



**DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE
MODIFICACIÓN**

**PLAN PARCIAL ZONA DE EXPANSION URBANA CIUDADELA INDUSTRIAL DEL
MUNICIPIO DE PITALITO HUILA**

MAYO DE 2021

TABLA DE CONTENIDO

1. CAPITULO 1- JUSTIFICACION	5
1.1. ANTECEDENTES	5
1.1.1 PRIMER DECRETO PLAN PARCIAL (ACUERDO 071/2003)	5-6
1.1.2. SEGUNDO DECRETO PLAN PARCIAL (ACUERDO 380/2013)	6-7
1.1.3. PROPUESTA DE MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL	49-51
1.2. ASUNTOS OBJETO DE MODIFICACION	52
2. CAPITULO 2 FORMULACION PROPUESTA DE MODIFICACION.	53
2.1.1. OBJETIVOS, PRINICIPIOS, Y ESTRATEGIAS	53-54
2.1.2. AREA PLANIFICACION	54-55
2.1.3. PERMANENCIA DEL MODELO DE OCUPACION TERRITORIAL.....	55-56
2.1.4. ESTRUCTURA URBANA ESPACIO URBANO.....	56-61
2.1.5. OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO.....	62
2.1.5.1. SITUACION ACTUAL – PROPUESTA EN UAU.....	62-68
2.1.5.2. SITUACION ACTUAL PROPUESTA DE LA CREACION OBLIGACION---	69
2.1.6. REPARTO EQUITATIVO CARGAS Y BENEFICIOS.....	69
2.1.6.1. CARGAS PLAN PARCIAL.....	69
2.1.6.2. BENEFICIO PLAN PARCIAL.....	70
2.1.6.3. METODOLOGIA DE CARGAS Y BENEFICIOS.....	70
2.1.7. REGLAMENTACION ESPECIFICA	70-74
2.1.8. OPERADOR URBANO Y GESTION PLAN	74-75
2.1.9. PROCESO DE INFORMACION	75-84
CONCLUSIONES.....	85

INTRODUCCION

A raíz de limbo jurídico que se enfrenta la zona de expansión urbana denominada ciudadela Industrial, del municipio de Pitalito Huila, teniendo su Genesis con el acuerdo municipal 009 del 23 de marzo de 1993, el cual sirvió de base para su creación en el marco de la ley 9ª de 1989; en ese contexto y con posterioridad a la adopción de la ley 388 de 1997, donde por primera vez se habla de plan de ordenamiento territorial, el cual de acuerdo a la cantidad de población se clasifica en POT, PBOT y EOT, y el mismo es complementado con instrumentos de gestión, planificación, y de financiación entre ellos los planes parciales. En ese marco mediante decreto No. 071 del 31 de julio de 2003, se adoptó el plan parcial de la ciudadela industrial del municipio de Pitalito Huila, validándose mediante decreto No. 380 de fecha 25 de septiembre de 2013. pero este decreto lo que determina es la consolidación del limbo normativo que traía el plan parcial desde su adopción. Y es que ese limbo está determinado, por qué no soporta el marco normativo para que la ciudadela industrial pueda desarrollarse. El acto administrativo, solo se remite a determinar el proceso cronológico de su existencia y establecer que la zona de expansión urbana denominada CIUDADELA INDUSTRIAL se ubica dentro del plan de ordenamiento territorial vigente, es decir el Acuerdo No. 018 de 2007, en la zona de actuación urbanística solarte, pero no estableció el polígono normativo en lo referente a usos, densidades, índices de ocupación, de construcción, volumetrías, porcentaje de cesiones y alturas, lo que impide solicitar las respectivas licencias urbanísticas de urbanización en la modalidad de desarrollo ante la secretaria de Planeación municipal.

En ese orden de ideas, la ciudadela industrial está constituida por predios de propiedad de diferentes asociaciones, que vienen desarrollando la zona y en vista de que sus predios no han podido adquirir la calidad de urbanizados, pese a que los mismo son predios urbanizables no urbanizados, procedieron a realizar estudios técnicos plasmados en un reconocimiento urbanístico de la zona, el cual fue presentado al secretario de Planeación Municipal el día 02 de diciembre de 2020, en busca de generar un marco normativo en la reconstrucción del plan parcial y el ajuste del mismo. De acuerdo con lo anterior mediante Auto No. 008 de 8 de marzo de 2021, se inició la actuación administrativa de reconstrucción del expediente del Plan Parcial de la Ciudadela Zona Industrial, por parte de la Secretaria de Planeación Municipal, para con ello iniciar la actuación administrativa teniendo a dar respuesta a las solicitudes de los ciudadanos que requieren la norma urbanística adoptada en el Plan Parcial de la ciudadela zona industrial, constituyéndose la base de lineamientos para la presentación de los proyectos urbanísticos en el sector.

La modificación del plan parcial adoptado mediante decreto No. 071 de fecha 31 de julio de 2003 y validado mediante decreto municipal No. 380 de 2013 busca realizar un tránsito de norma urbanística y adecuarse a los estándares del Acuerdo 018 de 2007, lo cual además de generar mayores cargas en el urbanismo, requiere adicionalmente la autorización de todos los propietarios del área de planificación mientras se encuentre vigente el Plan Parcial según lo establecido en el parágrafo 3, del Artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012.

1. CAPÍTULO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.1. ANTECEDENTES

El plan parcial adoptado mediante decreto No. 071 de fecha 31 de julio de 2003 y validado mediante decreto 380 de fecha 25 de septiembre de 2013, su ajuste es considerado como uno de los planes parciales pilotos de iniciativa pública- privada en el tratamiento de desarrollo, de la zona de actuación urbanística Solarte, y ha demostrado que este tipo de tratamientos requiere de la voluntad y coordinación de diversos actores, que hacen que su desarrollo trascienda en ocasiones, el tiempo estimado para su implementación. Las decisiones administrativas, la apuesta de la Administración Municipal y el acondicionamiento del mismo aparato institucional para atender este tratamiento urbanístico, demuestran que, en temas de gestión, es necesario plantear diversas estrategias y alianzas con el sector privado para emprender acciones claras en procura de dar un mejor desarrollo al sector y así mejorar la ciudad. Este plan parcial ciudadela Industrial, se sigue considerando pertinente y clave para la ciudad, en su implementación a partir del ajuste que se realice, se puede buscar entre otro la legalización de asentamientos que en el marco del principio de confianza legítima, es deber de la administración iniciar el proceso de legalización y regularización, declarándose para esta zona un tratamiento de mejoramiento integral. Lo anterior permite que al cumplir con el ajuste del plan parcial Ciudadela Industrial, este sector se convierte en un trámite necesario, para acondicionarlo a una nueva vigencia condicionado a través del desarrollo de un PUG (proyecto urbanístico general) desarrollándose por etapas, las respectivas licencias urbanísticas de urbanización, y así poder pasar de suelo urbanizable a suelo urbanizado en la que se logren incorporar las actuaciones que se han hecho a nivel municipal e institucional para viabilizar estos procesos que serán la nueva forma de crecimiento de la ciudad.

A continuación, se hará un recuento histórico desde su adopción inicial hasta la propuesta de modificación, para darle continuidad al instrumento:

1.1.1. Primer Decreto de Plan Parcial. Decreto municipal 071 de 2003. (Fundamentado en el primer Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 021 de 2001)

En la primera generación de planes de ordenamiento territorial, en atención a lo estipulado en la Ley 388 de 1997, comienzan a definirse a nivel municipal los tratamientos urbanísticos al interior del suelo urbano, dentro de los cuales los tratamientos de renovación, redesarrollo, mejoramiento integral, conservación y desarrollo, requieren de la formulación de un Plan Parcial como instrumento de planificación del territorio.

En ese orden de ideas, el acuerdo 021 del año 2000, primer plan de ordenamiento territorial del municipio de Pitalito, determino y viabilizo la ubicación de las zonas de expansión urbana y la localización de la zona industrial y comercial y de servicios en los predios adjuntos a la zona de expansión urbana sector solarte, lo anterior por que tenían de referencia la existencia del acuerdo municipal No. 009 del 23 de marzo de 1993, el cual era el acto administrativo por el cual creo la ciudadela, el cual había sido modificado y derogado por el acuerdo municipal 031 del 01 de junio de 1996.

De lo expuesto, para esa fecha, no existía reglamentación de nivel nacional que determinara un procedimiento de aprobación de planes parciales diferente al contenido en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997. Debido a lo anterior y con fundamento en el acuerdo 021 del año 2000, se expidió el **Decreto Municipal 067 de julio de 2003** “por medio del cual se reglamentó todo lo concerniente al desarrollo de planea parciales para el municipio de Pitalito Huila”, como proyecto estratégico y piloto de los instrumentos de la Ley 388 de 1997. Para el proceso de formulación del plan parcial se atendieron los siguientes procedimientos con fundamento en el citado artículo 27 de la Ley 388 de 1997:

- *“Durante el proceso de formulación del Plan parcial, el alcalde de la época presento los documentos técnicos necesarios ante la Corporación Autónoma Regional, para su concertación, previo agotamiento de la etapa de proyección efectuada por los proponentes y las entidades competentes según los requisitos legales de la ley 388 de 1997. En ese contexto, mediante resolución No. 0533 del 03 de julio de 2003, la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena declaro concertado el plan parcial de la ciudadela industrial del municipio de Pitalito.* ¹
- *Se adelantó el proceso de concertación, participación comunitaria y consulta ciudadana, el cual fue ampliamente divulgado conforme con lo establecido en la Ley 388 de 1997.*
- *Que teniendo como base el procedimiento establecido, mediante decreto No. 067 de 2003, el cual estableció cuatro etapas para la adopción final del plan parcial, las cuales fueron: 1. Etapa de concertación con las autoridades ambientales. 2. Etapa Consulta Consejo Consultivo de Planeación. 3. Citación a propietarios, poseedores y vecinos, y 4. Promulgación del decreto de adopción del plan parcial. Es expedido el decreto No. 071 de fecha 31 de julio de 2003 “por medio del cual el alcalde del municipio de Pitalito adopta el plan parcial de la ciudadela industrial del municipio de Pitalito”*
- *Teniendo como base el decreto No. 071 de fecha 31 de julio de 2003, el Gerente de la Empresa Publica Municipal de Vivienda EMVIPITALITO por medio de la resolución administrativa No. 444 del 30 de diciembre de 2003, concedió licencia de urbanismo, bajo el radicado No. 0158 del 30 de diciembre*

¹ Tomado del decreto 380 de fecha 25 de septiembre de 2013.

de 2003, al proyecto denominado CIUDADELA INDUSTRIAL DE PITALITO para la primera etapa, sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 206-44966, para un total de 145 lotes. Es de resaltar que, a partir de esa licencia urbanística, la cual es de carácter particular y concreto se determinó la adquisición de derechos de desarrollo y construcción al tenor literal a) del artículo 5° del Decreto-ley 151 de 1998, por tal motivo los predios que hacen parte de la ciudadela industrial, aunque no se encuentre vigente la licencia y/o no se culminara su desarrollo, a través del mencionado acto administrativo los predios adquirieron la calidad de urbanizables no urbanizados.

En este orden de ideas, entre los aspectos que llevaron a la primera revisión del plan parcial en cuestión se encontraba que *“la parte de ejecución supeditaba su desarrollo a una primera etapa; adicionalmente no respondió en forma precisa y adecuada a la política de protección a los habitantes y moradores de sectores sometidos a procesos planificados de transformación definida en el artículo 39 de la Ley 9 de 1989”*. De igual manera el municipio de Pitalito Huila había adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, mediante Acuerdo No. 018 de 2007.

Debido a lo anterior, en el año 2013 la Administración Municipal consideró pertinente revisar el contenido del plan parcial, con el fin de validarlo y permitir su ejecución”

1.1.2 Segundo Decreto del Plan Parcial. Decreto 380 de 2013.

La validación del Decreto 380 de 2013, se emprende teniendo como contexto que la normativa que reglamentaba el procedimiento de planes parciales a nivel municipal (Decreto 067 de 2003) se deroga, teniendo como base la adopción del nuevo plan de ordenamiento territorial, pero a nivel nacional existían una serie de normas procedimentales con respecto a los planes parciales y son las establecidas por el Decreto 2181 de 2006 y 4300 de 2007. La regulación para la “revisión” de planes parciales no era muy precisa en su momento, por tanto, se acogieron las determinaciones de los decretos nacionales para el procedimiento de aprobación.

En virtud del contenido de las normas citadas, no fue necesario efectuar los trámites preliminares para la formulación de un plan parcial, ni concertar con la autoridad ambiental, dada la permanencia actual de las mismas condiciones del territorio al año en que el plan parcial fue adoptado. Sólo se requirió el proceso de información pública, citación a propietarios y vecinos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8° del Decreto 2181 de 2006.

En ese contexto, de acuerdo con los conceptos expedidos por la secretaria de Planeación, la licencia de urbanismo concedida a través de la resolución No. 444 de 30 de diciembre de 2003, la cual fue solicitada para desarrollar la primera etapa del proyecto denominado CIUDADELA INDUSTRIAL DE PITALITO PRIMERA ETAPA. Carece de vigencia por tal

motivo los predios quedaron en calidad de urbanizable por lo que deberá solicitar nuevamente licencia de urbanismo.

Igualmente, ante el conflicto de usos de suelo que se estaban presentando al interior de la ciudad en especial en el barrio trinidad, por el desarrollo de talleres mecánicos, la asociación de mecánicos manifestó al municipio la adquisición de un predio en la zona industrial, comercial y de servicios, con el fin de trasladar sus actividades propias a este sector. Es de resaltar que el mencionado decreto de validación del plan parcial estableció (...) *que, según el mencionado concepto emitido por la secretaria de planeación, el plan parcial zona industrial, comercial y de servicios, se deberá someter a estudio técnico al momento de hacerse el ajuste o un nuevo plan de ordenamiento territorial para el municipio de Pitalito, que defina claramente el futuro de esta zona y su desarrollo.*

Que el estudio técnico a sido realizado por parte de las diferentes asociaciones, y hace parte del presente documento técnico, el cual resuelve el limbo jurídico del plan parcial, ciudadela industrial.

1.1.3. Propuesta de modificación del Plan parcial (2021)

A pocos días de quedar sin efectos jurídicos, el Acuerdo Municipal No. 018 de 2007, con la reformulación del nuevo plan de ordenamiento territorial que adopte el municipio de Pitalito Huila. Es necesario y pertinente plantear la prórroga del plan parcial para continuar con su ejecución como un proyecto piloto de los instrumentos de gestión establecidos por la Ley 388 de 1997, el cual se concretará en un PUG (proyecto urbanístico general) con la aprobación de la respectiva licencia urbanística de urbanización para alguna de sus etapas por parte de la secretaria de planeación municipal.

Una vez revisado el plan parcial, se determina que los asuntos de modificación propuestos tienen que ver con la **Gestión del plan parcial, al igual que con sus planteamientos estructurantes y contenidos de este**, lo que obedece a que el rol del operador urbano en la ciudad se ha ido reglamentando y especializando en los últimos años y se considera pertinente incorporar los elementos de la operación urbana que permita viabilizar la implementación del plan parcial.

En el proceso de gestionar y hacer la operación urbana del plan parcial ciudadela industrial, se ha encontrado por parte del operador urbano, es decir la secretaria de Planeación municipal, no logra la participación del sector privado para concretar los resultados previstos en cada una de ellas en los tiempos esperados debido, entre otras gestiones, a las dinámicas de mercado de la ciudad y del sector mismo, a la expedición, requerimiento y necesidad de aplicación de normas posteriores a la aprobación de los Decretos del plan parcial en cuanto a la creación de un polígono normativo, la protección de moradores y la repotenciación de las redes de servicios públicos necesarias para dar cobertura suficiente al sector aspectos como estos no fueron tenidos en cuenta y requieren que la gestión del territorio se dinamice con una participación más activa de los organismos y entidades de la Administración Municipal

para lograr el objetivo del tratamiento de desarrollo y el mejoramiento integral en beneficio de la ciudad misma.

Ello obedece a que son 2 líneas interdependientes: de la gestión urbana e inmobiliaria depende la gestión social, y para llevar a cabo la primera, hay factores relativos a la tenencia y a la ocupación del suelo como son la cantidad de propietarios, las limitaciones al dominio de la propiedad, la intención de desarrollo de los mismos, el valor del suelo y de las cargas, el costo de las obras de reurbanizar, y encontrar aliados dispuestos a invertir asumiendo el riesgo para hacerlo posible, entre otros. Mientras estos factores externos al operador urbano no logren alinearse, no puede viabilizar los proyectos urbanísticos de urbanización, construcción, legalización y regularización de asentamientos.

Es por esta razón, la Secretaria de Planeación Municipal, como operador urbano del Plan Parcial y teniendo en cuenta la participación del privado a través de las asociaciones que con recursos propios ha llevado a cabo el estudio técnico el cual ha sido socializado, presenta esta propuesta de modificación, con el fin de viabilizar la concreción del **ajuste al plan parcial ciudadela industrial.**

Por otro lado, se plantea ajustar los componentes del Plan parcial Ciudadela Industrial, dentro de los lineamientos de la zona de actuación urbanística Solarte, que permitan hacer efectivas las líneas a cargo del operador urbano en pro de alcanzar el modelo de ocupación planteado.

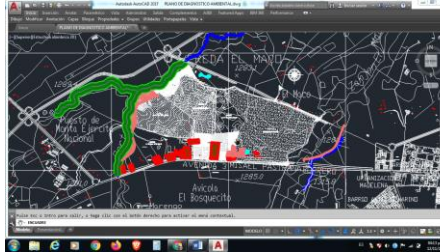
NECESIDAD E IMPORTANCIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL (DIAGNOSTICO)



CARACTERIZACIÓN DE REALIDAD FÁCTICA DE INTERVENCIONES Y/O ELEMENTOS.

En este punto, se pretende identificar y caracterizar, las distintas intervenciones que se han venido realizando en el área e identificando sus efectos, problemáticas y oportunidades que de ello se derivan.

2.1.- Ambiental.



El predio con proyección a zona comercial y de servicios de Pitalito, cuenta con los siguientes elementos ambientales de acuerdo con datos tomados en campo, por medio de la técnica de observación y recopilación de fuentes primarias.

Hidrografía

Se aprecia sobre la margen limítrofe del polígono a intervenir con orientación sur occidental el cuerpo de agua denominado quebrada “el Maco” y hacia el costado este, se encuentra la fuente hídrica denominada “la portada”. Estos dos afluentes manifiestan el potencial hídrico, dado que alimentan la cuenca del río guarapas, siendo este río principal afluente del río magdalena.

En este sentido, se hace necesario estimar que el potencial hídrico del mismo se ve impactado de manera constante por vertimientos puntuales generados por los habitantes aguas arriba.

Humedales

Dentro de los humedales identificados en el municipio de Pitalito, podemos definir que en este predio se aprecian dos humedales considerados cuerpos hídricos de gran relevancia dentro de los procesos hidrológicos principalmente por la función que ejercen como reguladores hídricos, los cuales corresponden al humedal **El castillo estando identificado dentro del inventario realizado por la CAM y el humedal ubicado en el predio de **don José**.**

En el humedal **El castillo** se observa un grado de intervención en vías de deterioro, mientras que en el humedal del predio de don José se observa un humedal más conservado.



