



**CONCEPTO TECNICO
 REVISIÓN Y AJUSTE EXCEPCIONAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO
 TERRITORIAL
 DEL MUNICIPIO DE TESALIA**

FECHA: 17 de Junio de 2013

RESPONSABLE: Ing. JOHN FREDY ESTUPIÑAN PULIDO – SGA
 Geol. FREDY ANGARITA PEREZ - SRCA
 Ing. WILLIAM ENRIQUE PINTO GALEANO – OPL

1. ANTECEDENTES:

Mediante radicado No 90271 de Abril 25 de 2012 el municipio de Tesalia envía copia de la versión preliminar de la revisión del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tesalia para revisión por parte de la Corporación y mediante oficio SGA-63147 de Mayo 09 de 2012 la Corporación envía concepto técnico de los documentos presentados, en el cual se hacen las observaciones respectivas y se plantea llevar a cabo una reunión para brindar un acompañamiento y asesoría sobre cómo deben quedar adecuadamente incorporados los diferentes aspectos ambientales de acuerdo a las Determinantes Ambientales que para el caso define la CAM y avanzar en el proceso de revisión y ajuste del EOT, la cual no se programó por parte del municipio.

Mediante radicado 91701 de Junio 27 de 2012 el municipio radica nuevamente la versión preliminar de la revisión y ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial pese de no haberse realizado la reunión entre la CAM y el municipio, y mediante oficio SGA-64699 de Julio 16 de 2012 se remite al municipio el Concepto Técnico y le comunica que una vez revisada la documentación por parte de los profesionales de la Corporación la propuesta presentada no se conceptúa técnicamente favorable hasta tanto no se realicen los ajustes pertinentes y devuelve al municipio la documentación presentada.

Mediante radicado 94774 de Octubre 11 de 2012 el municipio presenta para iniciar el proceso de concertación ambiental los documentos de la Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT los documentos técnicos de soporte, cartografía y proyecto de acuerdo, y mediante oficio SGA-67997 de Noviembre 27 de 2012 se remite al municipio concepto técnico y le comunica que una revisada la documentación por parte de los profesionales de la Corporación la propuesta presentada no se conceptúa técnicamente favorable para adelantar el proceso de concertación ambiental hasta tanto no se realicen los ajustes pertinentes y devuelve al municipio la documentación presentada.

Mediante radicado 102049 de Enero 02 de 2013 el municipio presenta nuevamente para llevar a cabo la concertación ambiental la documentación de la Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial; teniendo en cuenta concepto técnico emitido de Febrero 11 de 2013, se realiza reunión con el municipio y se socializan observaciones

Carrera 1 No. 60 – 79. Barrió Las Mercedes. Neiva – Huila (Colombia). Tel. 57-8-8765017. Fax 57-8-8765344
www.cam.gov.co



No. SG-2011002601 A



No. SG-2009002601 H



CQR No. 1442





de los documentos y cartografía; y se recomienda al municipio realizar los ajustes respectivos para poder dar inicio al proceso de concertación ambiental en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997; compromisos que quedaron establecidos mediante Acta de Reunión de Febrero 13 de 2013.

Mediante radicado 105369 de Mayo 2 de 2013, el municipio presenta nuevamente para llevar a cabo la concertación ambiental la documentación de la Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial – EOT.

La Corporación inicia proceso de estudio de los documentos a través de los profesionales JOHN FREDY ESTUPIÑAN PULIDO – Profesional Especializado Ordenamiento Territorial SGA, WILLIAM ENRIQUE PINTO GALEANO – Profesional Especializado SIG OPL, FREDY ANGARITA PEREZ – Profesional Especializado SRCA y FARLEY ROJAS JOVEN – Contratista SGA.

2. INFORMACIÓN APORTADA POR EL MUNICIPIO SOLICITANTE:

El Municipio de Tesalia presentó la siguiente documentación para soportar la propuesta de Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial:

2.1. DOCUMENTOS.

Se presentaron los siguientes documentos:

- ✓ Diagnóstico (329 páginas)
- ✓ Memoria Justificativa (48 páginas)
- ✓ Documento de Evaluación seguimiento y monitoreo (44 páginas)
- ✓ Línea Base de Indicadores (3 páginas)
- ✓ Formulación (179 páginas)
- ✓ Proyecto de Acuerdo (250 páginas – 306 Artículos)

2.2. CARTOGRAFIA

Se presenta la cartografía en cincuenta y siete (57) planos, así:

No	Plano	Nombre	Escala
DIAGNOSTICO URBANO			
1	DU-01	Mapa Base	1:3500
2	DU-02	División Político Administrativa	1:3500
3	DU-03	Geología	1:3500
4	DU-04	Geomorfología	1:3500
5	DU-05	Amenazas Naturales	1:3500
6	DU-06	Gestión Del Riesgo	1:3500





