obligatorio cumplimiento:

Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales, así:

Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales por las entidades del Sistema Nacional Ambiental, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 DE 1993 Y EL Decreto 2811 de 1974 Código Nacional de los Recursos Naturales y las que los desarrollen, modifiquen o completen.

Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el sistema de parques Nacionales y Naturales y las Reservas Forestales Nacionales.

Las políticas, directrices y las regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el secamiento y localización de las áreas de riego para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales de conformidad con lo establecido en el decreto 919 de 1989. Las disposiciones producidas por la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Área de Manejo Especial de la Macarena "Cormacarena", acorde con la Ley 812 de Junio 26 de 2003.

Las políticas, directrices y regulaciones sobre la conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación, el Departamento del Meta y el Municipio de Restrepo, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico. De conformidad con la legislación correspondiente a los lineamientos del ministerios de Cultura.

El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, sistema de abastecimiento de agua, saneamiento básico y suministro de energía, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.

Vigencia:

En concordancia con el Artículo 28ª de la Ley 388 de 1997, Artículo 1º de la Ley 507 de 1999 y los Artículos 7º y 8º del Decreto 879 de 1998, el E.O.T., del Municipio de Restrepo, adopto para un tiempo de tres periodos constitucionales de las Administraciones Municipales en su componente estructural, contados a partir del año 2000.

Revisión de los contenidos de corto, mediano y largo plazo, buscando que los proyectos establecidos se ajusten a la realidad económica del Municipio de acuerdo con su categoría.

De conformidad con el artículo 8º del Decreto 879 de 1998, que establece “cuando en el curso de la vigencia del E.O.T. llegue a su termino el periodo de vigencia de los componentes y contenidos de corto y mediano plazo, deberá procederse a su revisión mientras se hace esta revisión, seguirán vigentes los componentes y contenidos anteriores “ y con el artículo 5º del Decreto 4002 de 2004 que establece “Los Concejos Municipales, por iniciativa de los Alcaldes y en el comienzo del periodo de este, podrá revisar y ajustar los contenidos de largo mediano y corto plazo de los E.O.T. siempre y cuando haya vencido el termino de vigencia de cada uno de ellos , según lo establecido en dichos planes...”.

Revisiones de excepción a los contenidos de largo plazo.

Niveles de prevalencia.

Para identificar y establecer las condiciones de subordinación y de prevalencia del E.O.T. con otros instrumentos de planificación, se determinaron los siguientes niveles de prevalencia:

Las determinantes del nivel nacional.

Las determinantes de la Corporación para el Desarrollo Sostenible del Área de Manejo Especial la Macarena “CORMACARENA”.

Las determinantes del Nivel Departamental del Meta, acorde con los lineamientos de desarrollo subregional, establecidas en el Plan de Desarrollo Meta 2020.

Las determinantes del componente General del Esquema de Ordenamiento Territorial.

Las determinantes del componente urbano del Esquema de Ordenamiento.

Las determinantes que rigen las Unidades de Actuación Urbanística.

Acciones urbanísticas.

La función publica del Ordenamiento Territorial de Restrepo, se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades Municipales, referidas a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el Ordenamiento del Territorio y la intervención en los usos y aprovechamiento de suelo.

Son acciones urbanísticas, entre otras, las establecidas en el Artículo 8º de la Ley 388 de 1997, las que están contenidas o autorizadas en el E.O.T. y las que surgen de los procesos de desarrollo subregional y las inherentes a las necesidades del Municipio capítulo cuarto "Normas para la urbanización de predios urbanos, del Esquema Municipal en vigencia y en los instrumentos que los desarrollen o complementen.

2. REFERENTES DE DESARROLLO DEL E.O.T.

2.1 POLITICAS DE CORTO PLAZO

POLITICAS DE CORTO PLAZO SOBRE USO DE SUELO URBANO

La vigencia 2.000-2.003 comprendiendo los proyectos iniciados en el 2000 considerados como propietarios entre los que se tienen proyectos de reubicación de viviendas de zonas de alto riesgo, zonas de restauración paisajistas, mejoramiento de la malla vial, Plan Maestro de acueducto y alcantarillado, los proyectos de infraestructura deportiva y recreacional y la articulación con otros proyectos de mediano y largo plazo.

2.2. MEDIANO PLAZO

Correspondiente a la actual vigencia Administrativa Municipal o segundo periodo establecido para los años 2.004-2.007 en la que establece además de ejecución de proyectos, el proceso de evaluación y ajuste de los programas y proyectos en ejecución, coincidiendo con los compromisos de mayor inversión, tales como: Plan Maestro de Acueducto, Plan Maestro de Alcantarillado y algunos correspondientes con el conocimiento de la línea base ambiental de territorio municipal.