Cobertura vegetal

Los individuos arbóreos observados son de tipo forestal y maderable, los cuales constituyen un área importante que ayuda a la dinámica poblacional de las especies observadas en el ecosistema. Estos recursos forestales se pueden considerar no aprovechables dadas las características del entorno dónde se encuentran.



Dentro de los individuos podemos destacar aquellos cuyos nombres comunes son el cachingo, ocobo, caucho, roble, yarumo, balso, caracolí, entre otros.

La densidad arbórea se encuentra hacia la ronda hídrica y los humedales, en los demás sectores del terreno en estudio solo se aprecian en su mayoría arvenses.

Suelo

El predio no cuenta con suelos erosionados y/o deteriorados; por el contrario, se observan suelos fértiles los cuales son indicadores de condiciones edáficas buenas.

Fauna

La fauna observada durante las actividades de campo corresponde al avistamiento de aves como mirlas, gorriones, etc. en cuanto a mamíferos se identificó en la zona armadillos; de igual forma, dadas las condiciones ecológicas del lugar se considera que se cuenta con la presencia de anfibios y reptiles sin definir qué tipo de especies, teniendo en cuenta que en la visita de campo no se observaron.



Clima

De acuerdo con la visita realizada en campo en horas de la mañana, se percibe una temperatura que oscila entre los 20°C y sobre el medio día con una temperatura de 24°C entre

las 12:45 a 14:15 minutos.

Infraestructura en servicios

1. Se observa la construcción de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) que, de acuerdo a indagaciones nunca ha sido utilizada y en la verificación se evidencia una PTAR inoperante se presume que es un sistema de tratamiento biológico de flujo ascendente, que de acuerdo a su caudal de diseño no atendería la demanda de la población actual y su capacidad no alcanzaría para la población proyectada. Su infraestructura está en estado de deterioro y abandono.
2. El predio en estudio cuenta con una acequia de ladera, cuya función es evitar la erosión hídrica y se observa que recoge aguas, producto de escorrentías y muy probablemente arrastre sedimentos.

Impactos Ambientales Identificados

En cuanto a los impactos ambientales identificados en el predio, podemos destacar:

1. Contaminación atmosférica generada por la trilladora de café, por una ladrillera, una fundidora de hierro, así como una fábrica de cal, estas generan emisiones de contaminantes como gases de efecto invernadero, óxido de azufre (SOx) oxido de carbono NOx y material particulado.
2. Contaminación hídrica por vertimientos puntuales generada por la misma población aledaña al predio, se desconoce si algunos cuentan con un tratamiento previo antes de hacer la descarga al cuerpo de agua.
3. Contaminación del suelo por descarga directa de vertimientos generada por





predios del señor patricio; también, por mala disposición de residuos por parte de la empresa que elabora cal.

Se elaboran árboles de problemas para las componentes ambientales con mayor afectación

Ilustración 1. Árbol de problemas contaminación hídrica

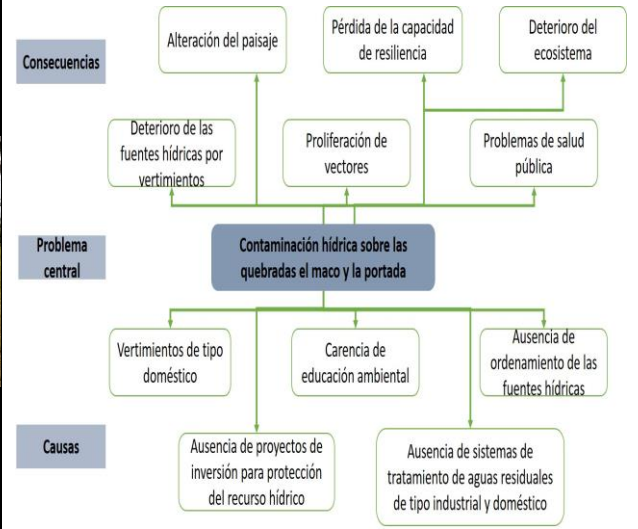


Ilustración 2. Árbol de problemas contaminación del suelo

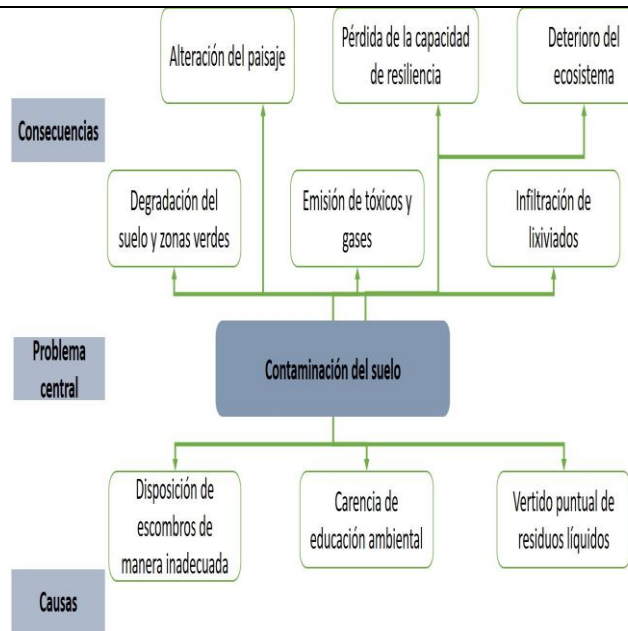
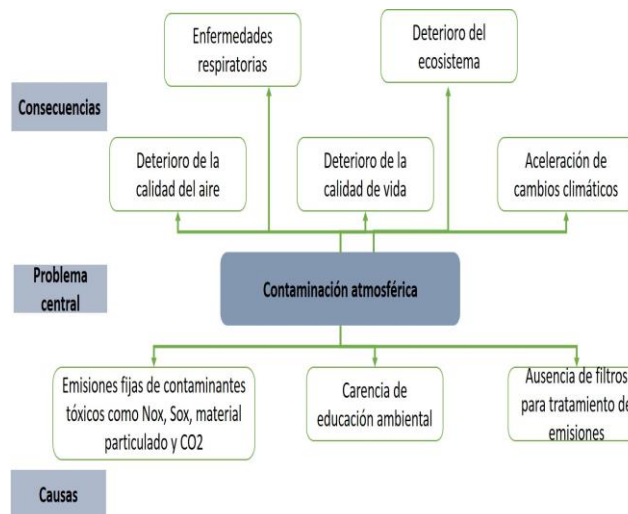


Ilustración 3. Árbol de problemas contaminación atmosférica



Oportunidades

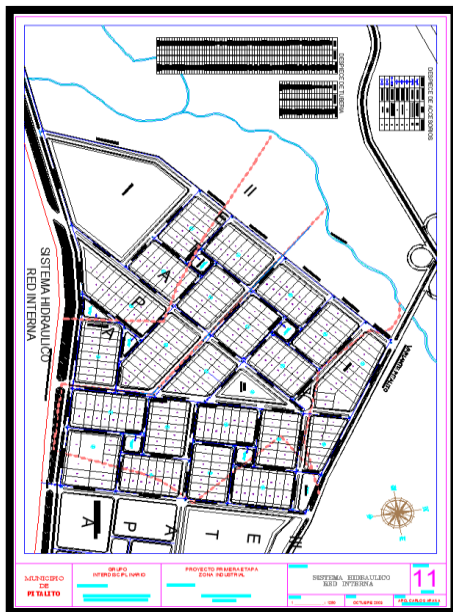
1. Es necesario resaltar que el municipio de Pitalito Huila hace parte del Macizo Colombiano y el cinturón andino; es así como fue declarado por la UNESCO en 1972 como reserva de la Biósfera. (Alcaldía Municipal Pitalito Huila, 2020, p.139)



Es por esta razón que las fuentes hídricas son una base fundamental como ejes ambientales de desarrollo; así mismo, se evidencia **como oportunidad** proyectar espacios de turismo ecológico donde se resalte la riqueza biológica y ecológica de la zona, con fines de protección y conservación. Así mismo, que se continúe con la línea estratégica municipal (ruta de cambio climático 2030 hacia un desarrollo Compatible con el clima) y por ende en armonía con el plan Huila 2050 (preparándose para el cambio climático), siendo el agua un eje fundamental.

2. El municipio de Pitalito Huila hace parte de la ruta de cambio climático, lo cual es un beneficio no solo para el municipio sino para la región; en tal sentido, la proyección de crecimiento económico debe estar alineada con estas políticas de desarrollo por medio de la organización de espacios armonizados de manera amigable con el entorno.

2.2.- Hidro-sanitaria.



HIDRAULICA

El Acueducto Madre de la zona industrial comercial y de servicios, construido en el año 2006 por Aguas del Huila conforme el Plano 11 con fecha de octubre de 2003, se realizó con tubería en PVC de 3 y 4 pulgadas respectivamente.

El sistema enmallado corresponde a los que en su momento se denominaron, Predio de SURSOLIDARIOS, Predio de CORPOUNIDOS y Predio del Señor Humberto Artunduaga, y dicho enmalle se realizó a la Red que suministra agua desde la planta de tratamiento Guaitipan hasta inmediaciones el Batallón Magdalena de Pitalito y va por un costado de la vía nacional Ruta 45.

Debido a la ubicación subterránea no es



posible adjuntar registro fotográfico de la Red de Acueducto y sus respectivos accesorios, salvo los hidrantes en ASOMECOM, lo cual nos permite identificar su estado actual. ASOMECOM cuenta con acometidas domiciliarias para acueducto ya que se aprecia tubería en PF+UAD en el predio.



En la fotografía se aprecia la red que fue construida por Aguas del Huila, y el nivel de instalación sobre terreno; esta red des en Ø 3" y el estado de conservación es bueno.



En la fotografía se aprecia cómo se realizó el enmalle internamente y el tipo de accesorios utilizados.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto no se ven anomalías en las redes, ya que se instaló en ambos costados de la vía y poseen sus acometidas domiciliarias.

ASOMECON



SANITARIA

ASOMECON

La Red de Alcantarillado de aguas negras del sector perteneciente a ASOMECON fue construida entre los años 2018 y 2019 y está comprendida por cajillas domiciliarias, pozos de inspección y tubería en PVC corrugada conforme la norma.

La construcción se realizó cumpliendo las especificaciones técnicas de su época; se compacto el material de relleno sobre la tubería y se instalaron los aros y tapas de cada pozo, como se aprecia en la fotografía.

Las cajillas fueron elaboradas en fundición de concreto al igual que sus respectivas tapas, pero se logra identificar la falta de algunas de ellas, lo que permite concluir que fueron sustraídas del predio.

Igualmente, podemos evidenciar que no se encuentra construida la correspondiente planta de tratamiento de aguas residuales perentoria para un proyecto de tal dimensión.

ALACIS

La Red de Alcantarillado de aguas negras del sector perteneciente a ALACIS fue construida el año 2020 y está comprendida por cajillas domiciliarias, pozos de inspección y tubería en



PVC corrugada conforme la norma.

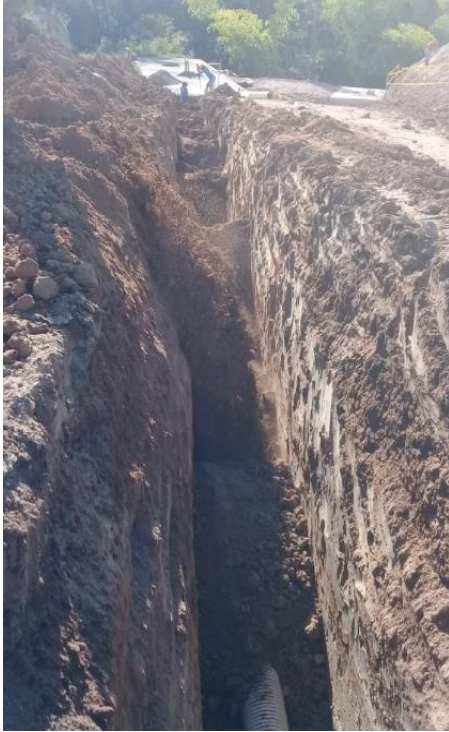
Las acometidas están instaladas de acuerdo con la normativa, en silla yee y tubería de acometida hasta las cajillas domiciliarias

Las cajillas fueron elaboradas en fundición de concreto al igual que sus respectivas tapas, pero se logra identificar la falta de algunas de ellas, lo que permite concluir que fueron sustraídas del predio.



De acuerdo con información suministrada por ALACIS, en la fotografía se aprecia la profundidad en que fue instalada la tubería para aguas negras, al igual que la PTAR existente.

Igualmente, podemos evidenciar la planta de tratamiento existente que fue construida años atrás y no se tiene información de la capacidad de tratamiento al igual que la forma o proceso para el tratamiento de las aguas



servidas.
Se observa una construcción en concreto con tubo de llegada de 14" y cámaras de válvulas para lavado.

Se debe terminar la construcción de la red de alcantarillado en otros sectores de ALACIS, realizar la construcción de pozos de inspección faltantes y la construcción de cajillas domiciliarias en varios sitios.

ASOCOMERCIAL

Este sector esta enmallado a la red de aguas negras de ASOMECON y no se ha terminado su construcción de acuerdo con la inspección ocular en el sitio, cuenta con pozos de inspección sin terminar, de igual manera no cuenta con tubería para acometidas domiciliarias ni se aprecia que existan cajillas.



Por lo tanto, se requiere terminar la ejecución de la obra cumpliendo la normativa Res. 0330/2017 en lo referente a red sanitaria.



CORPUNIDOS Y SURSOLIDARIOS

En el terreno se puede apreciar que no cuentan con ningún tipo de servicio de alcantarillado sanitario, no se observan excavaciones ni pozos ni tapa alguna que permita identificar si existe este servicio.

Se requiere con base en los planos urbanísticos que se presenten un diseño adecuado que cumpla la normativa de RAS y permita una recolección de las aguas servidas de este sector.

PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES (PTAR)

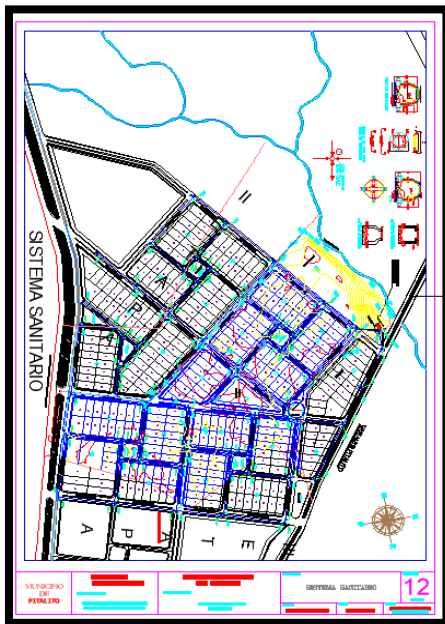
Como se aprecia en la fotografía este sector es el destinado para la construcción de la PTAR; de acuerdo con el plano urbanístico 12 del año 2003.



Plano urbanístico plan parcial 12 de 2003, denominado red de alcantarillado sanitario, donde se aprecia la posible ubicación de la PTAR, en color amarillo.

En lo posible se requiere un enmalle general de las redes de alcantarillado sanitario para concluir en un solo colector y de este la construcción de la PTAR.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto se hace necesario el diseño de una nueva PTAR, donde se pueda tratar las aguas servidas y realizar un buen manejo a los lodos.



PLUVIAL

ASOMECON

La Red de Alcantarillado de aguas lluvias del sector perteneciente a ASOMECON fue



construida entre los años 2017 y 2018 y está comprendida por sumideros, pozos de inspección y tubería en PVC corrugada conforme la norma.



Posee estructura de descole sobre la quebrada el Maco, en la fotografía se aprecia la ubicación del descole y la excavación para la instalación de la tubería de aguas lluvias.



La estructura de descole fue construida en concreto reforzado con aletas y tubería de salida sobre la quebrada el Maco, en la fotografía se aprecia la forma de la estructura.

Los pozos de inspección están en concreto con sus respectivas aro tapas y en la actualidad se encuentra tapado con maleza



Los sumideros fueron elaborados en fundición de concreto al igual que sus respectivas tapas, pero se logra identificar que, la gran mayoría están intactas, algunas se encuentran dañadas por el tráfico vehicular y otras no se encuentran, lo que permite concluir que fueron sustraídas del predio.



Esta red pluvial cuenta con sumideros de 0.6m*0.6m tapas en concreto y sin rejilla.

La construcción se realizó con materiales adecuados y cumpliendo la normativa, los pozos de inspección tienen el diámetro requerido para tal fin.



ALACIS

La red de alcantarillado pluvial de ALACIS cuenta con una cámara en el descole que sirve como disipador de energía y se construyó en concreto reforzado de acuerdo con la fotografía; de igual manera cuenta con un canal de descole sobre la quebrada que ayuda a evitar erosión sobre la ladera del predio.



A la cajilla de descole llega un tubo de 44" como tubería principal el cual recoge todas las aguas lluvias de este sector y de acuerdo con los diseños presentados.

Cuenta con pozos de inspección, alguno falta por terminar y otros están en perfecto estado de conservación.



Los sumideros están elaborados en concreto de 0.5m*0.7m de acuerdo con la fotografía, donde se aprecia la forma del mismo.

ASOCOMERCIAL

La Red de Alcantarillado de aguas lluvias del sector perteneciente a ASOCOMERCIAL no existe.



CORPUNIDOS Y SURSOLIDARIOS

En el terreno se aprecia que no cuentan con ningún tipo de servicio de alcantarillado de aguas lluvias, no se observan excavaciones ni pozos ni tapa alguna que permita identificar si existe este servicio, por el contrario, el terreno tiene lagunas y zanjas artificiales que sirven



de escorrentía para el terreno.



2.3.- Vial.



ACCESO PRINCIPAL
Km 2 vía Pitalito – San Agustín
PR 130 vía Pitalito – Mocoa



Principalmente evidenciamos dos entradas principales, las cuales comprenden la vía a la vereda el Maco y una sobre el Km 2 Pitalito – San Agustín, PR 130 Pitalito - Mocoa.



En este sector se aprecia un ancho de vía de 12.00m aproximadamente, está en recebo y regular estado de conservación.



Sector ALACIS, la vía se amplía a 18.00m aproximadamente, está en recebo, no está definida y no cuenta con sumideros o drenajes

ACCESO PRINCIPAL
Vía el Maco

Esta vía se encuentra en regular estado de conservación, en la fotografía se aprecia el



ingreso por la vía Circunvalar sector Gaviotas; con un ancho promedio de 6.00m, no se observan andenes, sardinel ni otro tipo de delimitación vial.



En la fotografía se aprecia la falta de mantenimiento respecto a la rociera de la maleza en los costados, y el posible perfilamiento de la misma para ampliar el ancho de la calzada, para que permita un mejor desplazamiento de los habitantes del sector.