No	Plano	Nombre	Escala
7	DU-07	Uso Potencial del Suelo	1:3500
8	DU-08	Estado de las Vías	1:3500
DIAGNOSTICO RURAL			
9	DR-01	Mapa Base	1:50.000
10	DR-02	División Veredal	1:50.000
11	DR-03	Clima	1:50.000
12	DR-04	Zonas de Vida	1:50.000
13	DR-05	Cuencas y Microcuencas	1:50.000
14	DR-06	Geología	1:50.000
15	DR-07	Suelos	1:50.000
16	DR-08	Capacidad de Uso del Suelo	1:50.000
17	DR-09	Aptitud del Suelo	1:50.000
18	DR-10	Usos y Cobertura del Suelo	1:50.000
19	DR-11	Conflictos por Uso del Suelo	1:50.000
20	DR-12	Zonificación Minera	1:50.000
21	DR-13	Amenazas Naturales	1:50.000
COMPONENET GENERAL			
22	FCG-01	Vínculos Urbano Regionales	1:100.000
23	FCG-02	Áreas de Conservación	1:50.000
24	FCG-03	Localización de Infraestructura y Servicios Públicos	1:50.000
25	FCG-04	Clasificación General del Territorio	1:50.000
26	FCG-05	Perímetro Urbano, Suburbano y de expansión Urbana	1:50.000
27	FCG-06	Amenazas Naturales	1:50.000
28	FCG-07	Riesgos Rurales	1:50.000
COMPONENTE URBANO			
29	FU-01	División Político Administrativa	1:3500
30	FU-02	Sistema Ambiental	1:3500
31	FU-03	Áreas de Conservación y Protección del Patrimonio Cultural	1:3500
32	FU-04	Clasificación Vial	1:3500
33	FU-05A	Perfiles Viales	1:3500
34	FU-05B	Perfiles Viales	1:3500
35	FU-06	Sistema de Movilidad	1:3.500
36	FU-07	Sistema de Acueducto	1:3500
37	FU-08	Red De Alcantarillado	1:3500
38	FU-09	Espacio Público y Equipamiento	1:3500
39	FU-10	Tratamientos Urbanísticos	1:3500
40	FU-11	Usos Del Suelo	1:3500
41	FU-12	Polígonos Normativos	1:3500



COMPONENTE URBANO			
42	FU-13	VIS, VIP, Lotes de Desarrollo Prioritario, Plusvalía	1:3500
43	FU-14	Programa de Ejecución	
44	FR-00	Mapa Base	1:50.000
45	FR-01	División Político Administrativa	1:50.000
COMPONENTE RURAL			
46	FR-02	Sistema Ambiental	1:50.000
47	FR-03	Clasificación Vial	1:50.000
48	FR-04	Áreas de Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico	1:50.000
49	FR-05	Equipamientos Rurales	1:50.000
50	FR-06	Usos del Suelo Rural	1:50.000
51	FR-07	Áreas de Desarrollo Restringido del Suelo Rural	1:50.000
52	FR-08	Usos del Suelo Centro Poblado Rural Pacarní	1:2.500
53	FR-09	Tratamientos Urbanísticos Centro Poblado Pacarní	1:2.500
54	FR-10	Sistema Ambiental y Gestión del Riesgo Pacarní	1:50.000
55	FR-11	Clasificación Vial Pacarní	1:50.000
56	FR-12	Equipamientos Centro Poblado Pacarní	1:50.000
57	FR-13	Modelo de Ocupación Centro Poblado Pacarní	1:50.000

2.3. INFORMACIÓN DIGITAL:

Dos (2) CDs; uno contiene los documentos en formato PDF y otro la cartografía en Geodatabase Formato Arc-GIS denominado SIG_EOT_TESALIA y PDF

De conformidad con toda la información aportada por el municipio, se emite el presente Concepto Técnico de la reformulación del Esquema De Ordenamiento Territorial del Municipio de Tesalia (H), en los siguientes términos:

3. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

El Municipio de Tesalia en cumplimiento de lo establecido en la Ley 388 de 1997 adelanta el proceso de Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial vigente, el cual fue concertado con la Corporación Autónoma Regional del Alto Magdalena, mediante Acta de Concertación del primero de abril de 2011 y Resolución 0699 del 4 de abril de 2011 y adoptado mediante el acuerdo 07 y 09 de 2011. Durante el tiempo transcurrido hasta la fecha el municipio no ha adelantado ningún proceso de revisión y ajuste que haya sido sometido a concertación con la CAM.

