

Municipio de
La Estrella

**DOCUMENTO DE SOCIALIZACIÓN
DE LA REVISIÓN Y AJUSTE
DEL PLAN BÁSICO DE
ORDENAMIENTO**



Municipio de Sabaneta
Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial

Consejo Metropolitano de Planificación

Director
Ricardo Agustín Smith Quintero

Subdirector
Jorge Alberto Pérez Jaramillo

Taller de Ordenamiento Territorial

Coordinador
Juan Manuel Patiño Marín

Asesor
Juan Carlos García Bocanegra

Colaboradores
Arquitecta Luz Dary Castaño Gutiérrez
Arquitecto Carlos Alberto Ruiz Arango

Subdirección de Planeación
Subdirección Ambiental
Subdirección Proyectos Metropolitanos

Medellín - Colombia



POBLACIÓN
Población urbana 48.088 hab.
Población rural 7.658 hab.
Población Total 55.746 hab.

EXTENSIÓN
Urbana 327,53 Ha
Expansión urbana: no aplica
Suburbano: 1298,69Ha
Rural: 3294,29H

DISTANCIA DE MEDELLÍN
16 km
Veredas: 15
Barrios: 22

CENTROS POBLADOS MAYORES
La Tablaza, Pueblo Viejo y El Pedrero

CENTROS POBLADOS MENORES
San José - Tarapacá, San José -
Meleguindo, Calle Vieja, San Miguel
parte baja, La Raya, San Isidro,
Sagrada Familia, T

El municipio de La Estrella está localizado al sur del Valle de Aburrá, departamento de Antioquia.

Limita al norte con el municipio de Itagüí y con el corregimiento de San Antonio de Prado de Medellín; al oriente con Sabaneta, al sur con Caldas y al occidente con Angelópolis.

Tiene una extensión total de 36.22 Km², de los cuales 3.28 corresponden al suelo urbano.

La zona urbana, limita al norte con el municipio de Itagüí, al sur con la quebrada Grande, al oriente con el río Medellín y al occidente con el poblado El Pedrero y con la vereda San José.

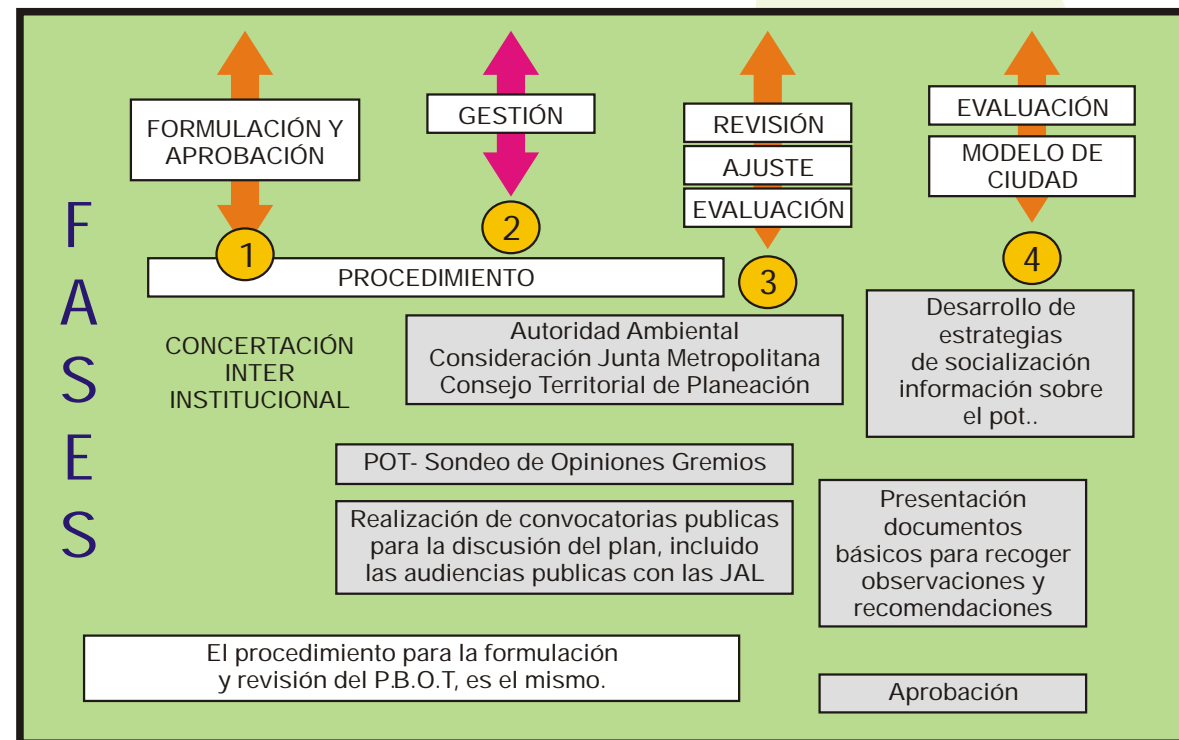
Presentación

El Alcalde Doctor Carlos Alberto Muñoz Mejía, su equipo de gobierno y en especial la secretaría de Planeación e Infraestructura, desde el año 2005 se dieron a la tarea de la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de la Estrella, con el acompañamiento del Concejo Municipal, una consultoría técnica y la asesoría por parte del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, entendiendo que es una oportunidad histórica para evaluar las acciones y el nuevo rumbo que deberá tomar la comunidad siderense.