En las inmediaciones al predio por la vía al Maco se encuentra el Barrio Emaya, el conjunto cerrado La Castellana, la vereda El Maco y otros predios colindantes.

El ancho de vía no supera los 6.00m, y no se aprecia andenes, antejardines ni zonas de servicios.

Se encuentra un proyecto urbanístico denominado La Castellana, el cual se encuentra en construcción y que no permite la ampliación de la vía por un cerramiento



perimetral en ladrillo.

Ubicados en la vereda el Maco encontramos la institución educativa de la vereda el Maco, a una distancia de 800m del predio a intervenir.



El material de las vías internas es recebo y se evidencia un mal estado de conservación y una clara falta de delimitación al no ser posible distinguir sus perfiles, sardineles y zona verde o de servicios.



La gran mayoría está llena de maleza la cual no permite el tránsito de vehículos automotores.

Se requiere realizar un perfilamiento de vía que permita la circulación vehicular y definición real de las vías.

Cabe anotar que **cada ente ha trabajado**



independiente para el desarrollo de la infraestructura urbanística y no se ha tenido en cuenta los predios circundantes ni el posible desarrollo de estos en el futuro, el cual incrementara mayor ocupación de espacios respecto (PTAR), más gastos en inversión de infraestructura (redes de servicios públicos).

2.4.- Energía.



SUB ESTACION ELÉCTRICA SOLARTE.

En la zona industrial se construyó la Sub estación eléctrica que permite satisfacer las necesidades de este sector de la ciudad e incluye parte del sur del Huila.




La capacidad de suministro de energía eléctrica es proyectada a 20.000 familias, Con 12.5 MWA 34.5/13600 V.

2.5.- Normativa.

	<p>Para efectos de abordar el diagnóstico de la temática Normativa relacionado con las intervenciones ejecutadas en un sector del área del plan, se debe señalar que estas se han ejecutado sin cumplir con lo dispuesto en el artículo 36 de la ley 388 de 1997, actuación urbanística publica en cuanto que no ha cumplido con los procedimientos de gestión y las formas de ejecución que señala esta norma de superior jerarquía y máxime cuando se tiene identificado que realmente nunca ha existido un conjunto de normas propias de una plan parcial (Artículo 19).</p> <p>Como en las anteriores intervenciones se observa que, por no haberse realizado o ejecutado en el marco normativo correspondiente, la ocupación del área es parcial y desordenada. Por esta condición se genera la oportunidad de definir un marco normativo real que permita continuar con un desarrollo urbanístico que cumpla con la norma urbana implementada para esta intervención territorial.</p>
--	---

2.6.- Urbanística.

	<p>Para efectos de abordar el diagnóstico de esta temática, y sobre intervenciones reales adelantadas hasta la fecha, es oportuno indicar como premisa, que el artículo 36 de la Ley 388/97, definió que es un Actuación Urbanística Publica, y que esta actuación comprende procedimientos de gestión y formas de ejecución.</p> <p>En ese orden de ideas, a continuación, se precisan que intervenciones, desde la temática urbanística, se han venido ejecutando y presentan alguna problemática, pero a su vez generan alguna oportunidad, para encontrar soluciones prácticas y eficientes, para resolver la problemática urbanística.</p> <p>Las intervenciones sectorizadas y desarticuladas de trazado de vías,</p>
---	---



replanteos de manzanas, lotes, áreas verdes, parques, en algunos sectores, algunas tramos y sectores con redes de acueducto, alcantarillado, una subestación eléctrica y una red de conexión y un tramo de inicio de distribución, entendidas como obras de urbanismo, al igual que edificaciones y usos del suelo, sobre el eje vial de la ruta 45, en respuesta a la dinámica vegetativa de ese tipo de vía, pero no como, edificaciones y usos lógicos del Plan Parcial, **aun son muy precarias y no conforman espacialmente un desarrollo urbanístico continuo, homogéneo, consistente o completo, aun en formación**, como se puede observar en campo.

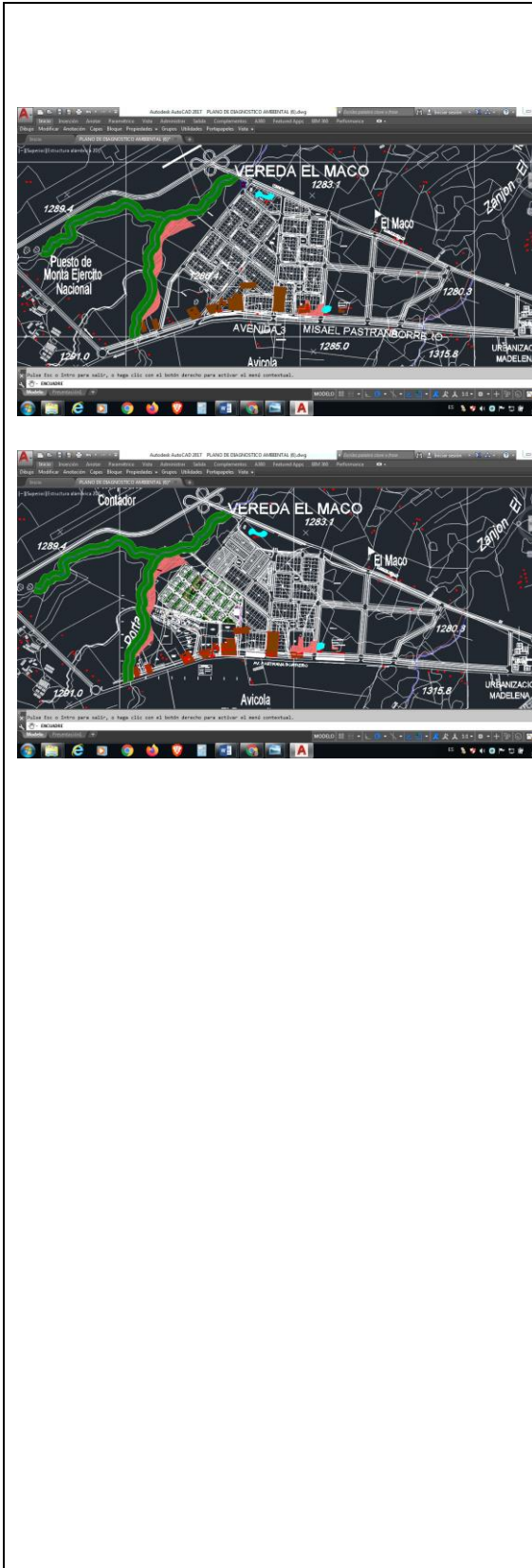
Esta problemática es resultado de no realizar dichas intervenciones, bajo los procedimientos de gestión y las formas de ejecución, que señala la Ley.

Ahora bien, esta circunstancia de un urbanismo aun en formación y discontinuo, **genera algún grado de flexibilidad, que eventualmente permita plantear o proponer algunos cambios en algunos o determinados sectores, tendientes a resolver la precariedad del urbanismo en formación.**

CARACTERIZACIÓN DE DISEÑOS EXISTENTE (PLAN PARCIAL) Y NORMAS.

En este punto, se pretende identificar y caracterizar, los distintos diseños y sus modificaciones que se han venido realizando para el área e identificando sus efectos, problemáticas y oportunidades que de ello se derivan.

3.1.- Ambiental.



El levantamiento de información para el presente diagnóstico se obtiene por medio de fuentes primarias como visitas de campo e interacción con los habitantes del sector, puesto que no se cuenta con información de línea base como diseños, planos o estudios ambientales como insumo, verificando el plan parcial aprobado y vigente a la fecha.

Sin embargo y para la elaboración del diagnóstico ambiental del área en proyección, como zona comercial y de servicios de Pitalito, se hace una observación de lo proyectado con lo encontrado y se detallan conflictos en las siguientes componentes ambientales:

1. Afectación al humedal ubicado en el predio de don José, el cual cuenta con un loteo para la construcción de las edificaciones de tipo comercial y de servicios; también, en el humedal el castillo está proyectado el paso de una vía secundaria para acceder a dichos espacios.

La proyección en la zona del humedal en mención representa un impacto ambiental alto, dada la importancia de los humedales y los servicios ecosistémicos que ofrece y no se tendría en cuenta la convención RAMSAR, como la ley 357 de 1997.

Es prudente apreciar este recurso como mecanismo de prevención ante sucesos como inundaciones, procesos de

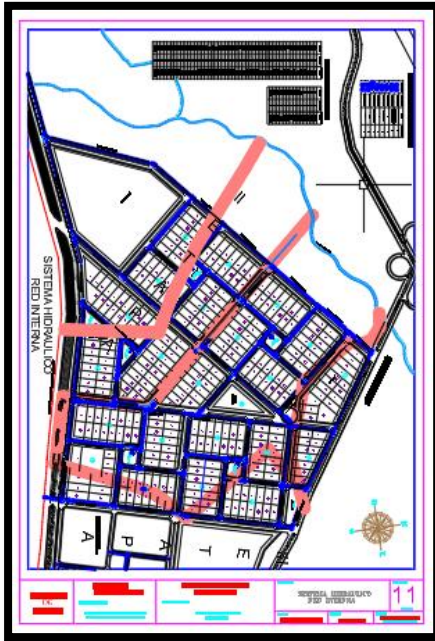
	<p>remoción en masa, teniendo en cuenta que las edificaciones pueden verse afectadas a futuro y generar pérdidas no solo materiales, sino de vidas humanas.</p> <p>Es recomendable rediseñar el proyecto urbanístico y tener en cuenta los aspectos ambientales descritos para ejecutar con éxito las actividades proyectadas.</p> <p>Impacto ambiental en la quebrada “el maco” por la posible construcción de una PTAR. Al realizar esta actividad es importante que el diseño de caudal del sistema de tratamiento este enfocado a tratar aguas de tipo industrial o mixta; así como dar cumplimiento a la resolución 631 de 2015 en cuanto a los límites máximos permisibles.</p> <p>Por otro lado, aunque se genere afectación al recurso hídrico que tiende a disminuir la calidad del agua y alteración al ecosistema acuático, es una oportunidad para diseñar un sistema de tratamiento que permita el reúso de las aguas, como por ejemplo para el lavado de zonas comunes, sistemas de riego, etc.</p> <p>No obstante, para amortiguar los malos olores generados por la PTAR, se sugiere la plantación de especies aromáticas tanto herbáceas como arbustivas como el</p>
--	---

Hidro-

	<p>caballero de la noche, entre otras.</p> <p>2. La contaminación atmosférica generada por las actividades industriales existentes, brindan la posibilidad de implementar estrategias tecnológicas que mitiguen estos impactos negativos y disminuye la concentración de gases contaminantes que afecten la calidad ambiental, como la calidad de vida de la población.</p> <p>Una de las estrategias que se puede aprovechar por las actividades industriales como la elaboración de cal, donde se utilizan calderas, consiste en evaluar la posibilidad de generar energía a partir del vapor sobresaturado resultante de las altas temperaturas en el procesamiento y elaboración de cal.</p>
--	--

sanitaria.

<p>PLANOS DE LA PROPUESTA ZONA INDUSTRIAL</p>	<p>Con base en el proyecto denominado ciudadela comercial y de servicios, aprobado en el decreto 071 de 2003 donde se aprueba el plan parcial y en la resolución 067 allí se presentaron 43 planos radicados ante la CAM, para la concertación.</p> <p>En la actualidad solo se han recopilado 13 planos impresos y en medio digital, dentro de ellos nos enfatizamos en los siguientes para el análisis comparativo a la actualidad; referente a:</p> <p>- SISTEMA HIDRAULICO plano 11 de 16 de 2003.</p> <p>En este plano se aprecia el diseño de la red de acueducto de la zona industrial, en color azul esta demarcada la tubería principal que</p>
---	--



suministraría agua a este sector.

La empresa Aguas del Huila fue la encargada de la construcción de esta obra, pero no se respetaron los diseños originales, debido a que se instalaron algunos tramos en el costado opuesto de la vía.

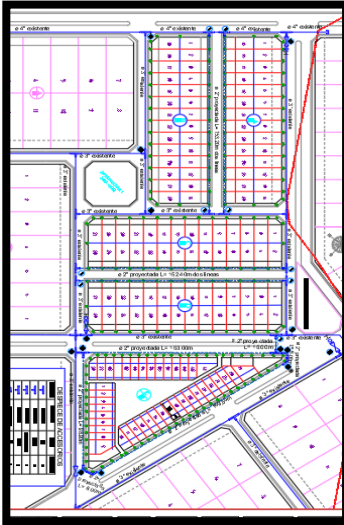
ASOMECON en el año 2019 construyó las redes de acueducto de acuerdo a la Res. 0330 de 2017, incluyendo accesorios e hidrantes

La obra contemplaba las redes en ambos costados de la vía en $\varnothing 3''$.

Las asociaciones ALACIS, AZOCOMERCIAL, SURSOLIDARIOS y CORPUNIDOS no han realizado modificaciones a las redes antes mencionadas.

- SISTEMA SANITARIO plano 12 de 23 de 2003.

De acuerdo al plano suministrado del proyecto denominado ZONA INDUSTRIAL, se aprecia el diseño de las redes colectoras de aguas servidas para toda la zona industrial, la cual en su momento cumplía la norma de la época; en la actualidad han surgido varios cambios al proyecto el cual modifica en su totalidad el proyecto y algunas de estas se ajustan a la norma vigente.



El proyecto red de alcantarillado sanitario de ASOMECOM, fue aprobado por empresas públicas de Pitalito y la secretaria de planeación municipal otorgándoles licencia de urbanismo, con esta base y sobre los diseños estipulados en los planos se construyó la obra en los años 2018 y 2019.

Durante la ejecución de la misma se construyeron las acometidas y cajillas domiciliarias para cada predio con las dimensiones 0.80m*0.80m.

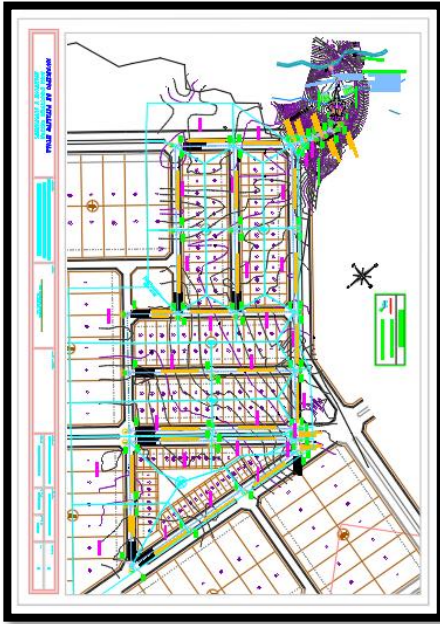


En este plano también se estipula la ubicación de la PTAR, la cual no se ha construido.

ALACIS, está construyendo un proyecto de aguas negras individual; este proyecto es para 433 locales comerciales.

El proyecto tiene estudios y diseños independientes al igual que una PTAR propia la cual no se conoce dimensiones, capacidad ni tiempo de tratamiento y/o si se construir otro modulo para ampliar la capacidad de esta.

ASOCOMERCIAL cuenta con diseños de alcantarillado sanitario; la obra se encuentra en un 60% aproximado de construcción y esta enmallado a la red de aguas servidas de ASOMECOM.



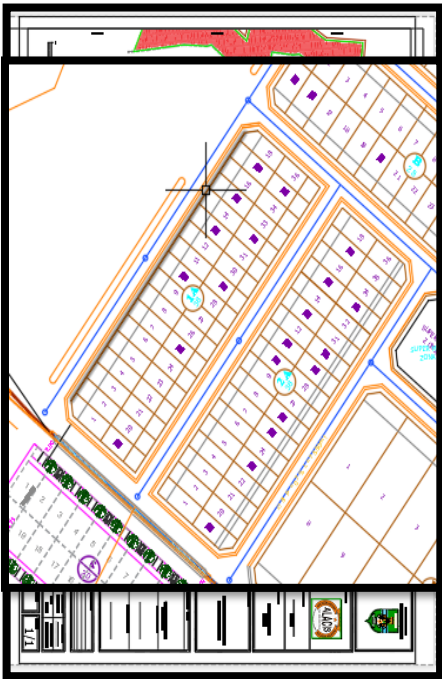
CORPOUNIDOS y SURSOLIDARIOS no poseen diseños de la red de aguas negras y por lo tanto se asume que respetan los diseños originalmente planteados en el plano 12 de 16 de 2003.

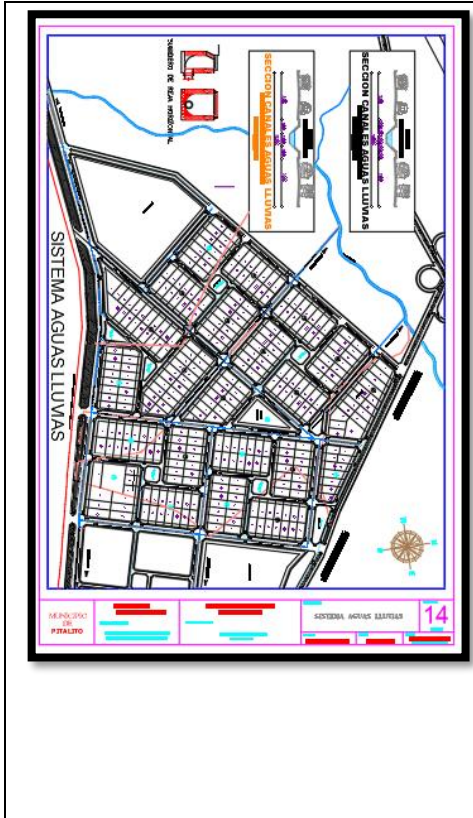
- SISTEMA AGUAS LLUVIAS plano 14 de 23 de 2003.

El plano original planteado en el año 2003, la recolección de aguas lluvias se realiza por medio de canales artificiales; en las vías la recolección se realiza por sumideros y estos conducen el agua lluvia hasta los canales diseñados en los separadores de las vías principales.

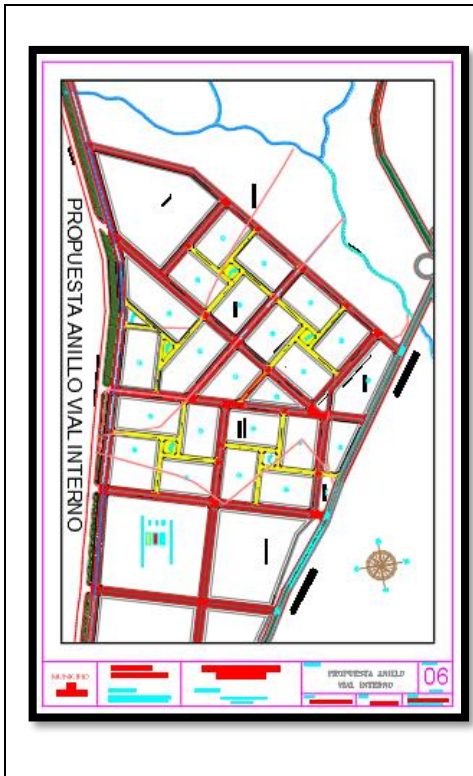
Lo sectores como ASOMECOM y ALACIS, para la recolección de las aguas lluvias las realizan por medio de sumideros y tubería de acuerdo a diseños técnicos.