Se encuentra durante la vigencia del corto plazo y justifica una revisión excepcional, para modificar algunas normas urbanísticas de carácter general del EOT, justificando técnicamente los motivos que dan lugar a ello; de conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997, Modificado por el art. 2, Ley 902 de 2004 y Reglamentado por el Decreto Nacional 4002 de 2004; como son los resultados de

Carrera 1 No. 60 – 79. Barrió Las Mercedes. Neiva – Huila (Colombia). Tel. 57-8-8765017. Fax 57-8-8765344

www.cam.gov.co



No. SG-2011002601 A



No. SG-2009002601 H



CQR No. 1442





estudios técnicos detallados de la Represa El Quimbo, Distrito de Riego Tesalia-Paicol, Modificación limítrofe con el municipio de Yaguará, entre otros aspectos.

Teniendo en cuenta que la Corporación emitió concepto técnico el día 11 de Febrero de 2013 y se socializan observaciones de los documentos y cartografía; y se recomienda al municipio realizar los ajustes respectivos para poder dar inicio al proceso de concertación ambiental en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997; compromisos que quedaron establecidos mediante Acta de Reunión de Febrero 13 de 2013; el presente concepto se emite con base en los documentos presentados, en los cuales se verificarán las actuaciones realizadas por el municipio de Tesalia para dar respuesta a las observaciones realizadas por la Corporación.

4. VERIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS MÍNIMOS DEL EOT

4.1. DOCUMENTO DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

Se hace el seguimiento y evaluación al EOT vigente, con corte a 2012 y 2013, se plantea una revisión y ajuste de carácter excepcional y presenta indicadores para realizar seguimiento durante la vigencia del EOT.

Se debe ajustar la vigencia, ya que esta no puede modificarse a través de una revisión teniendo la actual como la de corto plazo y la de largo plazo el período 2020-2023.

4.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

La memoria justificativa contiene la necesidad, conveniencia y el propósito de las modificaciones de la revisión excepcional del Esquema Territorial Vigente: teniendo como soporte los estudios y/o proyectos de la Represa El Quimbo, Distrito de Riego Tesalia - Paicol, Modificación limítrofe con el municipio de Yaguará, Gestión del Riesgo, y Demanda Actual y Futura de Vivienda

4.3. DOCUMENTOS TÉCNICO DE SOPORTE

Una vez realizada la verificación de los documentos se ha obtenido el siguiente resultado: (Ver Cuadro 1)

4.3.1 DIAGNÓSTICO

El documento aborda las diferentes dimensiones del desarrollo, necesarias para ser tomadas como soporte de la revisión y ajuste del EOT, dicho documento fue actualizado al año 2012 con la respectiva cartografía y actualizado teniendo en cuenta las consideraciones realizadas.





4.3.2 FORMULACIÓN

El documento aborda los componentes del desarrollo (General, Rural y Urbano) dentro de la vigencia del EOT, planteando la imagen deseada y futura del municipio

4.4. PROYECTO DE ACUERDO

El Proyecto de Acuerdo incluye en su articulado todos los componentes y contenidos establecidos en el Decreto 879 de 1997 e incluye el Programa de Ejecución en el artículo 303 incluyendo proyectos para el corto, mediano plazo y largo plazo.

5. VERIFICACIÓN DE LOS CONTENIDOS MÍNIMOS DEL EOT

De conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 16 del Decreto 879 de 1998, se ha realizado el análisis del contenido mínimo con el que debe contar el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tesalia, como se muestra a continuación:

5.1. EN CUANTO AL COMPONENTE GENERAL DEL EOT

Una vez realizado el análisis del Componente General del EOT del municipio de Tesalia contenido en el Documento Técnico de Formulación, Proyecto de Acuerdo y Cartografía se ha obtenido el siguiente resultado:

OBSERVACIÓN REALIZADA	ACCIÓN PROPUESTA POR EL MUNICIPIO EN LA NUEVA VERSIÓN	OBSERVACIÓN DEFINITIVA
No se especifican los sistemas de comunicación tendientes a apuntalar una articulación regional en el Plano CG-06 Resalta las áreas de protección, la Clasificación General del Territorio, pero no es claro en los tipos de vías y conformación del sistema vial	En el artículo 22 define los criterios básicos para la articulación regional; en el artículo 43 presenta clasificación del sistema vial y presenta Plano FCG-01 Vínculos Urbano Regionales	El municipio acogió la observación realizada de manera satisfactoria.
En la leyenda del plano CG-02 Sistema Ambiental se indican las categorías de la zonificación ambiental, siendo esta temática la de áreas de conservación y protección; se debe indicar el nombre del área.	Se presenta Plano FCG-02 Áreas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales, pero no se identifica el Parque Natural Municipal	Se debe referenciar e incluir en la cartografía el Parque Natural Municipal.
En el plano CU-03 Sistema Ambiental se observan inconsistencia en los colores asignados a las áreas de protección, en la leyenda debe indicarse el nombre de cada área	Se presenta Plano CU-02 Sistema Ambiental donde se presentan las áreas de ronda, zonas verdes y Parque Central.	Se debe incluir en este mapa las áreas de amenaza y riesgo alto que deben ser áreas de protección ambiental y coincida con el Plano FU-11 usos del Suelo