La Estrella del Sur, requiere sin duda armonizar sus políticas de desarrollo y ordenamiento territorial con las de sus vecinos: Caldas, Sabaneta, Itagüí y Medellín, potenciar su riqueza endógena en el conjunto de oportunidades regionales y socialmente lograr un compromiso de las fuerzas vivas de su sociedad, alrededor de una visión compartida, una imagen objetivo o modelo de ciudad y de ocupación territorial que sea de largo plazo y refleje las aspiraciones y posibilidades reales de sus ciudadanos.

Es importante retroalimentar y actualizar los planes o proyectos de futuro, ajustarlos a la nueva realidad por la cual atraviesa la sociedad y la región metropolitana de la cual se hace parte; consultar a la ciudadanía y concertar con las autoridades e instancias que tienen la misión de orientar adecuadamente los procesos ambientales y hechos regionales.

Planes de ordenamiento territorial



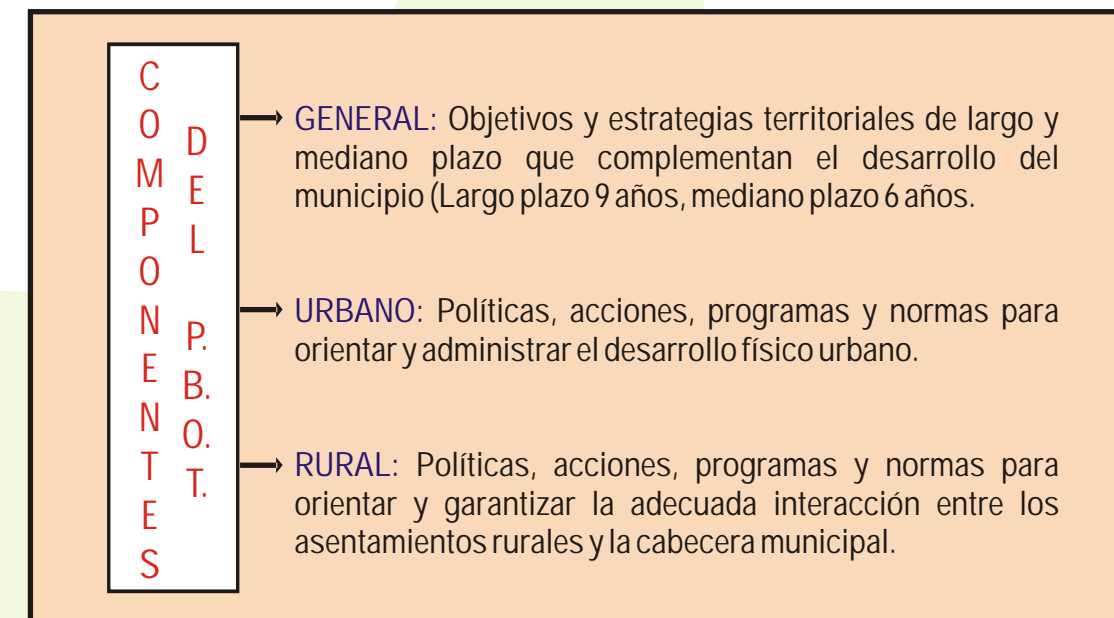
¿Qué es un plan de ordenamiento territorial?

Es el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

Vigencia de los planes

- Contenido estructural: Mínimo 3 períodos de administraciones municipales.
- Contenidos urbanos y rural: Mínimo 2 períodos de administraciones municipales.
- Programa de ejecución: Mínimo 1 período de la administración municipal.

Planes de ordenamiento territorial



Acuerdo mediante el cual se adoptó el plan básico de ordenamiento territorial de la estrella

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Estrella fue adoptado mediante el Acuerdo 02 de 2000.

La imagen objetivo basada en los objetivos generales de ordenamiento son:

1. Redensificación de la zona central del municipio
2. Crecimiento racional de la zona urbana de expansión
3. Consolidación de la zona urbana desarrollada
4. Fortalecimiento de los centros poblados
5. Constitución de zona de barrera para evitar el crecimiento lineal a lo largo de la troncal y el río, y la consecuente conurbación de los centros poblados entre si y de estos con la cabecera.
6. Protección de los ecosistemas, el paisaje y los recursos naturales en general.

1. Fase de valoración técnica y social

Comprende un proceso de evaluación de resultados e identificación de nuevas realidades locales y regionales, con la participación de los actores del Sistema de Planeación y Ordenamiento Territorial, el cual se aplicó durante el año 2005, con el acompañamiento de una consultoría y asesoría Metropolitana.