ASOCOMERCIAL, CORPOUNIDOS Y SURSOLIDARIOS en la actualidad no cuentan con diseños definitivos que cumplan el RAS 2017 O Res. 0330 de 2017.





Vial



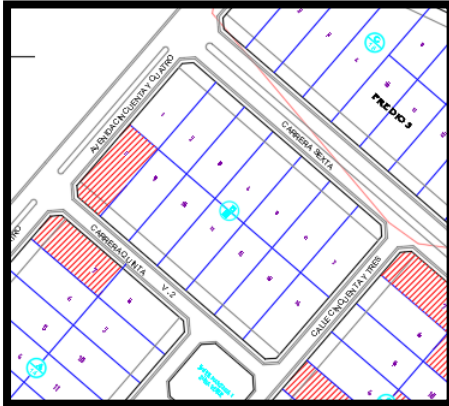
- PROPUESTA ANILLO VIAL INTERNO plano 6 de 16.

En el plano se aprecia las vías principales de doble calzada marcadas en rojo con dos carriles cada uno de 7.00m y un separador de 2.00m.

Las vías secundarias marcadas en amarillo están definidas de 6.00m de calzada.

En la actualidad algunas vías principales se han modificado, dentro de ellas la que llega a la ruta 45 o vía nacional Pitalito - Mocoa

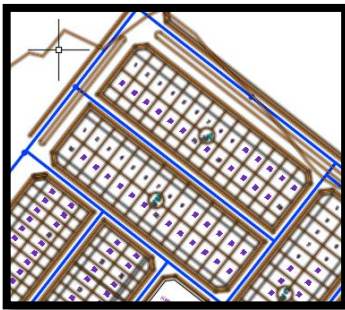
En la parte interna en los nuevos proyectos se han realizado la apertura de vías que no están plasmadas dentro del proyecto original de la zona industrial, que subdividen las manzanas allí proyectadas.



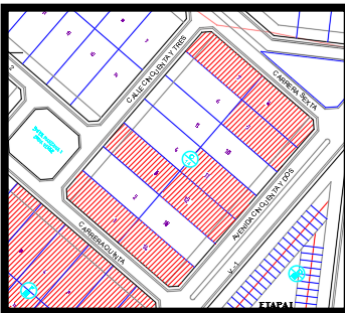
Dentro de estas tenemos sector ASOMECON:

Supermanzana 1, manzana B; allí se subdividió en 2 manzanas

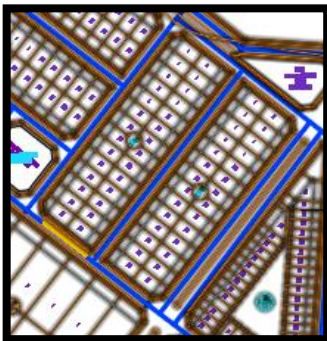
Quedando de la siguiente manera como aparece en la imagen; donde se densificó el uso del suelo quedando 28 predios por manzana.



Supermanzana 1, manzana C; allí se subdividió en 2 manzanas

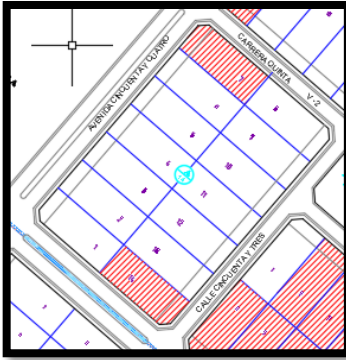


Quedando de la siguiente manera como aparece en la imagen; donde se densificó el uso del suelo con 28 predios por cada manzana.

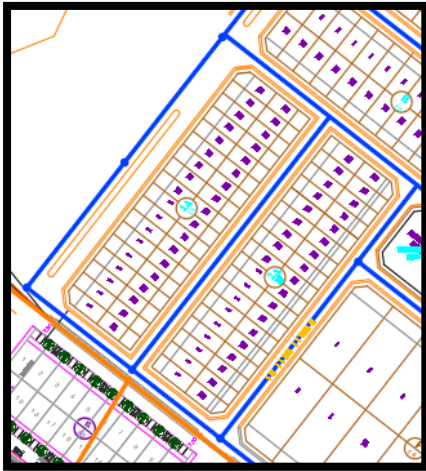


Dentro de estas tenemos sector AZOCOMERCIAL:

Supermanzana 1, manzana A; allí se subdividió en 2 manzanas



Quedando de la siguiente manera como aparece en la imagen; donde se densifico el uso del suelo y se subdividió en 36 lotes cada manzana.



Dentro de este esta ALACIS:

El proyecto originalmente expuesto cuenta con la supermanzana 5, dividido en 4 manzanas e incluye parte de la manzana A de la supermanzana 4.



El proyecto suministrado por esta entidad modifico la forma de las supermanzanas,

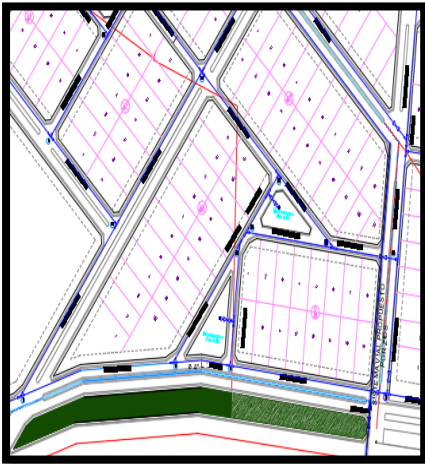
Se respetó parcialmente las vías principales e incremento las vías secundarias.

Adicionalmente el predio vecino que colinda por el sur con ALACIS, no respeto la proyección vial haciendo con esto que sean modificados los diseños viales en la



actualidad.

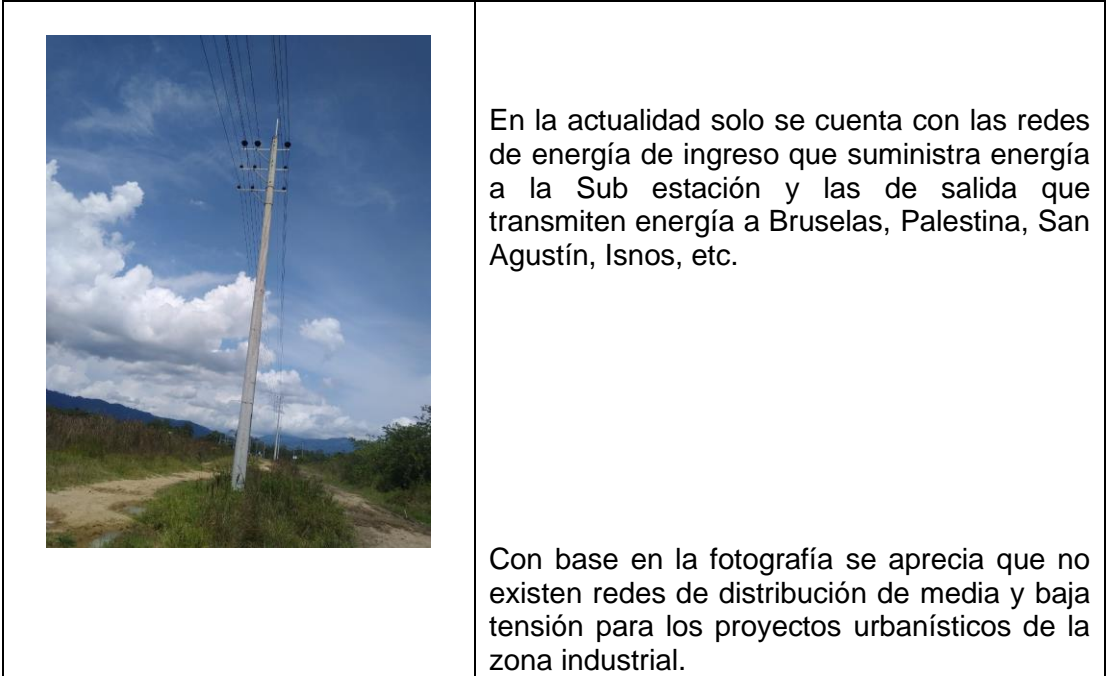
La avenida 52 que se encontraba continua como aparece en la imagen anterior se aprecia que seguía su curso sin desviación alguna.



Esta se modificó el sentido de la vía, quedando en la actualidad paralela a la avenida 51, sin tener en cuenta su proyección que traía en el proyecto original.



3.4.- Energía.



En la actualidad solo se cuenta con las redes de energía de ingreso que suministra energía a la Sub estación y las de salida que transmiten energía a Bruselas, Palestina, San Agustín, Isnos, etc.

Con base en la fotografía se aprecia que no existen redes de distribución de media y baja tensión para los proyectos urbanísticos de la zona industrial.



3.5.- Normativa.

	<p>Para efectos de abordar el diagnóstico de temática Normativa se debe señalar que el acuerdo 021 de 2000 en las estrategias relacionadas con la consolidación de una estructura territorial que resulte competitiva con el entorno subregional, se desarrolle el Plan Parcial de la Zona Industrial, como fomento a las actividades productivas y como polo de atracción de la inversión privada proyectada con un radio de acción subregional, así mismo se señaló la definición de planes parciales en su estructura y contenido.</p> <p>Por otra parte, el municipio mediante el decreto 071 de 2003 aprobó el PLAN PARCIAL DE LA CIUADAELA INDUSTRIAL DEL MUNICIPIO de Pitalito.</p> <p>Luego el mismo municipio mediante el acuerdo 018 del 2007 incluyó nuevamente normas sobre el mismo plan parcial, finalmente en el 2013 el alcalde de Pitalito mediante decreto 380 del 2013 declara que mientras no exista un nuevo POT, lo definido en el Decreto 071 del 2003 y lo aprobado en el plan parcial sigue vigente.</p> <p>Todo lo anterior se consideraría como el conjunto de normas que debían guiar el desarrollo del área objeto del plan parcial, ahora bien, revisados los planos que aún se encuentran sobre este acto, porque solo reposan 13 de 43 planos, y comparados con el conjunto de normas señaladas anteriormente se hace evidente que nunca existió en el sentido normativo un plan</p>
--	---

	<p>parcial completo y con los alcances señalados en la estrategia y en la estructuras y contenidos del mismo.</p> <p>Lo que realmente ha existido es un proyecto urbano suelto, sin normas claras específicas y emanadas por un plan parcial que no contiene la información reglamentaria (Plan parcial: es un instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales).</p> <p>Las anteriores problemáticas generadas obligan a la revisión del desarrollo urbano actual y a proponer la Normatividad correspondiente para resolver efectivamente el diseño urbanístico general.</p>
--	---

3.6.- Urbanística.

 <p>LOTEO ZONA INDUSTRIAL</p>	<p>Para efectos de abordar el diagnostico de esta temática, sobre diseños originales existentes y sus modificaciones reales adelantadas hasta la fecha, es oportuno indicar como premisas, unos aspectos relacionados con la localización del área y obviamente del Plan Parcial original, que tienen que ver precisamente con la relación del área con la ciudad y en especial del Aeropuerto Contador.</p>
<p>PROYECTO ORIGINAL.</p>	<p>Desde el nacimiento del área como un suelo de expansión, destinada a una actividad económica como lo es la industrial y sus usos del suelo propios de la misma, y la figura del plan parcial como un instrumento de planeación complementaria y no como un instrumento de diseño de una urbanización específicamente, siempre existió esta relación con dos elementos muy fuertes, que debieron ser determinantes en la formulación de la estructura general del plan parcial.</p>
 <p>LOTEO PRESENTADO ING. ELMER PARDO</p>	<p>En ese orden de ideas, a continuación, se precisan algunas observaciones de aspectos del diseño urbanístico y no de un</p>
<p>PROYECTO MODIFICADO</p>	



plan, como lo dispuso la Ley, y de cambios o modificaciones del mismo, que representan algunas problemáticas, pero a su vez generan alguna oportunidad, para encontrar soluciones prácticas y eficientes, para resolver la problemática del diseño urbanístico general, procurando conciliar la diversidad de intereses en materia de actividades económicas y su estructura espacial más conveniente..

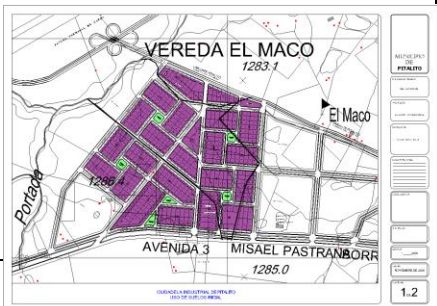
Pese a no obtener el documento formal que contiene el denominado Plan Parcial, se cuenta con unas copias físicas y magnéticas de planos incompletos del **diseño aplicado equivocadamente para el desarrollo físico espacial del suelo de expansión, identificado como un Plan Parcial.**

Lo primero que se debe observar es que dicho **diseño no obedece propiamente a lo dispuesto normativamente por la Ley para un Plan Parcial, si no más propiamente a un diseño aplicable para desarrollar la primera etapa urbanística del plan parcial, aplicado equivocadamente a un sector del área total destinado para un plan parcial.**

Lo segundo que se puede observar, es que dicho **diseño urbanístico y no plan parcial, no refleja espacios o elementos en su estructura espacial que, articulen tanto con el aeropuerto como la ciudad y a su vez, a la espacialidad propia de una actividad industrial para la que inicialmente fue concebida.**

Cabe señalar el alto déficit de espacio público que presenta la estructura urbana propuesta, ya que se calcula que la obligación es de aproximadamente 156.000 M2 correspondiente a un 17% del área del lote, con un área aproximada de 913.000 M2. En la propuesta se ofertan 65.000 M2 generándose con ello un déficit de 91.000 M2.

Esta deficiencia es una verdadera problemática físico -espacial y funcional pues la norma establece que el espacio público es el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en la ciudad, así como el regulador de las condiciones



	<p>ambientales de la misma, y por lo tanto se constituye en uno de los principales elementos estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial de Pitalito y por ende del área en cuestión.</p> <p>Lo anterior, en su conjunto y junto con las modificaciones de diseño sobre el mismo esquema, no ha permitido y por obvias razones, el desarrollo urbanístico exitoso, en respuesta a la actividad económica para la cual fue diseñada y obviamente su aporte al desarrollo urbanístico de una pieza del territorio clave para el proceso de ordenación territorial a nivel urbano, municipal y regional, dispuesta desde el Plan de Ordenamiento Territorial.</p> <p>Pese a lo anterior, es pertinente mencionar, que esta situación genera una oportunidad, para repensar y ajustar parcialmente el diseño, ya no como un Plan Parcial, si no como un Proyecto Urbanístico General PUG y su Ficha normativa, FN que resuelva exitosamente a nivel urbano, municipal y regional, las problemáticas espaciales y concilie lo diversos intereses de actividades económicas y sus usos del suelo, de los actores ya presentes en el área objeto de desarrollo urbanístico y espacial.</p>
--	--

CONCLUSIONES

En este punto, se pretende cruzar las problemáticas y oportunidades de intervenciones y diseños y sus modificaciones, que permitan realizar las distintas conclusiones que en su conjunto contribuyan a obtener la imagen actual del estado en que se encuentra el desarrollo del territorio y por ende del proyecto.

Temáticas

<p>Ambiental</p>	<p>Basados en las problemáticas evidenciadas en cuanto a impactos ambientales y las oportunidades que estos ofrecen se proyectan las siguientes conclusiones:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. El predio denominado zona comercial y de servicios de Pitalito, de acuerdo con lo observado en campo, demuestra ser una zona de alta riqueza biológica,
-------------------------	--

	<p>dadas las características de ecosistemas estratégicos importantes como son los humedales; de esta manera, al ejecutar el proyecto genera graves impactos al bioma allí presente y es necesario replantear dicha proyección urbanística.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. La proyección urbanística del predio evidencia la carencia de planificación espacial, ya que no se tienen en cuenta los servicios ecosistémicos que proporciona la naturaleza y no se aprecian estudios de rigor como insumos básicos de los elementos en el área de influencia del proyecto. En este sentido, para su viabilidad se requiere del levantamiento de información por medio del estudio de impacto ambiental. 3. La ejecución del proyecto no es viable ambientalmente teniendo en cuenta que repercutirá significativamente en los recursos naturales tal como se plantea en la proyección urbanística, puesto que no genera garantías de conservación a la riqueza biológica existente; por tal motivo, se recomienda modificar la distribución espacial acorde a las características ambientales, ecológicas, biológicas y sociales del lugar.
--	---

Hidro-sanitaria

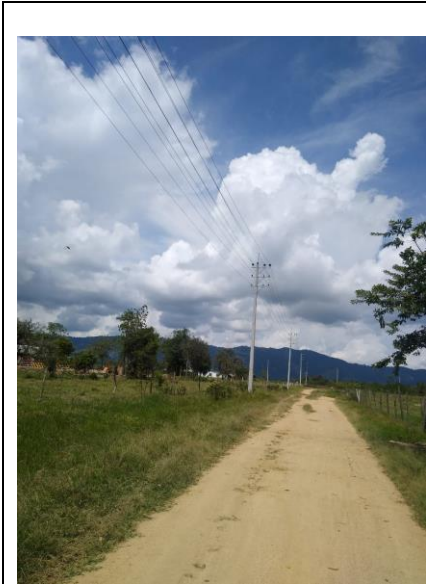
<p>HIDRAULICA</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. El problema hidráulico es que no cuentan con hidrantes ni válvulas de lavado de tubería. 2. La tubería internamente esta colmatada de barro y aguas estancadas. 3. En algunos sectores la tubería esta superficial. 4. La red instalada no cumple la norma RAS 2017.
--------------------------	--

<p>AGUAS NEGRAS</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se debe buscar la unificación de redes colectoras que permitan un solo destino para un solo tratamiento ya que cada entidad ha trabajado independientemente. 2. Los colectores principales construidos están diseñados para una parte de la zona industrial y no soportarían la conexión de más usuarios que pueden hacer colapsar el sistema.
<p>AGUAS LLUVIAS</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Los colectores de aguas lluvias construidos actualmente no están en capacidad de recoger o captar toda el agua lluvia de la zona en caso de un fuerte aguacero. 2. Lo nuevos proyectos tienen el inconveniente que no cuentan con espacios suficiente para el descole o proyección de nuevas redes.

Vial

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Las vías proyectadas originalmente para el ingreso a través de los anillos viales no cumplen en sus anchos de vías y menos que esta zona está destinada al comercio y servicios. 2. Las vías planteadas en el proyecto inicial de doble calzada para el ingreso a la zona comercial y de servicios, en la actualidad están de una calzada porque se han realizado construcciones o proyectos urbanos sin respetar la proyección vial.
--	---

Energía.