OBSERVACIÓN REALIZADA	ACCIÓN PROPUESTA POR EL MUNICIPIO EN LA NUEVA VERSIÓN	OBSERVACIÓN DEFINITIVA
En el plano CR-06 no se aprecia claramente cuáles son las áreas de reserva.	Presenta Plano FR-02 , pero no se identifica el Parque Natural Municipal	Se debe referenciar e incluir en la cartografía el Parque Natural Municipal.
Se relacionan las áreas de patrimonio tanto para la zona urbana como rural en los documentos, debe indicarse en que plano se referencian e incluir medidas de protección y manejo para la zona rural	Se presentan en el artículo 41 y Planos FU-03 y FR-04	El municipio acogió parcialmente la observación, debe incluir las medidas de protección y manejo del patrimonio.
Para el suelo suburbano No 1, hace falta identificar el Número del punto al que corresponden las coordenadas	Identifica los puntos de coordenadas en el plano FCG-05 y en el Artículo 30.	El municipio acogió la observación realizada de manera satisfactoria. Se recomienda que exista un orden lógico en la numeración de los puntos
Respecto al Centro poblado de Pacarní, existe confusión respecto a su categoría, aparece como urbano y como rural. Hay que tener en cuenta que en la concertación del EOT del año 2011, este centro poblado quedo en la categoría de centro poblado rural	En el artículo 32 se clasifica como rural	El municipio acogió la observación realizada de manera satisfactoria. Se debe corregir en la tabla 67, ya que aparece como urbano
En la tabla de la leyenda del plano CG-04 debe corregirse ya que el suelo rural aparece sin incluirle las áreas de suelo de desarrollo restringido, suelo de protección y zonas de expansión.	Presenta Plano FCG-04 en donde corrige áreas y subdivide suelo urbano y rural en sus distintas categorías	El municipio acogió la observación realizada de manera satisfactoria.
Las áreas de protección del suelo urbano no se mencionan solo se remite a los planos	En el artículo 51 se definen las zonas de conservación ambiental, pero no se listan, solo se remite al plano FU-02 Sistema Ambiental	Se debe incluir en ese artículo el listado de las áreas de protección definidas para la zona urbana.
No hace referencia al plano en donde se delimitan de las áreas de amenazas naturales	En el artículo 53 se definen las áreas de amenaza y riesgos; solo se referencia el plano DU-06 Gestión del Riesgo.	Se debe referenciar en este artículo el Plano DU-05 Amenazas Naturales y Cambiar nombre al Plano DU-06 por Zonas de Riesgo
Las áreas de amenaza para el centro poblado de Pacarní deben tratarse en un numeral aparte de la zona urbana y referenciarlo en cartografía	Se definió el Centro Poblado Pacarní como rural.	Debe desarrollar este ítem dentro del componente rural conforme a lo establecido en el Decreto 3600 de 2007. Realizar inventario de predios afectados por amenaza e identificados en el Plano FR-10, definiendo las medidas y acciones a tomar, complementando el artículo 214





OBSERVACIÓN REALIZADA	ACCIÓN PROPUESTA POR EL MUNICIPIO EN LA NUEVA VERSIÓN	OBSERVACIÓN DEFINITIVA
Para las zonas identificadas con amenaza media y alta por cualquier fenómeno deben evaluarse de manera preliminar la vulnerabilidad para la determinación del riesgo, con su correspondiente espacialización	En la tabla 26 del Proyecto de acuerdo presenta inventario, análisis de vulnerabilidad y riesgo y establece la medida a adoptar para cada vivienda.	El municipio acogió la observación realizada de manera satisfactoria. Las medidas propuestas deben estar incorporadas dentro de algún programa y/o proyecto en el programa de ejecución determinando en que vigencia se realizará

5.2. EN CUANTO AL COMPONENTE URBANO DEL EOT

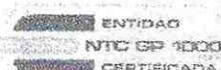
Una vez realizado el análisis del Componente Urbano del EOT del municipio de Tesalia contenido en el Documento Técnico de Formulación, Proyecto de Acuerdo y Cartografía se ha obtenido el siguiente resultado:

OBSERVACIÓN REALIZADA	ACCIÓN PROPUESTA POR EL MUNICIPIO EN LA NUEVA VERSIÓN	OBSERVACIÓN DEFINITIVA
No se referencia el plano donde se especializa el plan vial, no se menciona la gestión en cuanto a vías a desarrollarse en ejecución del EOT	En el artículo 82 Plan Vial Arterial referencia el Plano FU-04 Clasificación Vial y en el artículo 92 Referencia el plano FU-06 Sistema de Movilidad	El municipio acogió la observación realizada de manera satisfactoria.
Deben incluirse los diferentes planes relacionados con esta temática; Plan Maestro de Saneamiento y manejo de vertimientos, plan maestro de acueducto y alcantarillado, plan de uso y ahorro eficiente del agua, plan de gestión integral de residuos sólidos	En el capítulo 8 artículos 110 al 118 plantea el Plan de Servicios Públicos y en el programa de ejecución plantea acciones a realizar en la vigencia del EOT	Se deben referenciar los distintos planes en el articulado.
Se debe precisar el tema relacionado con el manejo de escombros y residuos peligrosos.	En el Plano FCG-03 plantea la ubicación de la escombrera	Debe plantearse la reglamentación y el plan de manejo de la escombrera.
En el Plano CU-10 y 11 el Barrio Amaya aparece sin redes de acueducto y alcantarillado, situación que debería reflejarse en uno de los proyectos a ejecutar en la implementación del EOT.	Ninguna	Deben actualizarse los planos con las redes de servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado o proponer dentro del programa de ejecución las redes para este sector.
Se recomienda indicar los programas y proyectos a ejecutar en la vigencia del EOT para proteger, conservar y ampliar el área de espacio público.	En los artículos 64 y 65 define las acciones para el mediano y largo plazo	Deben incluirse estas acciones en el programa de ejecución





OBSERVACIÓN REALIZADA	ACCIÓN PROPUESTA POR EL MUNICIPIO EN LA NUEVA VERSIÓN	OBSERVACIÓN DEFINITIVA
En el plano CU-09 en la leyenda se presenta un listado en orden alfabético de los elementos que conforman el espacio público y los equipamientos, se recomienda ordenarlos por tipo (Educación, salud, zonas verdes, recreacional, etc.) y colocarles una etiqueta para identificarlos claramente en el Plano	Organiza los equipamientos por tipo y presenta elementos del espacio público.	Debe coincidir con el plano FU-11 Usos del Suelo
Hace falta incluir la zona de protección de la quebrada Los Bollos	Se incluye en el artículo 126 y en la cartografía respectiva	Las categorías de uso descritas en el acuerdo deben ser coherentes con las de la leyenda en el plano FU-11
Las áreas de Patrimonio Se mencionan y se remite al plano CU-09, pero allí no están espacializados, es necesario establecer las medidas para su protección y conservación	Se definen en el artículo 52 y el Plano FU-03	Deben coincidir lo propuesto en el texto con la cartografía
En el plano CU-05 se identifican las viviendas localizadas en zonas de amenazas, las direcciones reportadas en el cuadro no concuerdan con su ubicación en el plano, debería agregarse al cuadro el tipo de amenaza, el nivel de la vulnerabilidad y el riesgo, así como la recomendación respectiva y precisar si el riesgo es mitigable o no; o debe cambiar su nombre, ya que la gestión del riesgo incluye las acciones a desarrollar (por ejemplo reubicar, mitigar, etc.)	En el plano FU-06 clasifica el tipo de riesgo y presenta localización de los predios en riesgo, en el artículo 53 presenta inventario de los predios en riesgo y medidas a tomar.	El municipio acogió la observación realizada de manera satisfactoria. Se debe plantear en el programa de ejecución la vigencia en que se adelantará cada una de las acciones.
Se deben mencionar las acciones que el municipio ejecutará en la vigencia del EOT para la vivienda de interés social (Proyectos, obras de urbanismo, reubicación, subsidios.	Establece el desarrollo de VIS para toda la vigencia del EOT	Se recomienda especificar las soluciones para cada vigencia del EOT.
Se definen normas específicas para VIS, las cuales deben estar incorporadas en las fichas normativas correspondientes a los polígonos en los cuales se identificaron las áreas para VIS.	Se desarrollan en el proyecto de acuerdo dentro de la norma urbanística	El municipio acogió la observación realizada de manera satisfactoria.
No se definen precisamente los mecanismos para la reubicación de vivienda ubicada en zonas de alto riesgo.	En los artículos 124 y 125 define las acciones para la reubicación de viviendas.	Se recomienda especificar el plan de reubicación para cada vigencia del EOT.