2.2 LARGO PLAZO:

Acorde con el periodo constitucional que se iniciara en el año 2.008 y culminara en el 2.011 razón por la cual es necesario establecer las prioridades para los años 2.10-2.011 que no se contemplaron en el E.O.T vigente, por cuanto los periodos de las Administraciones Municipales en el momento de la formulación del E.O.T inicial eran de tres años. Finalizando este periodo se realizara la evaluación final de los compromisos de corto, mediano y largo plazo acordados; dando paso a una etapa de ordenamiento acorde con las características del desarrollo local en esa vigencia.

JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPOTUNIDAD PARA LA REVISION Y AJUSTE DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPAL

2.3PROYECCION DE ZONAS URBANAS FUERA DEL AREA DE AMENAZA Y RIESGO NATURAL

Acorde con el reporte de los estudios realizados por el INGEOMINAS mediante instrumentos de percepción remota como imágenes de satélite las cuales muestran la dinámica de riesgo e inestabilidad de la cabecera municipal de Restrepo, según el INGEOMINAS, en el informe 2167 "Estudio de zonas inestables a lo largo del valles del río Upín y sus alrededores entre Restrepo y de mas municipios del departamento (1991), donde se localizan fallas asociadas con esta características y se identifica como zona de alto riesgo en el plano de amenazas y riesgos del Departamento y de Colombia.

Las áreas consideradas como vulnerables a estos fenómenos naturales se localizan en el casco urbano sobre el área de influencia del río Upín y con diversidad de usos, tales como: sedes gubernamentales, escuelas, sedes religiosas, sedes de asistencia social a la tercera edad y zonas comerciales, entre otros.

2.4 DEMANDA DE VIVIENDA Y PLANES DE DESARROLLO PROGRESIVO

El municipio de Restrepo, se encuentra ubicado sobre la Vía Troncal del Llano, la cual se viene constituyendo en el polo de desarrollo que unirá el oriente colombiano con Venezuela y Brasil y conectara desde Santafe de Bogotá con Ecuador y Perú. El Municipio se encuentra distante aproximadamente a 120 kilómetros de la capital de la Republica, con buenas vías expectativas de desarrollo campestre, agro industrial y ecoturismo.

Esto ha convertido a Restrepo en una alternativa de inversión tanto para habitantes del Municipio como del Departamento del Meta y del país, especialmente Santafe de Bogotá, siendo una opción de futura inversión y prosperidad económica.

Ordenamiento territorial que faciliten la inversión de capital publico y privado basado en la sostenibilidad ambiental en búsqueda de mejores condiciones de vida de sus habitantes con el fin de continuar evitando el desarrollo espontáneo y por el contrario basarlo en la potencialidad de centro intermedio, proyectándolo como un lugar de interés para el turismo y de inigualdades condiciones paisajísticas para el establecimiento de proyectos campestre permitiendo el fortalecimiento económico del municipio.

De otro lado, las condicionantes naturales por tener amplias zonas de riesgo y amenaza y el futuro desarrollo acorde con las expectativas del turismo y la inversión local y externa, requieren la proyección de programas de vivienda de interés social por cuanto la demanda interna de vivienda y las necesidades de reubicación establecen un déficit habitacional aproximado de 500 familias y de esta forma cumplir adicionalmente con u articulo 92 de la Ley 388/97 en el cual se exige que el EOT debe determinar el porcentaje del nuevo suelo de expansión urbano que deberá destinarse al desarrollo de programas de VIS; igualmente, la definición de predios para el desarrollo de proyectos urbanísticos, recreativos, turísticos, comerciales y de servicios , entre otros.

El Municipio actualmente no cuenta con suficientes zonas de expansión urbana que permita el desarrollo del mismo. Igualmente por la dinámica de Crecimiento población y el interés de particulares en desarrollar Proyectos de Vivienda tanto de interés Social como Estratos tres y cuatro, como la Continuación del Conjunto Cerrado Senderos del Llano. Por lo cual es necesario dar alternativas de solución a estos proyectos que plantea el sector privado y público a través del Ministerio de Vivienda.

2.5 CAMBIO EN EL USO DEL SUELO

La premura en el proceso de formulario del EOT vigente y las condicionantes establecidas por las Autoridades Ambientales, coadyuvaron a que algunos predios quedaran sin definición de uso y a que las proyecciones urbanísticas fueran restringidas debido a la carencia de infraestructura social básica (especialmente acueducto y alcantarillado); razón por la cual en la vigencia actual no se cuenta con un banco de tierras suficientes que de solución a la necesidades anteriormente planteadas.