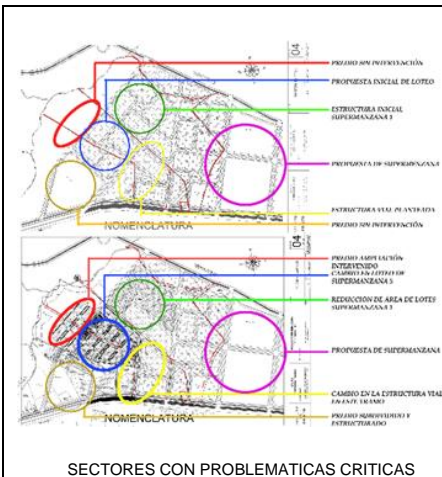


1. Se requiere realizar un proyecto de distribución eléctrica con diseños adecuados que permitan satisfacer las necesidades actuales y futuras del sector.
2. La infraestructura eléctrica debe cumplir las normas RETIE y RETILAP teniendo en cuenta que a futuro este sector es de alto consumo de energía.

Normativa

De acuerdo con las problemáticas y oportunidades indicadas o señaladas para esta temática normativa, tanto para los diseños de las obras y para las intervenciones físicas, es necesario concluir que la ausencia de un auténtico marco normativo del plan parcial no ha permitido regular, gestionar y ejecutar como es debido un verdadero plan parcial y en armonía y coherencia con el Plan de Ordenamiento del Municipio de Pitalito.

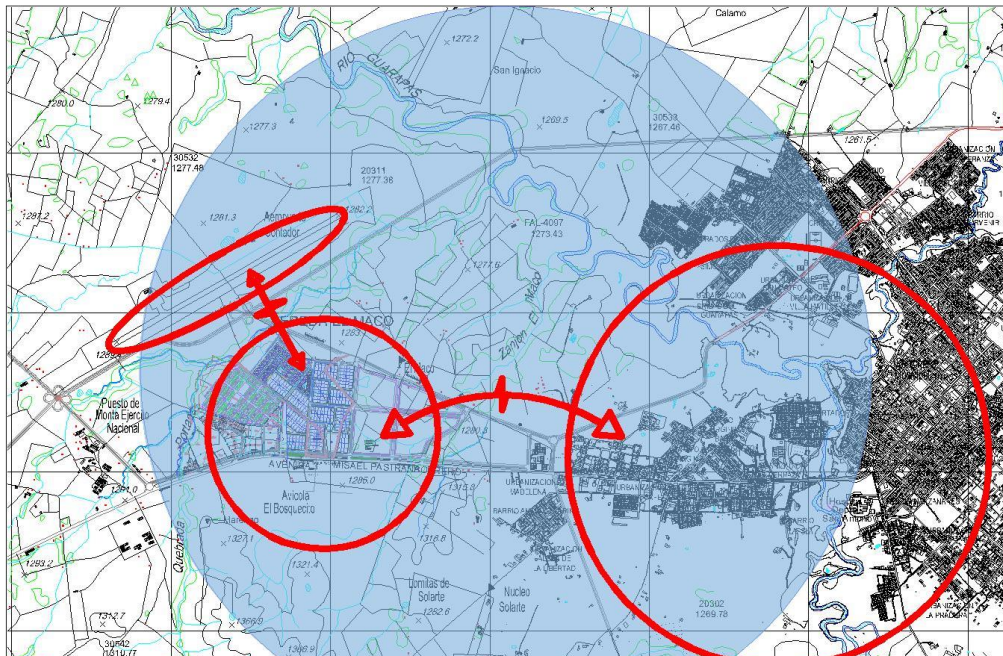
4.6.- Urbanística.



De acuerdo con las problemáticas y oportunidades indicadas o señaladas para esta temática, tanto las obras o intervenciones físicas, como de diseños y sus modificaciones, es necesario concluir que estas actuaciones urbanísticas públicas, **no han contribuido positivamente a construir el urbanismo interno propio para una actividad económica y usos del suelo de carácter industrial, como la espacialidad auténtica para articular el área del proyecto a la ciudad, el municipio y la región.**

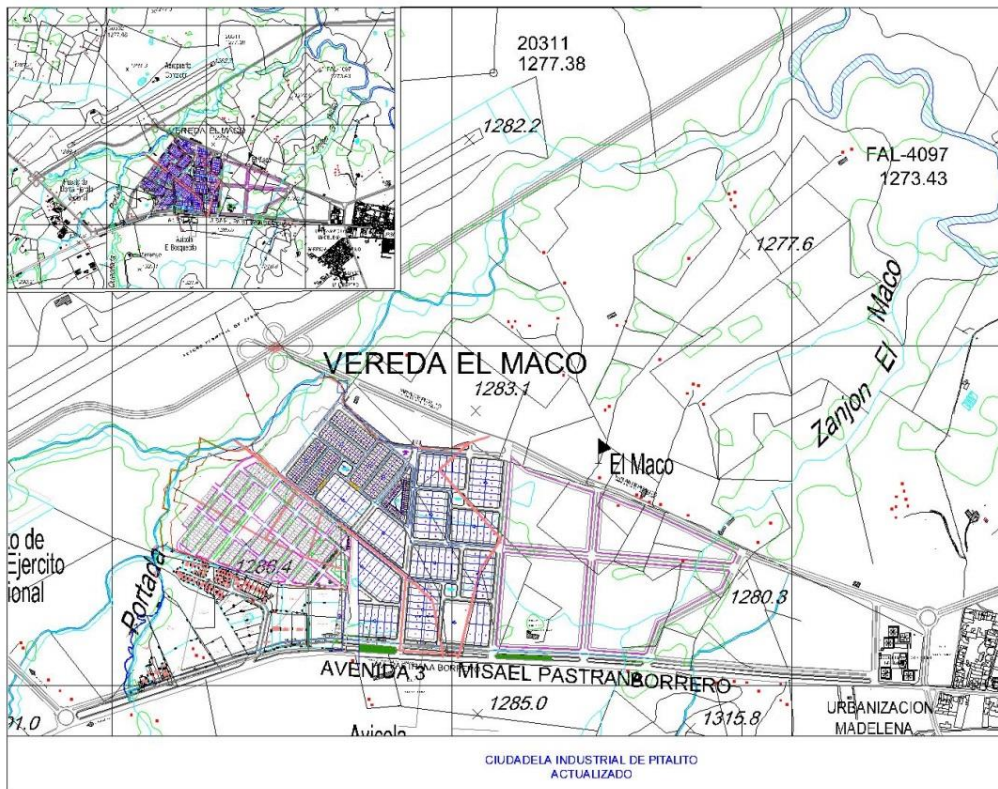
Conclusión Espacial.

En este punto se pretende interpretar integralmente y en términos espaciales, la gran problemática y oportunidad del estado del territorio, que permitan ilustrar o expresar ese escenario a todos los actores privados como públicos y con ello entender y comprender holísticamente la urgente necesidad, utilidad y **pertinencia de proponer un PUG y FN, como alternativa válida para solucionar la problemática y potencializar todas las oportunidades y energías presentes en este momento y espacio de un pieza territorial de altísimo valor geoestratégico para Pitalito y la región. plan Parcial Ciudadela Industrial de Pitalito. Un área y un proyecto desarticulado normativa, ambiental, físico-espacial y funcionalmente de la ciudad el municipio y a región.**



MUNICIPIO DE PITALITO
1.3. COORDINADOR: WILCOLOD
TITULO: ZONIFICACION PARA LA CIUDAD INDUSTRIAL DE PITALITO
CONTENIDO: LIDERAZGO Y DISEÑO
OBJETIVOS: 1. Definir el uso del suelo en la zona industrial de Pitalito. 2. Establecer las normas de construcción para las edificaciones industriales. 3. Definir las áreas de estacionamiento y zonas de carga y descarga. 4. Definir las áreas de servicios públicos y áreas verdes. 5. Definir las áreas de equipamiento urbano.
LOCALIDAD: PITALITO
DEPARTAMENTO: BOYACA
ESCALA: 1:2000

ESCALA: 1:2000
 FECHA: NOVIEMBRE DE 2020
 APLICACION: 2.4



MUNICIPIO DE PITALITO
1.3. COORDINADOR: WILCOLOD
TITULO: ZONIFICACION PARA LA CIUDAD INDUSTRIAL DE PITALITO
CONTENIDO: LIDERAZGO Y DISEÑO
OBJETIVOS: 1. Definir el uso del suelo en la zona industrial de Pitalito. 2. Establecer las normas de construcción para las edificaciones industriales. 3. Definir las áreas de estacionamiento y zonas de carga y descarga. 4. Definir las áreas de servicios públicos y áreas verdes. 5. Definir las áreas de equipamiento urbano.
LOCALIDAD: PITALITO
DEPARTAMENTO: BOYACA
ESCALA: 1:2000
FECHA: NOVIEMBRE DE 2020
APLICACION: 2.4

ESCALA: 1:2000
 FECHA: NOVIEMBRE DE 2020
 APLICACION: 2.4

1.1.4. TIPO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y SUS IMPLICACIONES

Hasta la expedición del Decreto Ley 019 de 2012 (Ley Anti trámites), los Planes Parciales no tenían un proceso de modificación y ajuste diferente, por lo cual cada Plan Parcial era autónomo de establecer sus motivos y procedimiento de modificación tal como lo determinó el 067 de julio de 2003, que en sentido estricto consiste en hacer una modificación del Plan agotando todas las fases, y según la experiencia ha demostrado puede ser un proceso de 2 ó 3 años de elaboración.

Con el citado Decreto-Ley nacional y con el ánimo de generar procedimientos más expeditos en la administración pública, a través de los parágrafos 3 y 4 del artículo 180, se generan dos reglas específicas de modificación, determinando que 1) Cuando se requiera hacer tránsito de norma urbanística se requiere autorización del 100% de los propietarios (parágrafo 3); y 2) Cuando se requiera un ajuste del Plan Parcial, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades sobre los cuales se encuentra a cargo los objetos de ajuste. En la siguiente tabla se realiza un paralelo de los tipos de modificación existentes a partir de la interpretación de la norma aplicable.

PROCEDIMIENTO AJUSTE PLAN PARCIAL	PROCEDIMIENTO MODIFICACIÓN
<p>Decreto Ley 019 de 2012, Art 180 Parágrafo 4.</p> <p>El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.</p>	<p>PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.</p> <p>Durante su vigencia podrán llevarse a cabo modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles dentro del área de planificación <u>o por iniciativa de la Administración Municipal, siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para la formulación y adopción de este</u>, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan.</p>

La solicitud de modificación o ajuste deberá ser presentada por un número plural de propietarios de una Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, o podrá ser adelantada de manera oficiosa por la Administración Municipal.

En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial, corresponde a los interesados presentar memoria justificativa que la soporte, indicando con precisión la conveniencia de las modificaciones o ajustes que se pretenden efectuar y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del Plan Parcial. Es decir presentar un DTS (documento técnico de soporte) El Municipio de Pitalito, previa evaluación de los documentos presentados, podrá determinar si se efectúa un ajuste general del Plan Parcial, o si los eventos que ameritan el cambio, sólo hacen referencia a una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, en cuyo caso, sólo se harían en relación con ésta, siempre que no se afecte el modelo de ocupación y el reparto equitativo de cargas y beneficios de este Decreto.

PROCEDIMIENTO AJUSTE PLAN PARCIAL	PROCEDIMIENTO MODIFICACIÓN
	<u>del plan, deberá acogerse a las reglamentaciones que se encuentren vigentes.</u>
<p>Decreto Ley 019 de 2012, Art 180 Parágrafo 3</p> <p>La vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.</p>	

Es claro que el Plan Parcial no generó procedimiento específico para hacer tránsito de norma urbanística, motivo por el cual dicha decisión implicaría cumplir con el requisito de procedibilidad del parágrafo 3 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, haciendo el proceso de modificación mucho más complejo pues aun siendo un plan parcial de iniciativa pública- privada, se requeriría la autorización del 100% de los propietarios generando un escenario de tiempo que podría sobrepasar la vigencia que le queda al plan parcial.

En el marco del parágrafo 4 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, se concluye que **durante la vigencia del Plan Parcial la Administración Municipal de manera oficiosa puede adelantar los ajustes del Plan Parcial en aquellos asuntos que se consideren necesarios siempre y cuando no se altere el modelo de ocupación y la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios.** Esta se considera la premisa sobre la cual se desarrollará la presente modificación del Plan Parcial. **(NFT)**

“Todo Plan Parcial se regirá por las disposiciones generales establecidas el artículo 19 de la ley 388 de 1.997, artículo 180 del Decreto-Ley 019 de 2.012 y los Decretos Nacionales 1077 de 2015 y demás normas que complementen, modifiquen o sustituyan”.

Finalmente, al no tener el Plan Parcial elementos objeto de concertación con la autoridad ambiental, luego de surtirse el proceso de ajustes del DTS, Cartografía y Proyecto de Decreto se deben adelantar las siguientes etapas:

“4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y

observaciones. Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital lo adoptará mediante decreto.” Artículo 180, Decreto Ley 019 de 2012.

Finalmente, es importante establecer que optar por un tránsito en la norma urbanística implica tácitamente permitir el vencimiento del Plan y formular un nuevo Plan Parcial, lo cual dejaría a la ciudadela industrial, inactivo en el corto plazo lo cual ocasionaría graves pérdidas económicas y conflictos no sólo con la comunidad tradicional de la ciudadela industrial, sino con los que han comenzado a ocupar los nuevos inmuebles.

12 ASUNTOS OBJETO DE MODIFICACIÓN

Evaluated el Plan Parcial, se puede concluir que la mayor parte de los preceptos del Plan Parcial se han cumplido, pero se han encontrado situaciones que dificultan la gestión de este por lo cual se considera conveniente y acertado su modificación para continuar con su desarrollo por otros años. Lo anterior no obsta a que en un futuro pueden realizarse nuevos ajustes, según las necesidades o particularidades de cada UAU, las realidades y dinámicas presentes en el territorio al momento del desarrollo de cada UAU, debido a situaciones que no pueden preverse a esta escala de planificación.

El documento presentado plantea las modificaciones necesarias para el Plan Parcial a partir de aquellos elementos puntuales que requieren mediante Decreto debido a la evolución, implementación del Plan Parcial y elementos no contemplados en 2013 y se requieren revisar en el corto plazo (menos de 1 año), la adopción de la PUG y el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística de urbanización, para continuar con el Plan Parcial, respetando el modelo de ocupación y el reparto equitativo de cargas y beneficios los cuales se consideran premisas inmodificables.

Además, al aprobar el PUG con su respectiva licencia urbanística de urbanización para alguna de sus etapas, se está dando la vigencia para la implementación del plan parcial, así se adopte la nueva reformulación, del plan de ordenamiento territorial.

2. CAPITULO 2. FORMULACIÓN PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La propuesta presentada sólo incorpora los planteamientos para lo que se considera necesaria la modificación, como se mencionó en el capítulo anterior.

2.1. COMPONENTE GENERAL

2.1.1 Objetivos, principios y Estrategias:

OBJETIVOS

- General

Elaborar el diseño espacial del Proyecto Urbanístico General PUG y su correspondiente matriz normativa de la Zona Comercial y de Servicios de Pitalito Huila, como base en el ajuste del plan parcial de la zona de actuación urbanística solarte- zona de expansión urbana ciudadela industrial.

- Específicos

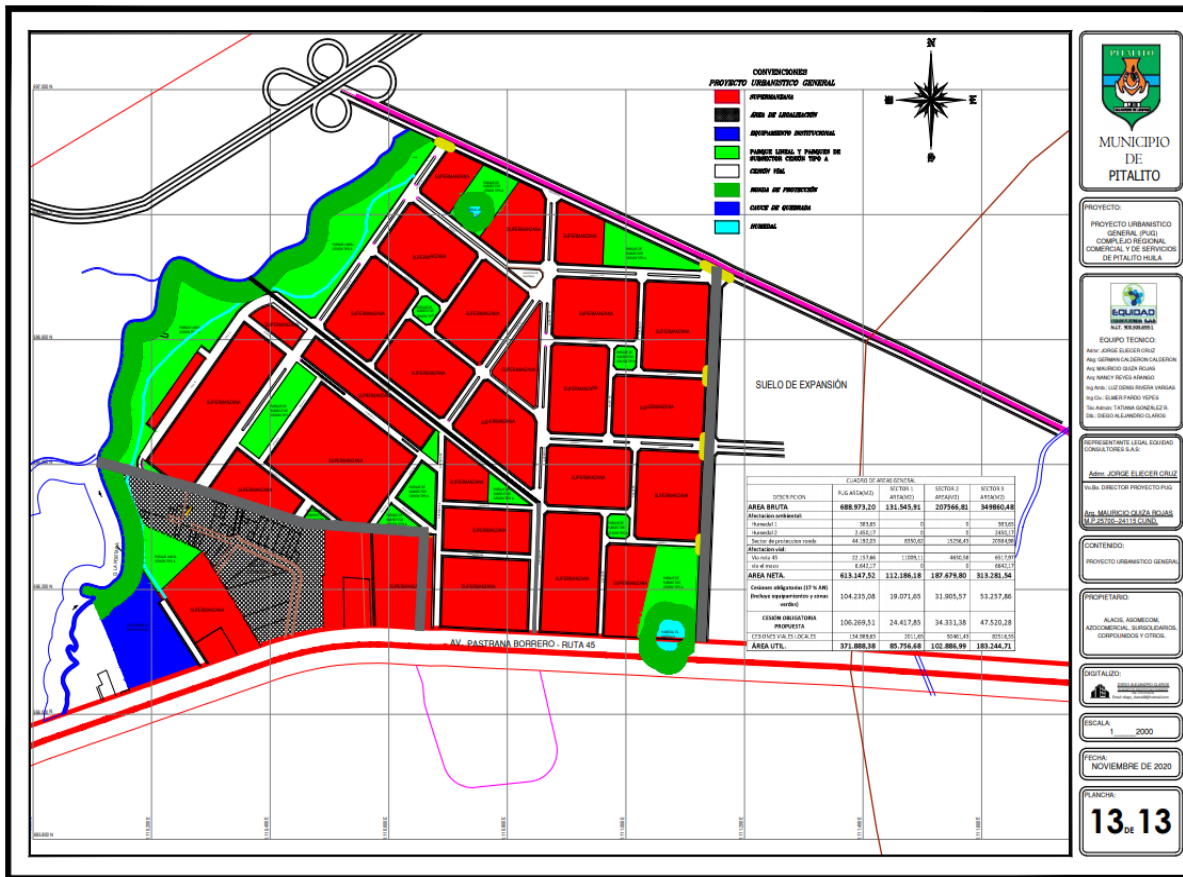
1. Elaborar el diagnóstico espacial del sector de estudio que dé cuenta de la realidad fáctica y legal, a partir de la interpretación y análisis de sitio.
2. Elaborar un Anteproyecto Espacial Urbanístico General PUG Comercial y de Servicios de Pitalito, que contiene la generación conceptual en respuesta al contexto.
3. Elaborar el diseño espacial a escala local: Proyecto Urbanístico General PUG y Matriz Normativa de la Zona Comercial y de Servicios de Pitalito.
4. Adelantar las gestiones institucionales y comunitarias necesarias para avanzar y culminar satisfactoriamente la propuesta.