OBSERVACIÓN REALIZADA	ACCIÓN PROPUESTA POR EL MUNICIPIO EN LA NUEVA VERSIÓN	OBSERVACIÓN DEFINITIVA
Para el tratamiento de Mejoramiento integral, se debe precisar la justificación de este tratamiento en los documentos y proponer que se debe formular Plan Parcial.	Ninguna	En el Plano FU-10 se encuentra tratamiento de mejoramiento integral, pero este no se desarrolla en los documentos.
No se definen las categorías de uso (Principal, complementario, restringido y prohibido).	En el artículo 141 se definen los polígonos normativos y se presentan la fichas con los usos principales y secundarios	El municipio acogió parcialmente la observación realizada.
No se definen los usos del suelo (Residencial, comercial, institucional, Industrial, etc.), se establecen zona para los usos sin asignar los usos particulares por categorías. Se recomienda hacer una zonificación urbana y asignar los diferentes usos por categorías.	En el artículo 141 se definen los polígonos normativos y se presentan la fichas con los usos principales y secundarios	El municipio acogió parcialmente la observación realizada.
No presenta las fichas normativas que aparecen en el artículo 225, solo se incluye uso principal y secundario, se deberán incluir las categorías planteadas, de igual manera la ficha debería incluir todas las normas aplicables al polígono normativo	Denomina sectores y polígonos normativos en los artículos 140 y 141 y desarrolla las normas urbanísticas en los artículos 142 a 184	El municipio desarrolla lo establecido por la normatividad en cuanto a normas urbanísticas
No se definieron precisamente los porcentajes de cesión urbanística para vías, equipamientos colectivos, parques y zonas verdes. En artículo 232 se definen las cesiones solo para zonas verdes y comunales	En el artículo 180 define las áreas de cesión para vías, se encuentran separadas de las definidas como cesión tipo A	Debe clasificarse esta cesión como tipo A.
Respecto a las densidades en el artículo 238 se mencionan tres tipos, siendo muy altas, ya que inicia a partir de 60 viv/Ha y alcanza las 180 Viv/Ha, lo cual genera alta presión por espacio público, genera congestión, en detrimento de las condiciones de habitabilidad, en un municipio con suficientes zonas para desarrollarse se deben permitir densidad menores.	Ninguna	Se recomienda revisar estas densidades, teniendo en cuenta la particularidad y realidad del municipio
Revisar ubicación y manejo de matadero municipal	En el artículo 109 propone que se debe reubicar	Se debe proponer las estrategias y ubicación de este equipamiento cumpliendo con la normatividad ambiental vigente.

5.3. EN CUANTO AL COMPONENTE RURAL DEL EOT

Una vez realizado el análisis del Componente Rural del EOT del municipio de Tesalia contenido en el Documento Técnico de Formulación, Proyecto de Acuerdo y Cartografía se ha obtenido el siguiente resultado:

Carrera 1 No. 60 – 79. Barrió Las Mercedes. Neiva – Huila (Colombia). Tel. 57-8-8765017. Fax 57-8-8765344
www.cam.gov.co



No. SG-2011002601 A



No. SG-2009002601 H



CQR No. 1442





OBSERVACIÓN REALIZADA	ACCIÓN PROPUESTA POR EL MUNICIPIO EN LA NUEVA VERSIÓN	OBSERVACIÓN DEFINITIVA
No aparece un aparte dentro del componente con el contenido de áreas de conservación. Debe retomarse del componente general.	Se definen en el artículo 196, deben ser coherente con las definidas en el componente general	Revisar con las áreas definidas en el componente general.
En el numeral 3.4.2 CATEGORIAS DE PROTECCION EN SUELO RURAL, se incluye algunos contenidos de las áreas de producción agropecuaria, forestal y minera, con deficiencias y confusiones en cuanto a la asignación de los usos a cada zona		Debe corregir la numeración en el documento de formulación
Se condiciona la explotación minera respecto a su ubicación con usos no compatibles a distancias que la Autoridad ambiental determine, en estos casos obedece a los estudios de impacto ambiental y al respectivo plan de manejo ambiental de la explotación minera.	Ninguna	Debe corregirse este ítem con los que se establezca en el Plan de Manejo y la Normatividad vigente
En aparte del numeral 3.4.2.6 se establece que los usos industriales en suelo suburbano están condicionados a concepto de la CAM, los usos deben quedar definidos en el EOT	Se deja la misma apreciación en el numeral 3.4.1.7 y en el Artículo 205	Los usos del suelo deben quedar definidos en el EOT y cumpliendo a cabalidad con la normatividad vigente.
Se hace una narración de los equipamientos para la zona rural, se recomienda presentarla de forma tabular e incluir las acciones que en materia de ordenamiento territorial para los equipamientos se llevarán a cabo durante la implementación del EOT, No se espacializan los equipamientos.	Se presenta en el numeral 3.5 en forma tabular	Incluir acciones a realizar durante la vigencia del EOT.
Se deben especificar las áreas que forman parte del sistema de aprovisionamiento para acueductos, los sitios para disposición final de residuos sólidos y líquidos	Las presenta en el Plano FR-05 y artículo 210	El municipio acogió la observación realizada de manera satisfactoria.
Para las áreas clasificadas como Patrimonio se deben definir acciones y medidas de protección	Ninguna	El municipio debe definir medidas y acciones para la protección del patrimonio