Según las proyecciones de población urbana ajustada del Censo de 1993 establecidas por el DANE para el año 2.012 se estima en 8.406 habitantes, lo que establece un déficit aproximado de tierras superior a 25 has netas urbanizables en suelo de expansión urbana, si se utiliza únicamente los datos oficiales del DANE en cuanto a la proyección de crecimiento poblacional del municipio y en especial de la cabecera municipal, sin embargo es pertinente analizar y tener en cuenta que el mejoramiento del orden publico en el Departamento, así como la rectificación, ampliación y construcción de los viaductos y túneles en la vía Villavicencio Bogotá, han generado una creciente expectativa y demanda de vivienda que el E.O.T no previo y por tanto Restrepo deberá prepararse para atender requerimientos urbanísticos.

3. PROPOSITOS DE LAS MODIFICACIONES

Dentro de los lineamientos generales para la revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio, se deberá contar con aspectos técnicos muy importantes que pertenecen a líneas de investigación y desarrollo del trabajo, que de una u otra forma no se encontraron en el proceso de formulación y hoy, impide o entorpecen la orientación de las diferentes acciones referente a actuaciones y normas urbanísticas, espacio público, proyecciones viales, corredores urbanos interregionales, liquidación de plusvalías, calculo de cargas y beneficios.

Lo anterior le impide al municipio aplicar una planeación lógica y de futuro, que permita visualizar al municipio en un corto, mediano y largo plazo con un escenario progresista y moderno. La proyección del municipio y su casco urbano como ciudad competitiva, sostenible y con calidad de vida sostenible y con calidad de vida digna, no se refleja en el actual EOT, lo cual se debe formular bajo una perspectiva integral y concurrente con sus ventajas comparativas y su mayor competitividad a partir de sus características paisajísticas y ecosistema propio.

En este sentido se han considerado como aspectos técnicos a trabajar como a actualización y ajuste ocho (8) temas de importancia estratégicas para el desarrollo municipal, a saber:

1. Revisar y ajustar la incorporación al EOT de los estudios del INGEOMINAS, como hecho revelante y primordial para la planificación del Territorio, bajo los componentes de orden general y la Normatividad Estructural, según lo contenido en el Art.3º Ley 388/97”.
2. Estructurar la revisión bajo los contenidos expuestos en el capítulo I Art. 1º y III de la Ley 388/97, 902 de 2.004 y Decreto 2004 de 2004.
3. Establecer usos e intensidades de uso del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de diferentes zonas comprendidas dentro del nuevo perímetro urbano y suelo de expansión.
4. Incorporar y adoptar nuevos programas, proyectos considerados en el componente general del Esquema.
5. Suprimir o reprogramar los programas y proyectos establecidos en el EOT para el periodo cumplido de corto plazo que no se cumplieron o que se cumplieron parcialmente, de manera que se articule y ajuste a las capacidades financieras del Municipio, así como a las necesidades y prioridades que se establezcan en concertación con la comunidad.
6. Incorporar las características de la red vial Municipal.
7. Definir áreas de conservación, protección y de interés ambiental para el desarrollo municipal.
8. Complementar la reglamentación del EOT con el establecimiento de la normatividad y procedimientos para la formulación de planes parciales y definir el área mínima requerida para el desarrollo de los mismos.
9. Ajustar a la realidad algunos programas ya ejecutados en la administración anterior y que se construyeron en suelo de expansión y suelo rural. Urbanizaciones que a la fecha cuentan con todos los servicios públicos, se encuentran en un 100% terminados, son proyectos de vivienda de interés social aprobados por el Ministerio de Ambiente y Vivienda, recibieron a probación ambiental por parte de la C.A.R; dentro de estos urbanizaciones encontramos la urbanización Balcones del Llano, los Rosales.

10. La necesidad Proyectar el Colector de Aguas Residuales que de la proyección adecuada a los nuevos desarrollos, en especial la zona de Expansión, y de solución al problema ambiental en algunos barrios en especial la zona de nuevos desarrollos.

11. Definir la Zona Suburbana del municipio y poder reglamentar el uso y actividades permitidas en la zona rural.

12 Reglamentar el tema de los Planes Parciales y ajustarlos ala realidad del municipio.

13 Definir la Zona de Expansión y suelo urbano del municipio a traves de cartografía, georefernciar los vértices principales y poder dar claridad al respecto.

14. Dentro del componente urbano definir en forma clara los usos del suelo, las actividades permitidas de acuerdo a una zonificación apropiada del suelo urbano.

15. Reglamentar los usos del suelo rural, a través de una clasificación, zonificacion y usos según la topografía y actividades que actualmente se desarrollan en el área rural del municipio.

16. Actualizar parte de la cartografía existente, ajustarla a la realidad actual del municipio.