5.- RUTA METODOLÓGICA

Para lograr los objetivos señalados, se han identificado las siguientes cuatro fases o etapas, así:



Fase I) Interpretación y análisis de sitio: Diagnóstico del sector de estudio



2.1.3 Permanencia del Modelo de Ocupación Territorial

Si bien el modelo de ocupación propuesto para el Plan Parcial no fue descrito explícitamente en el Decreto 380 de septiembre de 2013, al ser parte integrante del Plan parcial el DTS y la cartografía anexa, se asume como la base del modelo que establece la cartografía adjunta al diagnóstico.

En el DTS se establece en cuanto al Modelo de Ocupación lo siguiente:

“Es relevante aclarar que el modelo de ocupación del plan parcial se ajusta con respecto al Decreto adoptado en el año 2013.

El modelo ajustado se actualiza con base a las nuevas precisiones que se hacen en el proceso de revisión del plan parcial. Las precisiones realizadas comprenden principalmente el ejercicio de profundizar en la verificación de la viabilidad de los desarrollos inmobiliarios en cada una de las unidades de actuación, la medición con exactitud de áreas tanto de lo público como de lo privado, la localización de la vivienda de interés

prioritario en el marco del uso de suelo residencial que por disposición del decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.2.1.5.1.1, el cual expone: porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo (...)

En conclusión, se tiene un modelo de ocupación de desarrollos constructivos privados con plataforma comercial y ocupaciones informales.

El modelo de ocupación sigue siendo aplicable y materializable, pues las modificaciones técnicas y jurídicas no impactan las condiciones estructurales del Plan Parcial.

2.1.4. Estructura Urbana del Espacio Público

El planteamiento de lo público propuesto en el Documento Técnico de Soporte tiene su conexión con el artículo 239 del plan de ordenamiento territorial (Acuerdo 018 de 2007) establece que está constituido por:

ARTÍCULO 240. *El espacio público está formado por las áreas que determina la ley para la movilidad, la recreación y la prestación de algunos servicios sociales o de infraestructura de servicios públicos cuando estos se requieran. Hacen parte del espacio público las vías urbanas, las plazas, parques, alamedas, sistemas de ciclovías y las zonas de protección ambiental de las fuentes hídricas, así como las áreas de bosques protegidos.*

ARTÍCULO 241. *El equipamiento urbano y demás componentes del espacio público se definen así:*

Accesibilidad: *Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.*

Barreras físicas: *Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.*

Barreras arquitectónicas: *Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.*

Movilidad reducida: *Es la restricción para desplazarse que presentan algunas personas debido a una discapacidad o que sin ser discapacitadas presentan algún tipo de limitación en su capacidad de relacionarse con el entorno al tener que acceder a un espacio o moverse dentro del mismo, salvar desniveles, alcanzar objetos situados en alturas normales.*

Edificio abierto al público: Inmueble de propiedad pública o privada de uso institucional, comercial o de servicios donde se brinda atención al público.

Franja de Amoblamiento: Zona que hace parte de la vía de circulación peatonal y que destinada a la localización de los elementos de mobiliario urbano y la instalación de la infraestructura de los servicios públicos.

Franja de circulación Peatonal: Zona o sendero de las vías de circulación peatonal, destinada exclusivamente al tránsito de las personas.

Paramento: Plano vertical que delimita el inicio de la construcción en un predio. Cuando no existe antejardín coincide con la línea de demarcación.

Rampa: Superficie inclinada que supera desniveles entre pisos.

Vado: Rebaje que anula el desnivel entre la calzada y la acera manejando pendientes en las tres caras que lo conforman, a diferencia de la rampa que no presenta pendientes en sus planos laterales.

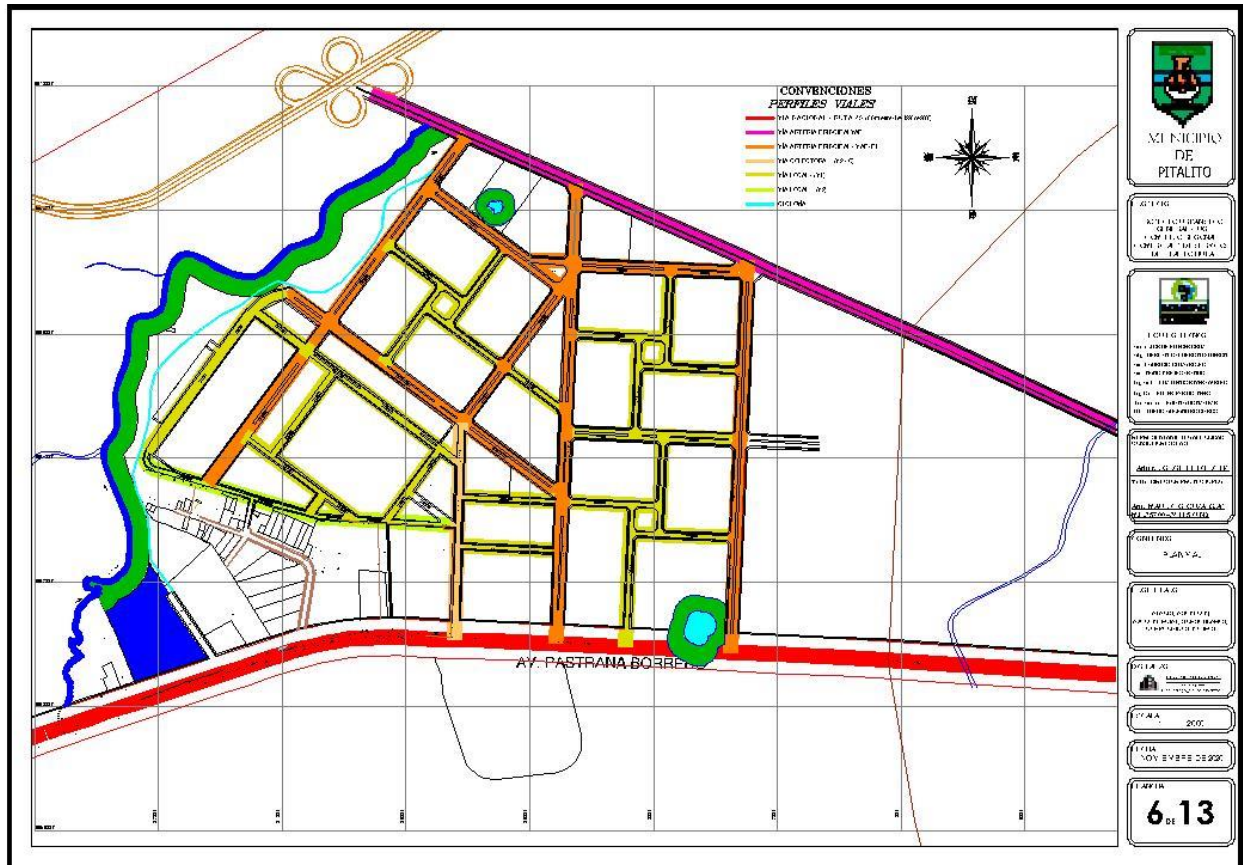
Vía de circulación peatonal: Zona destinada a la circulación peatonal, conformada por las franjas de amoblamiento y de circulación peatonal, tales como andenes, senderos y alamedas.

ARTÍCULO 251. Los índices obligatorios para la dotación de espacio público obedecerán a las metas propuestas por el Plan de Ordenamiento Territorial, de tal forma que las cesiones para espacio público se enfoquen en la cobertura zonal y urbana, respondiendo a un indicador del **17%** del área neta urbanizable en provisión de espacio público, la cual correspondería a las cesión de espacio público zonal, solo compensable si las áreas de cesión son inferiores o iguales a los **2400** metros cuadrados, se compensara en dinero con destino a la creación del Fondo para la Provisión y Dotación de Espacio Público a cargo de la Administración Municipal según los parámetros y escenarios a desarrollar como espacio público de nivel urbano establecidos por el Plan Maestro de Espacio Público.

La estructura urbana del espacio público, en el nuevo ajuste del plan parcial que se le realice al Decreto No. 071 de fecha 31 de julio de 2003, el cual fue viabilizado mediante decreto No. 380 de fecha 25 de septiembre de 2013, comprende un componente ambiental, de afectaciones y cesiones, vial y perfiles viales que servirán de norma base al momento en que se solicite y expida las licencias urbanísticas, se determinan a continuación:

PLANO DE VIAS

En la nueva propuesta, el sistema vial está determinado por la vía nacional – ruta 45, la cual en el marco de la ley 1228 de 2008, se debe afectar una zona de 60 metros, correspondiente a 30 metros de lado a lado a partir del eje de la vía, también este compuesto por dos vías arterial principal denominadas VAP y VAP-P1. Al igual que por una vía colectora (V2-C), VIA LOCAL (V1), VIA LOCAL (V2) y la ciclovía.



2.1.5. Ocupación del Espacio Privado

Lo concerniente a la ocupación del espacio privado estará conformado por unidades de actuación urbanísticas, debidamente delimitadas y en su interior por unidades de gestión urbanística. En ese contexto, se hace necesario para garantizar dentro de un marco de derechos y obligaciones, la protección a los moradores del ámbito de actuación y en forma especial a los más vulnerables, generar también condiciones para el manejo de los impactos sociales producidos por la informalidad, el acompañamiento social, la información, sensibilización, promoción y concertación de los acuerdos para el desarrollo de las unidades de gestión urbanística, la formación de competencias ciudadanas y la participación de los diferentes actores involucrados, para llevar a la práctica los proyectos y las acciones de interés social.

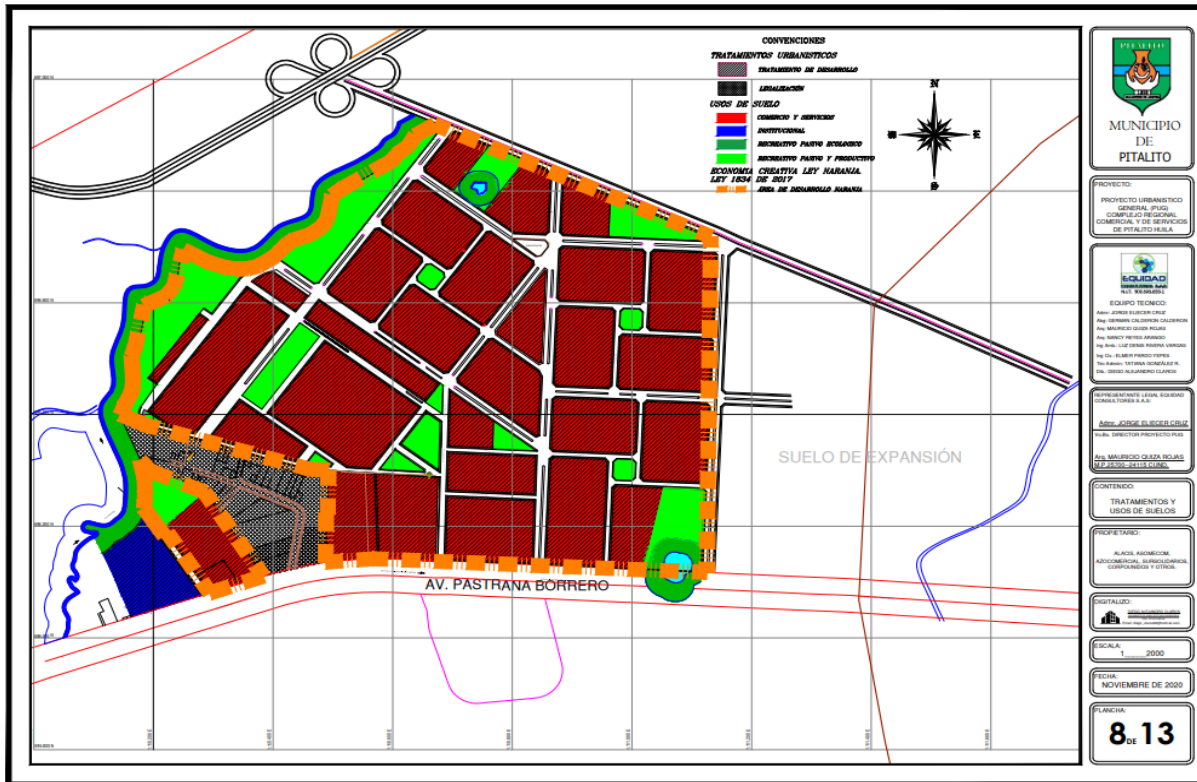
2.1.5.1. Situación actual- propuesta en unidades de actuación urbanística.

En el marco del decreto 1077 de 2015 el cual fue una compilación del decreto 2181 de 2006 artículo 18, establece la unidad de actuación urbanística de la siguiente forma:

ARTICULO 2.2.4.1.6.1.1 Unidad de actuación urbanística. *Es el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997. Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos que se reglamentan en la Subsección 2 de esta sección, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del presente decreto o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Parágrafo. Los planes de ordenamiento territorial y los planes parciales podrán determinar el desarrollo o construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística.*

La zona de expansión urbana- contenida en el plan parcial Ciudadela Industrial, estará compuesta por 3 unidades de actuación urbanística. Sobre las cuales en su interior se adoptará la figura de la unidad de gestión urbanística, para con ello poder adoptar el proyecto urbanístico general y cada unidad de gestión represente una etapa de desarrollo. Es de resaltar que el ajuste que se propone al plan parcial Ciudadela Industrial estará compuesto por dos tratamientos urbanísticos: tratamiento de desarrollo y tratamiento de mejoramiento integral, al igual estará determinado por usos de suelo principales como: comercio y servicios, institucional, recreativo pasivo y productivo, economía recreativa ley economía naranja (ley 1834 de 2017). Y por usos complementario de vivienda e institucional.

A continuación, se determina el plano general de las unidades de actuación urbanística, (corresponde a la plancha 8-13)



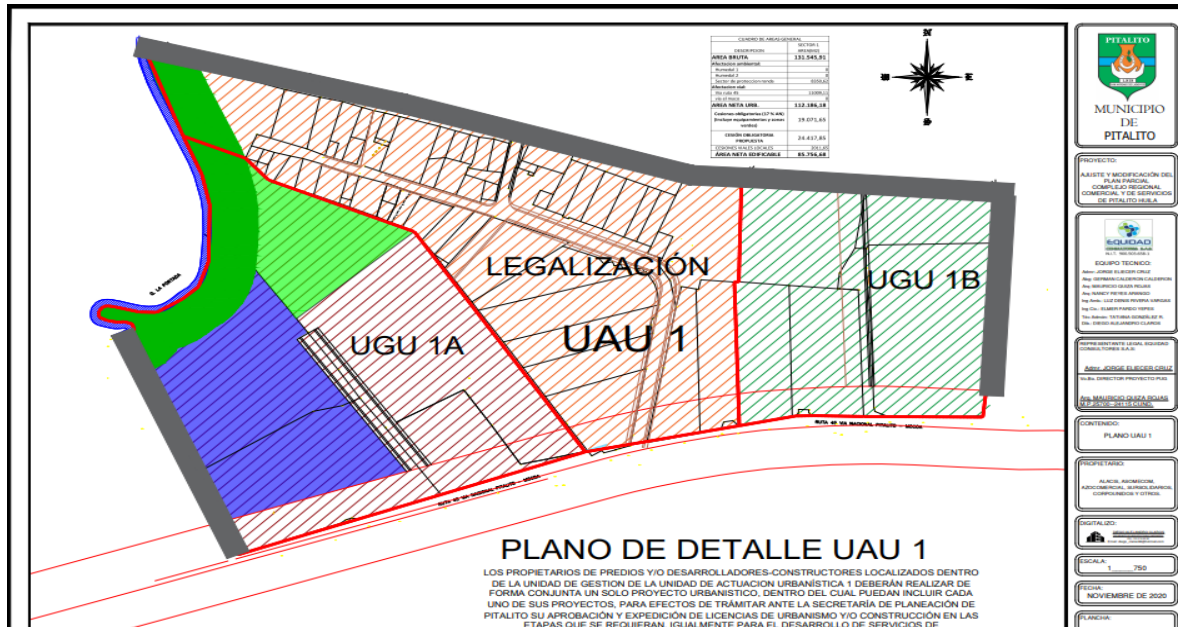
A continuación, mostraremos los planos correspondientes a la unidad de actuación urbanística 1, la cual en su interior está compuesta por tres unidades de gestión urbanística: unidad de gestión 1 (legalización), unidad de gestión 1 A, y unidad de gestión 1B.

La unidad de actuación urbanística 2; está compuesta por tres unidades de gestión denominadas así: unidad de gestión 2, unidad de gestión 2 A, unidad de gestión 2B.

La unidad de actuación urbanística 3; está compuesta por tres unidades de gestión denominadas así: unidad de gestión 3, unidad de gestión 3 A, unidad de gestión 3B, unidad de gestión 3C, unidad de gestión 3D, unidad de gestión 3D, unidad de gestión 3E y unidad de gestión 3F.

obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y la siguiente Subsección.

PLANO DE UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA 1-



Y como se establece en la tabla siguiente:

CUADRO DE AREAS GENERAL	
DESCRIPCION	SECTOR 1 AREA(M2)
AREA BRUTA	131.545,91
Afectacion ambiental:	
Humedal 1	0
Humedal 2	0
Sector de proteccion ronda	8350,62
Afectacion vial:	
Via ruta 45	11009,11
via el maco	0
AREA NETA URB.	112.186,18
Cesiones obligatorias (17 % AN) (Incluye equipamientos y zonas verdes)	19.071,65
CESIÓN OBLIGATORIA PROPUESTA	24.417,85
CESIONES VIALES LOCALES	2011,65
ÁREA NETA EDIFICABLE	85.756,68

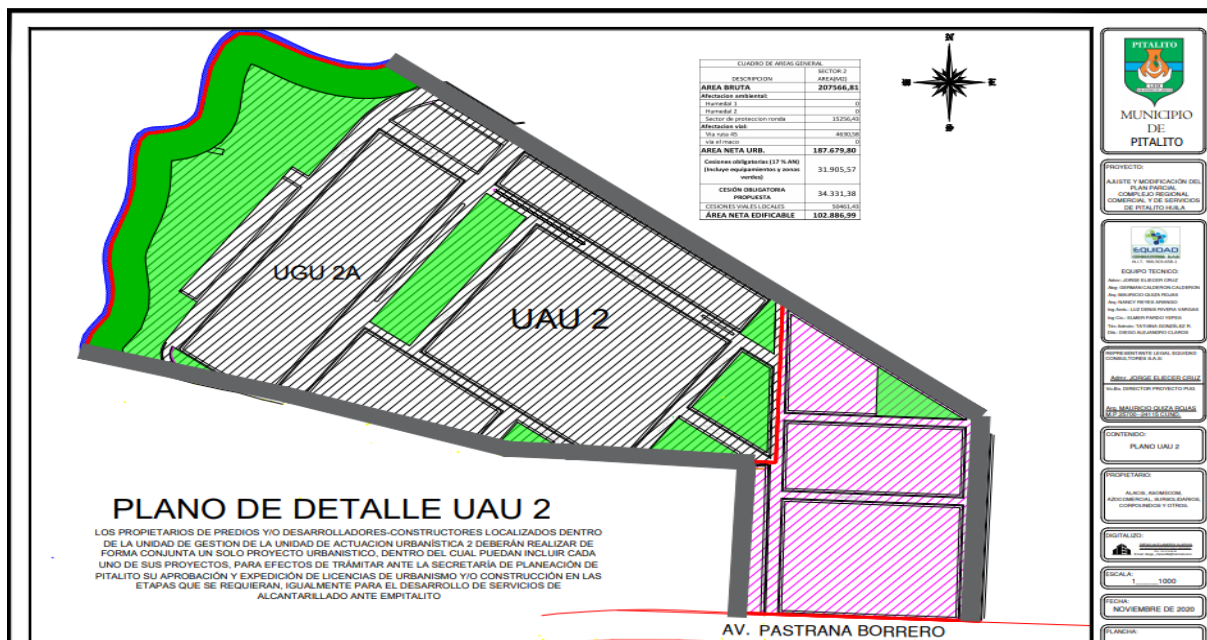
En esta unidad de actuación urbanística, se determina que existe dos tratamientos urbanísticos, el de desarrollo y el de mejoramiento integral.