OBSERVACIÓN REALIZADA	ACCIÓN PROPUESTA POR EL MUNICIPIO EN LA NUEVA VERSIÓN	OBSERVACIÓN DEFINITIVA
Para el centro poblado Pacarní se trata de abordar lo definido por el decreto 3600 en su artículo 16; es necesario ajustarlo y completarlo, con la correspondiente cartografía. Se debe precisar que el centro poblado es RURAL y no urbano.		Complementar el desarrollo normativo del centro poblado rural acorde a lo establecido en el Decreto 3600 de 2007. Verificar la información de inventario de viviendas en zonas de riesgo y protección ambiental. Revisar plano FR-10
Para la vivienda campestre existen algunas normas incoherentes tales como % de cesión, estacionamientos, zonas protectoras.		Revisar normas para vivienda campestre
Se definen las normas urbanísticas para suelo suburbano, deben ajustarse en cuanto al tamaño e índices de ocupación.		Revisar normas para suelo suburbano y densidades máximas.
Establece que los usos agropecuarios dentro de la zona suburbana deben ser reubicados en un tiempo de dos años, porque hacer esto si esta categoría lo permite, se deben definir las normas para que se mezclen los usos urbanos y los rurales de forma armónica. Establece como usos no conformes las bodegas de agroquímicos, talleres agroindustriales, entre otros, los cuales no pueden estar en la zona urbana, entonces en donde se ubican teniendo en cuenta que Tesalia es un Municipio con áreas altamente mecanizadas y muy pronto se contara con el Nuevo distrito de Riego. Al asignar los usos para la zona suburbana se excluyen los usos agropecuarios, deben ser tenidos en cuenta, porque por definición deben mezclarse los usos urbanos y rurales, o sino sería urbano.	Artículo 226 Ninguna	Revisar usos no permitidos en este artículo dado que
No se define el umbral máximo de SUBURBANIZACIÓN. Se establecen algunas normas que para el suelo suburbano no tienen sentido tales como área para patios, el índice de ocupación es muy alto, ya que se deben garantizar bajas densidades, no se definen claramente la destinación y el porcentaje de las cesiones urbanísticas	Ninguna	Revisar normas urbanísticas acorde a la vocación de estos suelos y su baja densidad.





OBSERVACIÓN REALIZADA	ACCIÓN PROPUESTA POR EL MUNICIPIO EN LA NUEVA VERSION	OBSERVACIÓN DEFINITIVA
La zona agroindustrial debe quedar dentro de la suburbana, el decreto 3600 de 2007 permite solo 300 metros de amplitud, incluye normas incoherentes tales como patios, el índice de ocupación es muy alto, Estas zonas se deben desarrollar a través de unidades de planificación rural, falta definir la unidad mínima de actuación	Toma como referencia el EOT de 2000 y normas suelo suburbano.	Revisar normas urbanísticas
Incluir inventario minero	Presenta plano DR-12 Zonificación Minera	El municipio acogió la observación realizada de manera satisfactoria.
Usos del suelo	Presenta zonificación sin tener en cuenta Distrito de Riego y un área indígena	Se debe presentar la infraestructura del Distrito de Riego Tesalia-Paicol y lo cual incide en la zonificación de usos del suelo. Si existe territorio indígena se debe abordar desde la clasificación general del territorio delimita territorio indígena?

6. CARTOGRAFIA

GENERALES:

Dar dirección a los textos de acuerdo al sentido de la hidrografía; falta analizar el tema de la Agencia Nacional de Hidrocarburos; ubicación de textos, verificar y estructurar las tablas en archivos digitales.

Algunos planos de la cartografía impresa no coinciden con la cartografía digital, p.e. Gestión del Riesgo Plano DU-06

OBSERVACIONES POR PLANO:

- ✓ **FCG-01 Vinculos Urbanos Regionales:** Revisar el ítem de Reserva Forestales en su elemento de rondas hídricas si se va a tomar debe ser para todas las corrientes.
- ✓ **FCG-02 Áreas de Conservación y Protección de los Recursos Naturales y Paisajísticos:** Revisar tabla de porcentajes se sobreponen áreas de protección; las rondas hídricas si se va a tomar gráficamente se debe espacializar para todas las corrientes; espacializar el Parque Natural Municipal y componentes hídricos.
- ✓ **FCG-03 Localización de Infraestructura de Servicio Público:** Falta ubicación de la bocatoma del acueducto municipal