El decreto 1232 de 2020 “Por medio del cual se adiciona y modifica el artículo 2.2. 1.1 del Título 1, se modifica la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 2 y se adiciona al artículo 2.2.4.1.2.2 de la sección 2 del capítulo 1 del Título 4, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la planeación del ordenamiento territorial” da la definición de los tratamientos de desarrollo y mejoramiento integral en las siguientes condiciones:

Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. Se entiende por Desarrollo, el tratamiento mediante el cual se establecen las directrices aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, que permiten orientar y regular su urbanización, a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público.

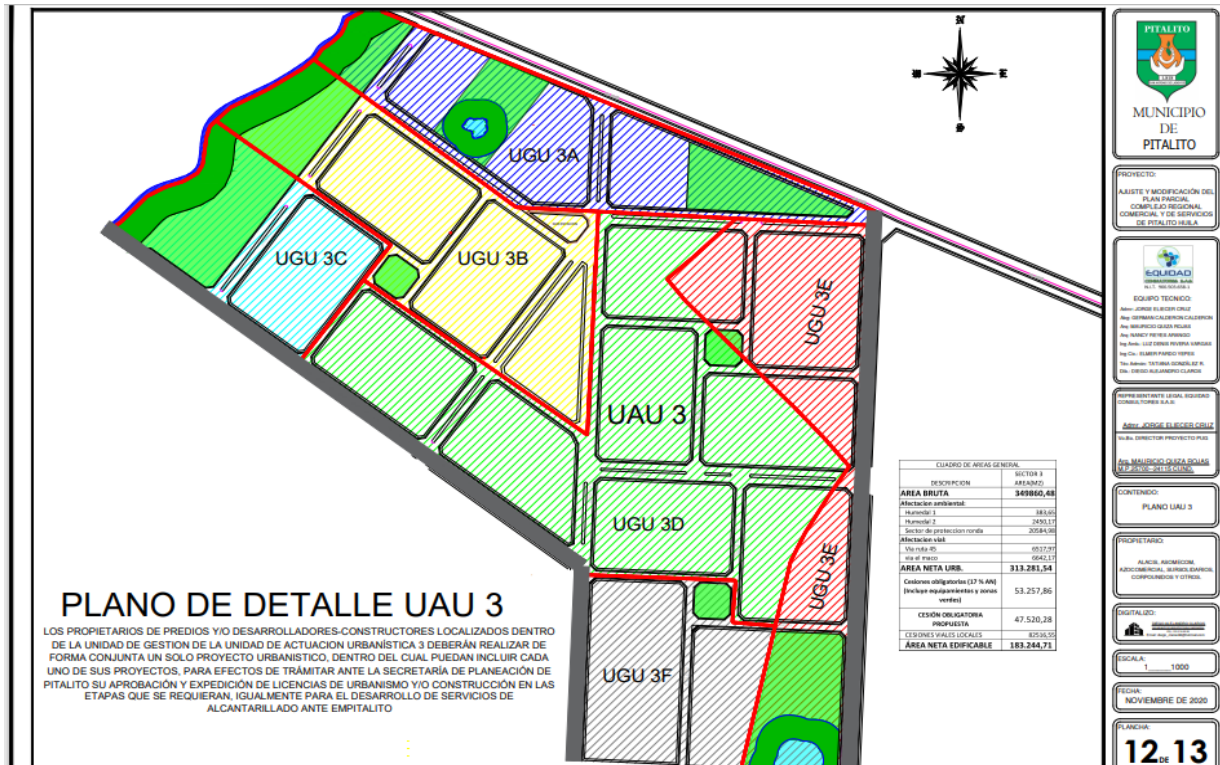
Tratamiento Urbanístico de Mejoramiento Integral. Se entiende por Mejoramiento Integral, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos, se establecen las directrices que permitan completar los procesos de urbanización a fin de corregir y mejorar las condiciones físicas de estas áreas garantizando su habitabilidad.

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA 2:



CUADRO DE AREAS GENERAL	
DESCRIPCION	SECTOR 2 AREA(M2)
AREA BRUTA	207566,81
Afectacion ambiental:	
Humedal 1	0
Humedal 2	0
Sector de proteccion ronda	15256,43
Afectacion vial:	
Via ruta 45	4630,58
via el maco	0
AREA NETA URB.	187.679,80
Cesiones obligatorias (17 % AN) (Incluye equipamientos y zonas verdes)	31.905,57
CESIÓN OBLIGATORIA PROPUESTA	34.331,38
CESIONES VIALES LOCALES	50461,43
ÁREA NETA EDIFICABLE	102.886,99

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA 3



CUADRO DE AREAS GENERAL	
DESCRIPCION	SECTOR 3 AREA(M2)
AREA BRUTA	349860,48
Afectacion ambiental:	
Humedal 1	383,65
Humedal 2	2450,17
Sector de proteccion ronda	20584,98
Afectacion vial:	
Via ruta 45	6517,97
via el maco	6642,17
AREA NETA URB.	313.281,54
Cesiones obligatorias (17 % AN) (Incluye equipamientos y zonas verdes)	53.257,86
CESIÓN OBLIGATORIA PROPUESTA	47.520,28
CESIONES VIALES LOCALES	82516,55
ÁREA NETA EDIFICABLE	183.244,71

2.1.5.2. Situación actual Propuesta de la concreción de la obligación especial de vivienda de interés prioritario para la unidad de gestión 3E, del plan parcial ciudadela industrial dentro de la UAU 3

La secretaria de planeación e infraestructura como operador urbano de este plan parcial plantea en atención a la protección a moradores una propuesta para generar un proyecto inmobiliario al interior del área de planificación que permita crear una oferta de VIP para todo el plan parcial.

La propuesta se centra en la UAU 3 de ciudadela industrial en su unidad de gestión 3E, puede cumplir con el porcentaje mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo, ya que contiene un uso complementario residencial, lo anterior dando cumplimiento con el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del decreto 1077 de 2015. Desde la propuesta que se pone en valoración, se busca mantener estos mismos indicadores a nivel de polígono, pero buscando aumentar la huella privada de la UAU 3 que proponga el desarrollo de tipología de vivienda VIS y/o VIP

2.1.6. Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios

El sistema reparto de cargas y beneficios tiene como objetivo distribuir en forma equitativa todas las cargas asociadas a la ejecución del plan parcial en relación directa con la asignación de los aprovechamientos de este entre las diferentes unidades de actuación urbanística (UAU).

2.1.6.1 Cargas Plan Parcial

Se asumen como cargas de este plan parcial, el suelo requerido para la generación de espacio público, entendiendo éste como las zonas verdes, plazoletas y parques, el suelo requerido para la construcción del equipamiento, la cesión de suelo para conformar la infraestructura vial y el costo para la adecuación y construcción de todas éstas, como la reposición de andenes y vías existentes.

Las cargas incluidas en el reparto de cargas y beneficios se discriminan en cargas físicas y cargas sociales:

- a) **Cargas físicas:** Las cargas físicas se encuentran establecidas en m² para cada UAU, de acuerdo con el reparto y que figura en este siguiente cuadro:

UAU	CARGA TOTAL INICIAL EN PUNTOS
UAU 1	130.036,83
UAU 2	84.792,81
UAU 3	26.429,5
TOTAL	241.259,14

2.1.6.2 Beneficios Plan Parcial

Los beneficios se encuentran dados en el desarrollo de los usos de suelos principales y complementarios que se propone con el ajuste del plan parcial, el cual acoge la circular externa No. 001 de 2018.

UAU	AREA UTIL PARA CONSTRUIR
UAU 1	85.756,68
UAU 2	102.886,99
UAU 3	183.244,71
TOTAL	371.888,38M2

En ese orden de ideas, se acoge la matriz normativa No. 5 contenida en la circular externa No. 001 de 2018, y en el uso de suelo complementario residencial, se puede adecuar la mencionada matriz normativa así:

MATRIZ NORMATIVA 5 - SOLARTE	
Tratamientos	Redesarrollo y Mejoramiento integral
Densidades	Media y Alta
Cesiones	
Alturas	Hasta 10 pisos

No obstante, las cesiones tipo A, seguirán manteniendo el 17% de cumplimiento, y la cesión tipo B, se calculará dependiendo del área construida y de los servicios que necesite el proyecto urbanístico que se proponga.

Metodología Reparto de Cargas y Beneficios

A continuación, se describe, de acuerdo con el documento técnico de soporte, la metodología usada para la elaboración del sistema del reparto equitativo de cargas y beneficios:

- Se cuantifican en dinero los aportes reales que hace cada UAU al plan parcial. Se entienden como aportes las cargas físicas por concepto de cesión de suelo, vías, adecuaciones, construcción y cargas sociales que le corresponden a cada UAU.
- Se calculan las unidades de aprovechamiento del suelo (UAS): Con base en los valores de venta de los productos inmobiliarios se define un valor como base, en este caso, el valor de los servicios tipo 1. Luego se divide cada valor de venta sobre la base UAS, para hallar la relación entre productos inmobiliarios para poder realizar operaciones matemáticas equiparables. Una vez hallada la relación, se procede a multiplicar este factor por los metros cuadrados (m²) que en cada producto tenga la UAU.

2.1.6.3 Selección de Escenario para la Modificación del Plan Parcial

Una vez realizados escenarios para verificar el equilibrio del plan parcial se determinan que, aplicando el mecanismo de convertibilidad en cualquiera de las unidades de actuación urbanística, no se desequilibra el reparto de cargas y beneficios, por tanto, se selecciona como alternativa de la propuesta para el desarrollo del proyecto habitacional.

2.1.7. Reglamentación Específica

Los ajustes planteados a la reglamentación específica se encuentran en el estudio técnico contenido en el PUG y se consideran autónomos del plan parcial, por lo cual se busca realizar el ajuste de este para involucrar la ficha normativa asignada.

Por lo anterior la norma específica del Plan Parcial se ajustará en los siguientes aspectos:

a) Estacionamientos:

La construcción de bahías de parqueo destinadas al servicio de las nuevas actividades a desarrollar en el área del plan parcial en cada Unidad de Actuación o de Gestión, se acogerán a la localización definida en el plan de ordenamiento territorial acuerdo 018 de 2007.

ARTÍCULO 208. *El espacio exigido para el estacionamiento de un vehículo será de 2.5 m por 5.0 metros, en todas las Áreas de Reglamentación, con excepción de los usos de comercio e industria, para los cuales se exigirá un área mínima de 2.7 m por 6.0 metros. Los espacios para el estacionamiento de vehículos deberán ser localizados fuera de la vía pública y las aceras, al interior de los predios.*

ARTÍCULO 209. ESPACIO PARA CARGUE Y DESCARGUE. *El área mínima exigida para un espacio de cargue y descargue para usos comerciales e industriales será de 3.0 m por 8.0 metros y deberá ser localizado fuera de la vía pública y las aceras en las áreas consolidadas y para desarrollos futuros y hace parte de los índices de unidades de uso, (...)*

b) Cálculo de estacionamientos para otros usos diferentes al residencial.


La siguiente tabla indica el número máximo de estacionamientos en usos diferentes al residencial, propuesto:

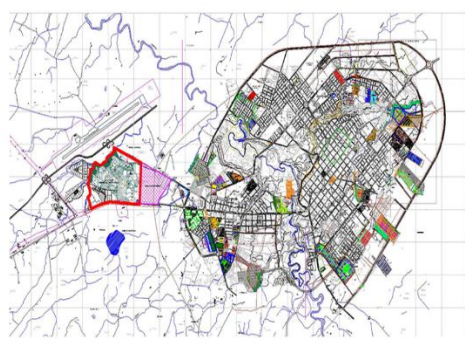
Usos	Normativa parqueaderos	
	Privados	Visitantes
Vivienda mayor de 135 SMMLV	1 celda cada vivienda	1 celda por cada 8 viviendas
VIS (vivienda de interés social)	No hay exigencia	1 celda por cada 8 viviendas
VIP (Vivienda de interés prioritario)	No hay exigencia	1 celda por cada 8 viviendas
Otros usos	No hay exigencia	1 celda por cada 200 m2 construidos
Motos	Opcional	1 celda por cada 6 viviendas en VIS

o VIP

ANTEJARDINES. Los desarrollos constructivos que se generen en las Unidades de Actuación Urbanística o Gestión que componen el presente plan parcial, deberán disponer de un antejardín de tres (3) metros contados a partir del borde interno del andén. Posterior a dicha distancia se posibilitará la instalación de rampas de acceso a parqueaderos.

2.1.4.1. Fecha normativa de usos de suelos y actividades a desarrollar.

PLANO SECTOR				FICHA NORMATIVA																			
				VIVIENDA				COMERCIO				SERVICIOS				INSTITUCIONAL				INDUSTRIAL			
				NIVEL DE IMPACTO																			
				TIPO	HEMIFIO	ESTRUCION	SEÑALADO	U00	BL0	ME00	AL0	U00	BL0	ME00	AL0	U00	BL0	ME00	AL0	U00	BL0	ME00	AL0
VU Vivienda unifamiliar (D15)		A		C1	+	+	+	+	S1	N/A	P	P	IED.1	NP	NA	NP	IDA.1	P	N/A	N/A			
VB Vivienda bifamiliar	X		X	C2	+	+	+	+	S2	N/A	N/A	P	IED.2	NA	NA	NP	IL.2	N/A	+	N/A			
VM Vivienda multifamiliar	X		X	C3	+	+	+	+	S3	N/A	N/A	P	IED.3	NP	NP	NP	IM.3	N/A	N/A	P			
VAC: Agrup. cerrada de vivienda	X		X	C4	N/A	+	+	+	S4	N/A	N/A	P	IED.4	NA	NA	NP	IP.4	N/A	N/A	P			
				C5	N/A	+	+	+	S5	P	P	P	IES.1	NA	NP	NP	IE.5	N/A	N/A	P			
				C6	N/A	+	+	+	S6	N/A	P	P	IS.2	NA	NA	NP							
				C7	N/A	+	+	+	S7	N/A	P	P	IS.3	NA	NA	NP							
				C8	N/A	+	+	+	S8	N/A	N/A	P	IS.4	NP	NP	NP							
				C9	N/A	N/A	+	+	S9	N/A	N/A	P	ISG.1	P	NA	N/A							
				C10	N/A	N/A	+	+	S10	P	P	P	ISG.2	NA	NA	P							
				C11	N/A	N/A	+	+	S11	P	P	P	ISG.3	NA	NA	P							
									S12	N/A	N/A	P	IC.1	NA	P	N/A							
									S13	N/A	N/A	P	IC.2	NA	NA	P							
									S14	N/A	N/A	P	IR	NA	NA	P							
									S15	N/A	P	P	IA1	NA	P	P							
									S16	N/A	P	P											
									S17	N/A	P	P											
									S18	P	P	P											
									S19	N/A	P	P											
									S20	N/A	P	P											
									S21	N/A	N/A	P											
									S22	P	N/A	N/A											



ÁREA DE ACTIVIDAD:
Comercial y de servicios

TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Desarrollo sectores 1, 2, 3 y 4 (Unidades Actuación Urbanística – 1 hectárea)
Área de legalización: sector 1-Quinta Alicia

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE EDIFICABILIDAD:
Ver PARTE V (anexo 12) del acuerdo - POT

CARACTERIZACIÓN GENERAL:
Los suelos de desarrollo, se reglamentan en el componente urbano del POT vigente y contiene las determinaciones que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.
Dentro de las normas del tratamiento de desarrollo se definirán las exigencias relacionadas con las cesiones para la conformación de la malla vial local y los parques y equipamientos que deben cumplir las urbanizaciones.