- ✓ **FCG-04 Clasificación General del Territorio:** Se debe revisar las áreas que reportan como de protección ya que no aparecen en su totalidad como se relaciona con los Planos FCG-02.
- ✓ **DR-01 Mapa Base:** Se debe colocar los drenajes; revisar ubicación y dirección de los textos de toponimia, complementar estructura hídrica, no representan el distrito de riego.
- ✓ **DR-03 Clima:** Complementar más en el cuadro de leyenda la descripción de las unidades aparecen dos unidades diferentes pero significa lo mismo.
- ✓ **DR-05 Cuencas y Microcuencas:** Revisar y verificar la información; con respecto a la información de la CAM, se debe estructurar mejor la tabla
- ✓ **DR-08 Capacidad de Usos del Suelo:** La descripción que aparece en la leyenda debe aparecer en tabla de Shapefile
- ✓ **DR-11 Conflictos por Usos del Suelo:** Se recomienda actualizar este mapa
- ✓ **DR-12 Zonificación Minera:** Se recomienda actualizar los datos de cuáles de los títulos vigentes cuentan con licencias ambientales
- ✓ **DR-13 Amenazas Naturales:** los puntos de Amenaza por inestabilidad en vertientes deberían estar georeferenciados.
- ✓ **FR-00 Mapa Base:** Se debe colocar los drenajes; revisar ubicación y dirección de los textos de toponimia, complementar estructura hídrica, no representan el distrito de riego.
- ✓ **FR-02 Sistema Ambiental:** Revisar tabla de porcentajes se sobreponen áreas de protección; las rondas hídricas si se va a tomar gráficamente se debe espacializar para todas las corrientes; espacializar el Parque Natural Municipal y componentes hídricos.
- ✓ **FR-03 Clasificación Vial:** Revisar la propuesta del sistema vial Corredor suburbano (vía cruzando por un lago)
- ✓ **FR-04 Áreas de Conservación y Protección del Patrimonio Histórico, Cultural y Arquitectónico:** Complementar información en la tabla del shapefile.
- ✓ **FR-06 Usos del Suelo Rural:** Revisar información con mapa FR-02 tienen área del sistema ambiental que no aparecen zonificadas en ningún área de interés ambiental (Si son los USOS)
- ✓ **FR-08 Usos del Suelo Centro Poblado Rural Pacarni:** Revisar si la cancha de fútbol para su Uso si es institucional o recreacional
- ✓ **FR-09 Tratamiento Urbanístico Centro Poblado Rural Pacarni**
- ✓ **FR-10 Sistema Ambiental y Gestión del Riesgo Centro Poblado Rural Pacarni:** Mapa no representa los elementos del título; reportan una zona verde que no aparecen en los demás mapas
- ✓ **FU-03 Áreas de Conservación y Protección del Patrimonio Cultural:**
- ✓ **FU-04 Clasificación Vial:** Complementar la información en la tabla del shapefile con el tipo de vía. (Peatonal, Vía 1. Vía 2)
- ✓ **FU-05A Perfiles Viales:** ¿Si aplican al municipio? Deben de ir con la realidad
- ✓ **FU-05B Perfiles Viales:** el corte del perfil debe estar acorde a la realidad del municipio
- ✓ **FU-06 Sistema de Movilidad:** Complementar información en tablas; colocar el sentido de movilidad





- ✓ **FU-07 Sistema de Acueducto:** el Shapefile no refleja información primordial se recomienda complementar.
- ✓ **FU-08 Sistema de Alcantarillado:** Complementar información sentido; cambiar layout de distancia por el de diámetro.
- ✓ **FU-10 Tratamientos Urbanísticos:** Revisar el polígono de la plaza principal para dejarlo en conservación ya que esta en zonas de sistema ambiental y patrimonio cultural
- ✓ **FU-12 Polígono Normativo:** Verificar información con el mapa FU-11
- ✓ **FU-13 VIS, VIP, Lotes de Desarrollo Prioritario, Plusvalía:** Hay que tener en cuenta el mapa de Amenazas para los cruces pertinentes

Se deben tener en cuenta las consideraciones realizadas en el concepto para la corrección de la cartografía en los aspectos ambientales previa aprobación por parte del Concejo Municipal.

7. CONCLUSIÓN DEL CONCEPTO

Los documentos técnicos de soporte, la memoria justificativa y la cartografía presentada cumplen con los requisitos mínimos exigidos por la normatividad.

En consideración de todo lo anteriormente expuesto, se conceptúa técnicamente favorable la propuesta de revisión y ajuste del EOT del Municipio de Tesalia (H), para que se proceda a la concertación del mismo, teniendo en cuenta las observaciones y recomendaciones realizadas.

En constancia firman los profesionales de la CAM,


JOHN FREDY ESTEPIÑAN PULIDO
 Profesional Especializado – SGA


WILLIAM ENRIQUE PINTO GALEANO
 Profesional Especializado – OPL


FREDY ANGARITA PEREZ
 Profesional Especializado – SRCA