CONVENIONES

VU: Vivienda unifamiliar
VB: Vivienda bifamiliar
VM: Vivienda Multifamiliar
C: Comercio S: Servicios
IED: Institucional educativo
IS: Institucional de salud
ISG: Institucional de seguridad
IC: Institucional cultural
IR: Institucional de culto

IA: Institucional administrativo
IDA: Industria doméstica artesanal
IL: Industria liviana
IM: Industria mediana
IP: Industria pesada
IE: Industria especial
NA: No aplica
NP: No permitido
P: Permiso
E: Excepción

NORMATIVA AMBIENTAL:
(Ley 99 DE 1993 SINA)
• Ley 357 del 21 de enero de 1997 RAMSAR- Humedales
• Resolución 0631 de 2015 vertimientos
• Ley 1531 de 2010 cambio climático
• Ley 1523 del 2012 política General de Gestión del riesgo
• Plan maestro de aeropuerto Resolución 03152 de 2014 capítulo 4 análisis medioambiental

FICHA NORMATIVA - COMPLEJO REGIONAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE PITALITO HUILA

CUADRO RESUMEN DE NORMA URBANISTICA Y DE EDIFICACIÓN

USOS PERMITIDOS <small>(Para realizar cualquiera de estas actividades se debe haber cumplido con las cesiones y delimitamientos de un proceso de Urbanización debidamente aprobado)</small>	LIMITE PERMISIBLE DE RUIDO (Db)		ÁREA MÍNIMA DE LOTE	ÁREA MÁXIMA DE LOTE	ALTURA PERMITIDA	NUMERO DE PISOS	INDICE DE CONSTRUCCION	INDICE DE OCUPACION
	DIA	- NOCHE						
COMERCIAL C1: Minorista Básico de Uso Cotidiano C2: Minorista de Uso Eventual C3: Minorista Industrial Liviano C4: Minorista Industrial Pesado C5: Minorista Recuperación de Materiales C6: Mayorista relacionado Comercio Minorista C7: Mayorista Víveres C8: Hipermercados, Supermercados, almacén cadena, C9: Pasajes comerciales C10: Comercio de Alto Riesgo Colectivo C11: Comercio Para Sala de Exhibición de Vehículos, Maquinaria y Equipo SERVICIOS S1: Servicios Reparación Vehículo Liviano, Motos y Otros S2: Estaciones de Servicio S3: Servicios reparación y mantenimiento equipo Industrial S4: Talleres Industriales Escala Media S5: Talleres de servicio liviano S6: Servicios Recreativos y Deportivos S7: Servicios media (heliografías, fotocopias, lavandería); S8: Servicios Esparcimiento público (discoteca, clubes, taberna, bar), S9: Servicios Personales Especiales (amoblados, moteles), S10: Servicios Hoteleros (hotel, hostel, aparta hotel, centro vacacional) S11: Servicios Personales Generales (comida, heladería, peluquería, tatuajes) S12: Oficina (móvil, celular, financiera, fiducia, cajas compensación) S13 Servicios bancarios S14: Servicio vehículo liviano (lavado, serviteca, despinche) INSTITUCIONAL ISG 1 Puestos de policía, centros de atención inmediata CAI'S ISG 2 Subestación de policía, cruz roja, defensa civil, bomberos. IA1 Institucional Administrativo pública, seguridad social, INDUSTRIA IDA 1: Fabricación manual, de carácter artesanal, IL 2: Fabricación de artículos de madera y de corcho, y fabricación de muebles, IM 3: elaboran productos de mayor cubrimiento y distribución a gran escala, IP 4: proceso de elaboración de materia prima producción o transformación de productos, IE-5: proceso de elaboración pueden generar efectos nocivos sobre el medio ambiente	55	50	100,00 M2	1000,00 M2	Altura máxima permitida es de 15 metros según aeronáutica	Hasta tres pisos sin superar el índice de construcción	4,00	0,70
Residencial (VU: Vivienda unifamiliar – VIP densidad=20v/ha	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

FICHA NORMATIVA - COMPLEJO REGIONAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE PITALITO HUILA

NOTA. REQUERIMIENTOS GENERALES:

- 1. RESIDENCIAL VIP: Ley 1537 del 2012** 1 parqueadero por cada 100 m2 construidos. Sólo podrá limitar con vivienda el comercio de textil, papel, cartón y de plásticos, las demás actividades no podrán limitar con vivienda.
- 2. COMERCIO** -.-Todo cambio de uso y/o obra nueva en predios mayores de 500 m2 de área de lote, requerirá **1 parqueadero por cada 80 m2** de área útil construida.- Debe cumplir con el horario establecido para cargue y descargue, mayores de 250 m2 de área construida requiere área de cargue y descargue al interior del predio. SUPERMERCADOS: -.Requiere área de cargue y descargue y bodega al interior del predio. Requiere zonas de taxis, la cual se localizará fuera de la vía pública.- OFICINAS: Requieren 2 cupos de parqueo por cada **50 m2** de área útil construida, al interior del predio. Con respecto a supermercados, centros comerciales, teatros, polideportivos, bibliotecas públicas, clubes sociales, entre otros: El acceso de los vehículos no puede alterar las condiciones del espacio público ni obstruir el tráfico vehicular. -Se permite servicio de mantenimiento para los establecimientos de venta de motos nuevas, ubicado en la parte posterior con un área mínima de 100 m2, no podrán tener reparación o mantenimiento.-Para compra y venta de motos usadas deben cumplir con área mínima de 150 m2. IMPACTO ALTO:-Requieren retiros de 10 mts al interior del predio, con respecto a predios vecinos, los cuales serán arborizados.-El almacenamiento, manejo, comercialización y distribución de gas licuado de petróleo, se registrá por la resolución del ministerio de minas 1853 de 2009, artículo primero "por la cual se expide el reglamento técnico para cilindros y tanques estacionarios, utilizados en la prestación de servicio público domiciliario de gas licuado del petróleo y sus procesos de mantenimiento" y/o las demás disposiciones que lo modifiquen, adicione y/o complementen.-Requieren licencia ambiental si la normativa ambiental así lo exige para su funcionamiento. Las plantas de abastecimiento de combustible mayorista deben estar ubicadas a una distancia de 100 m.-Requieren área para maniobra al interior del predio.
- 3. SERVICIOS** - No podrá colindar por ninguno de sus costados con vivienda, requieren insonorización del local previo concepto de la autoridad ambiental (CAM) o la entidad que haga sus veces. Los establecimientos que realicen la actividad de latonería y pintura deben cumplir con el artículo 23 del decreto nacional 948/95 en relación con la prevención y control de la contaminación atmosférica y la protección de la calidad del aire. Estas actividades deberán cumplir con las disposiciones sobre normas de calidad del aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contempladas en la normatividad ambiental vigente. Deben cumplir con el decreto nacional 1220 de 2005 art. 9 "por el cual se reglamenta el título VIII de la ley 99 de 1993 sobre licencias ambientales". Cumplimiento de la normatividad para su funcionamiento (RNT Y NTS). -Deben cumplir con los artículos 45 a 52 de la resolución 8321/83, por la cual se dictan normas sobre protección y conservación de la audición de la salud, y el bienestar de las personas, por causa de la producción y emisión de ruido y/o las demás disposiciones que lo modifiquen, adicione y/o complementen. -Si utilizan sustancias peligrosas, estas requerirán licencia ambiental de la autoridad ambiental competente (CAM). Las sustancias peligrosas se encuentran enunciadas en los anexos de la resolución 1093 de 2003 sobre residuos industriales y el convenio de Basilea decreto nacional 1220 de 2005 por el cual se reglamenta el título VIII de la ley 99 de 1993 sobre licencias ambientales.-La actividad de niquelado y cromado requiere licencia ambiental. Todos los establecimientos deben realizar la insonorización del local para dar cumplimiento de las normas de ruido vigentes, contenidas en la resolución 0627/2006 del ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial y/o los que modifiquen o sustituyan. Para lo cual el interesado deberá demostrar mediante las mediciones de ruido correspondientes, a excepción de los restaurantes que no cuenten con amplificación de sonido. El diseño de la insonorización debe estar incluido en la licencia de construcción y avalado por la autoridad ambiental competente (CAM) o quien haga las veces. En cuanto a las salidas de evacuación todas estas actividades deben cumplir con la norma NSR10 10 (títulos j y k). Todas estas actividades deben contar con una zona independiente para la disposición de basuras. ESTACIONES DE SERVICIO. Deben cumplir con lo establecido en el decreto nacional 4299 de 2005 "por el cual se reglamenta el artículo 61 de la ley 812 de 2003 y se establecen otras disposiciones" y en el decreto nacional n°1521 de 1998 "por el cual se reglamenta el almacenamiento, manejo y transporte y distribución de combustible líquidos derivados del petróleo, para estaciones de servicio "y/o las demás disposiciones que lo modifiquen, adicione y/o complementen y todas las resoluciones y decretos vigentes a la fecha del ministerio de minas y energía.-Las estaciones de servicio de gnv deberán acogerse a la normatividad vigente del ministerio de minas, en especial a la resolución 180928 de 2006 por medio de la cual se aplica el reglamento técnico a las estaciones de servicio que suministran gas natural comprimido para uso vehicular" y/o las demás disposiciones que lo modifiquen, adicione y/o complementen. Ver: todas las especificaciones de requerimientos por el impacto.
- 1. INSTITUCIONAL** - El CAI debe contar mínimo con dos cupos de parqueo. Sólo se permite la ubicación de CENTROS ADMINISTRATIVOS municipales mayores de 250 m2 de área, requieren 1 cupo de parqueo por cada 80 m2 de área construida. SUBESTACIONES, BOMBEROS - Requieren 1 cupo de parqueo por cada 100 m2 de área construida, independiente de los cupos que requieran para los vehículos propios de la actividad dependiendo de la magnitud. En ningún caso se permitirá el cerramiento u obstaculización de las vías circundantes a la institución. No podrá limitar con vivienda.
- 2. INDUSTRIA - ARTESANAL** No requiere servicios de infraestructura especiales, sin embargo debe cumplir con las normas mínimas de seguridad, habitabilidad e higiene. -La industria de alimentos debe contar con cocina independiente. - LIVIANA -Los establecimientos clasificados como fabricación de artículos de madera y de corcho, y fabricación de muebles, no podrán colindar por ninguno de sus costados con vivienda Deberá contar con local independiente respecto a otros usos. -La industria de alimentos debe contar con cocina independiente.-No podrá utilizar elementos inflamables, explosivos o venenosos, ni producir líquidos o humos tóxicos, u olores penetrantes, ruidos, vibraciones de maquinarias, o herramientas perceptibles en las propiedades colindantes - MEDIANA- actividades no se realicen sobre la vía pública y proveerse de espacios para parqueaderos a razón de 2 cupos por cada 50 m2 de área útil construida, correspondiente a la zona de oficinas o administrativa. -Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los afluentes contaminantes que produce.
- 3. NORMAS URBANISTICAS (Anexo 12):**
 - Todo proyecto de uso comercial, de servicios o institucional con área neta de construcción menor a 2.000 metros cuadrados, deberá elaborar un **ESTUDIO DE MOVILIDAD** donde se demuestre que la oferta de bahías, zonas de cargue, descargue y estacionamientos, son suficientes para alojar la demanda proyectada para tal actividad, sin necesidad de realizar un estudio detallado de modelación de la demanda.
 - Todo proyecto de uso comercial, de servicios o institucional que generen afluencia masiva de público y que posean un área neta de construcción mayor o igual a 2.000 metros cuadrados, deberá elaborar los respectivos **ESTUDIOS DE IMPACTO** de inserción de infraestructuras mediante la modelación de la demanda de transporte privado y público que atraerá dicha edificación, sea pública o privada. El estudio deberá demostrar que la oferta de bahías, zonas de cargue, descargue y estacionamientos, son suficientes para alojar la demanda proyectada para tal actividad.
 - Se Requiere de aprobación de **PLAN DE IMPLANTACIÓN** para nuevos proyectos de Actividades Concentradas: hipermercados, supermercados y almacenes de cadena (C-8), pasajes comerciales (C-9), servicios hoteleros (S-10) (sólo IS51100, IS51200 y el IS51901), oficinas y otros servicios (S-12), servicios bancarios (S-13) e institucional administrativo (IA-1).

2.1.8. Operador Urbano y Gestión del Plan

La Gestión del Plan parcial es desde su adopción una función asignada al operador urbano.

Como se ha visto en los antecedentes, el Municipio de Pitalito, la secretaria de Planeación sería la encargada en el marco del ajuste al plan parcial ciudadela industrial la encargada de ejercer como operador urbano y de la gestión del plan parcial, se plantea o delega con la finalidad de "... *garantizar la ejecución del plan parcial, el cumplimiento de las cargas urbanísticas que de él se derivan y la*

implementación de la política de protección a moradores, el plan parcial deberá contar con un Operador Urbano o Gerente del Plan Parcial...”; así mismo dentro de este mismo artículo se define cuales serán algunas de las funciones:

“... Corresponde al Operador Urbano o Gerente del Plan Parcial, entre otras:

- 1. Definir, adelantar y coordinar la gestión urbana e inmobiliaria, la gestión social del plan parcial y las comunicaciones.*
- 2. Concretar e implementar las estrategias de gestión, programas y proyectos que se requieran para la materialización de los objetivos del plan parcial.*
- 3. Gestionar, administrar y ejecutar los recursos para financiar los programas y proyectos.*

Para tales efectos, su gestión se plantea en dos líneas de acción, las cuales deben concebirse bajo una misma dirección y coordinación a fin de darle integralidad al plan parcial:

La Gestión Urbana e Inmobiliaria: *Estará orientada a la implementación de políticas públicas del Plan de Desarrollo, promoviendo la vinculación de inversionistas y promotores inmobiliarios para la adquisición de los predios y ejecución de los proyectos.*

La Gestión Social: *Encaminada a implementar y desarrollar la estrategia social que permita conciliar los diversos intereses y mitigar los impactos que se producen con las intervenciones urbanas...”*

2.1.9. PROCESO DE INFORMACIÓN Y DIVULGACIÓN DE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL DECRETO 380 DE 2013

PLAN PARCIAL CIUDADELA INDUSTRIAL

Presentación

A pocos días, de ser aprobado el nuevo plan de ordenamiento territorial, el cual determina el cambio de uso de suelo de zona de expansión urbana a suelo suburbano, es necesario y realizar el ajuste el plan parcial para continuar con su ejecución como proyecto referente de los instrumentos de gestión establecidos por la Ley 388 de 1997.

De acuerdo al acto administrativo de reconstrucción del plan parcial ciudadela industrial, es viable manifestar que durante su vigencia del plan parcial, podrán llevarse a cabo modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles dentro

del área de planificación o por iniciativa de la Administración Municipal, siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para la formulación y adopción del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan”, y en concordancia con el parágrafo 4 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, se concluye que durante la vigencia del Plan Parcial la Administración Municipal de manera oficiosa puede adelantar los ajustes del Plan Parcial en aquellos asuntos que se consideren necesarios siempre y cuando no se altere el modelo de ocupación y la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Una vez revisado el plan parcial, se determina que los asuntos de modificación propuestos tienen que ver más con la **Gestión del plan parcial**, planteamientos estructurantes y los contenidos de este, lo que obedece a que el rol del operador urbano en la ciudad se ha ido reglamentando y especializando en los últimos años y se considera pertinente incorporar los elementos de la operación urbana que permita viabilizar la implementación del plan parcial.

Por todo lo anterior, la modificación del Plan Parcial de ciudadela industrial se concentró en ajustar el modelo de gestión planteado por el plan parcial, modificar aquellas disposiciones que potencien y operan el plan acorde con las oportunidades de cada unidad de actuación urbanística -UAU en la medida en que propietarios, poseedores, operador e inversionista lleguen a acuerdos que detonen su desarrollo, generando una responsable flexibilidad entre UAU, a través de la convertibilidad de aprovechamientos urbanísticos según lo establecido por la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan.

De acuerdo con los cambios identificados se concibió el proceso de información y divulgación de la propuesta de modificación, con el fin de mantener el diálogo, fortalecer las relaciones entre entidades públicas y moradores, aplicar el principio de inclusión y los criterios de comunicación e información directos, bajo la premisa de la escucha y vinculación de las observaciones y recomendaciones de propietarios y arrendatarios impactados por el desarrollo del plan.

En ese orden de ideas, se llevó a cabo la socialización de la propuesta, inicia con la entrega de la propuesta de PUG al secretario de planeación municipal, quien mediante recibido de fecha 02 de diciembre de 2020, procedió a su estudio para posteriormente iniciar las etapas de socialización con los diferentes gremios. A continuación, hace parte integral de este documento técnico de soporte en la modificación del plan parcial contenido en el decreto 071 del 31 de julio de 2003 el cual fue viabilizado por el decreto 380 de 2013.

ENTREGA DEL INSUMO:



Pitalito - Huila, 01 de diciembre de 2020

Arquitecto
HARVEY CARMONA GRANADOS
Secretario de Planeación Municipal
Pitalito, Huila

Señor Secretario:

De manera comedida y conforme a lo acordado en la reunión del 6 de noviembre del año en curso, nos permitimos hacer entrega formal de la propuesta del Proyecto Urbanístico General (PUG) y la Ficha Normativa (FN), correspondiente al "Suelo de expansión Zona Industrial, Comercial y de Servicios" (Acuerdo 018 de 2017). Este proyecto se contiene en los siguientes elementos:

➤ En físico

PLANOS:

1. Plano base
2. Topográfico
3. Ortofoto
4. Ambiental
5. Cesiones tipo A
6. Vial
 - ✓ Vial
 - ✓ Perfiles viales
7. Uso de suelos
8. Sectorización
 - ✓ Sector 1
 - ✓ Sector 2
 - ✓ Sector 3
9. Plano Urbanístico General
10. Ficha Normativa
11. Cuadro de áreas

PRESENTACIONES:

1. Diagnóstico
2. Anteproyecto
3. Proyecto Final

Calle 4 No. 4 - 64 Piso 2 Pitalito - Huila. Tels: 316 301 86 81 - 317 376 31 35
E mail: equidadconsultoressas@gmail.com

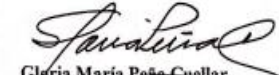



➤ MEDIO MAGNÉTICO CD

1. Planos en AutoCAD, Ficha normativa y cuadro de áreas.
2. Presentaciones.
3. Documento de Diagnóstico.

Según lo solicitado, este insumo, la disponibilidad de servicios expedida por EMPITALITO ESP y el visto bueno topográfico emitido por Planeación Municipal, permitirán sustentar la inclusión al suelo urbano de la zona de expansión antes referida.

Cordialmente,

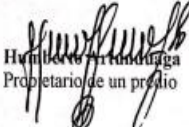

Gloria Maria Peña-Cuellar
Representante Legal
CORPORACIÓN SURSOLIDARIOS

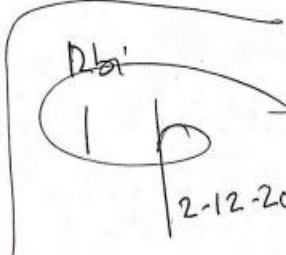

Acodosio Claros Carvajal
Representante Legal
CORPORACIÓN CORPOUNIDOS


Roberth Claros Lozano
Representante Legal
ASOCIACIÓN ASOMECUM


Rodolfo Grijalba Trujillo
Representante Legal
ASOCIACIÓN AZOCOMERCIAL


Alvaro Tovar Paladines
Representante Legal
ASOCIACIÓN ALACIS


Humberto Arredondo
Propietario de un predio


Dba
2-12-200

MESAS DE TRABAJO Y VISITA DE CAMPO











1. CONCLUSIONES

1. Esta modificación se presenta en el marco del Decreto 019 de 2012: *“Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”*; el cual establece un procedimiento más expedito para la modificación de planes parciales, y otorga la posibilidad de revisar sólo los asuntos específicos que requieren ajustarse.
2. Persiste el interés del operador urbano en continuar con el desarrollo de sus actividades dentro del territorio para seguir avanzando en su materialización, buscando cumplir con las expectativas de aquellos actuales y nuevos usuarios que creen en el desarrollo urbano del sector.
3. En el evento que el Estado adquiera por motivos de utilidad pública bajo Ley 388/1997, en cualquiera de las dos etapas (enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa o judicial), el valor a pagar será el correspondiente al valor del avalúo del inmueble, más las compensaciones o indemnizaciones a que haya lugar, costos que deberán ser asumidos por cada uno de los proyectos de cada UAU.
4. Se continuará con el mecanismo de convertibilidad en el desarrollo de los proyectos, permitiendo flexibilidad en la propuesta de usos a desarrollar en cada unidad de actuación urbanística y /o de gestión, atendiendo las dinámicas del mercado al momento de la gestión de cada unidad. De acuerdo con las justificaciones realizadas, en ningún momento desequilibra el reparto de cargas y beneficios.
5. Se permite el incremento en el área máxima a ocupar en primer piso en la Unidad de Actuación Urbanística y/o de Gestión 3 y 3E, siempre y cuando incluya en su desarrollo viviendas de tipología VIP; buscando generar este tipo de ofertas al interior del polígono, dando cumplimiento a la protección de moradores como principio de inclusión dentro del territorio del plan parcial, de una manera viable.
6. Es importante generar una flexibilidad normativa oportuna y suficiente que permita que los procesos en el tratamiento urbanístico de desarrollo y mejoramiento integral puedan tener unas dinámicas de desarrollo más eficientes en el tiempo y los recursos invertidos y a invertirse tanto públicos como privados; en especial en los procesos de estructuración de proyectos de interés social para el territorio y la ciudad.