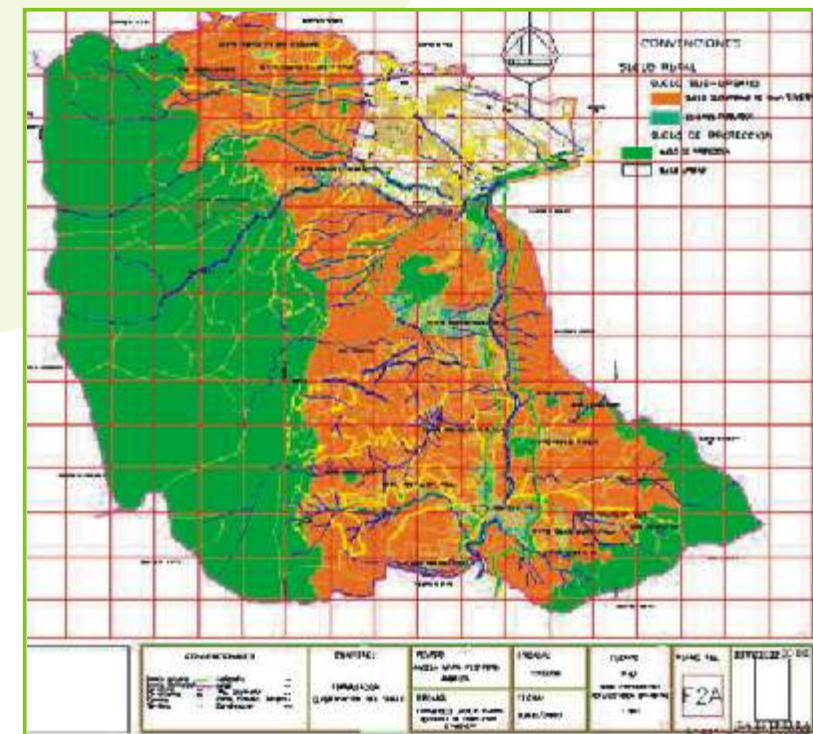
Evaluación y seguimiento al PBOT de La Estrella*

PRINCIPIOS DE PLANEACIÓN	RESULTADOS	DOCUMENTOS DE VERIFICACIÓN
<p>Coherencia y armonía entre instrumentos de planeación</p> <p>Eficiencia, Eficacia y Efectividad</p> <p>Estudios técnicos de viabilidad, factibilidad y profundización.</p> <p>Sostenibilidad Ambiental. Control de Impactos Ambientales y Beneficios Sociales.</p> <p>Consistencia y Sostenibilidad Económico-Financiera, productividad general y responsabilidad fiscal.</p> <p>Oportunidad y cumplimiento en el tiempo de objetivos y metas</p> <p>Participación Ciudadana y de las fuerzas vivas de la sociedad local, instancias y mecanismos de consulta y decisión.</p>	<p>No hay coherencia ni armonía entre el PBOT y los PMD de las (2) administraciones municipales</p> <p>Desconocimiento de la reglamentación en los procesos de gestión, aplicación y ejecución.</p> <p>Desactualización e impresión en fuentes cartográficas y estudios muy generales de amenaza sin evaluación de vulnerabilidad ni riesgo</p> <p>El componente urbano, rural y el programa de ejecución es caótico y se requiere mitigar el impacto de algunas acciones urbanísticas.</p> <p>Inconsistencia en el Programa de Ejecución. Ajustar las expectativas programáticas y de proyectos con las condiciones financieras Municipales.</p> <p>No hubo oportunidad ni pertinencia en el cumplimiento de los horizontes de planeación, el corto plazo se agotó el mismo año de la aprobación y el mediano plazo venció en el 2006. Incoherencia en las prioridades.</p> <p>En la evaluación se convocó a la comunidad para replantear de forma general el PBOT y su visión restringida sin considerar las perspectivas regionales y metropolitanas. Proceso de concertación y consulta con otros actores, instancias y autoridades ambientales y de planeación. Se operacionaliza el Sistema Municipal de Planeación.</p>	<p>Objetivos, Estrategias, Programas, Proyectos y prioridades de inversión.</p> <p>Instrumentos de Gestión y estudios técnicos de soporte</p> <p>Estado de la cartografía empleada y estudios de soporte técnico. Zonas Homogéneas</p> <p>Inconsistencia entre el articulado, los planos y las ejecuciones.</p> <p>Metas, fuentes y recursos asignados. En el PBOT los proyectos eran de corto plazo</p> <p>Actas o memorias de las Mesas de Concertación: ___ Mesas realizadas entre ___ y ___ de 2005, ___ participantes de base comunitaria, ___ reuniones con gremios, ___ funcionarios públicos, ___ con el AMVA y CORANTIOQUIA</p>

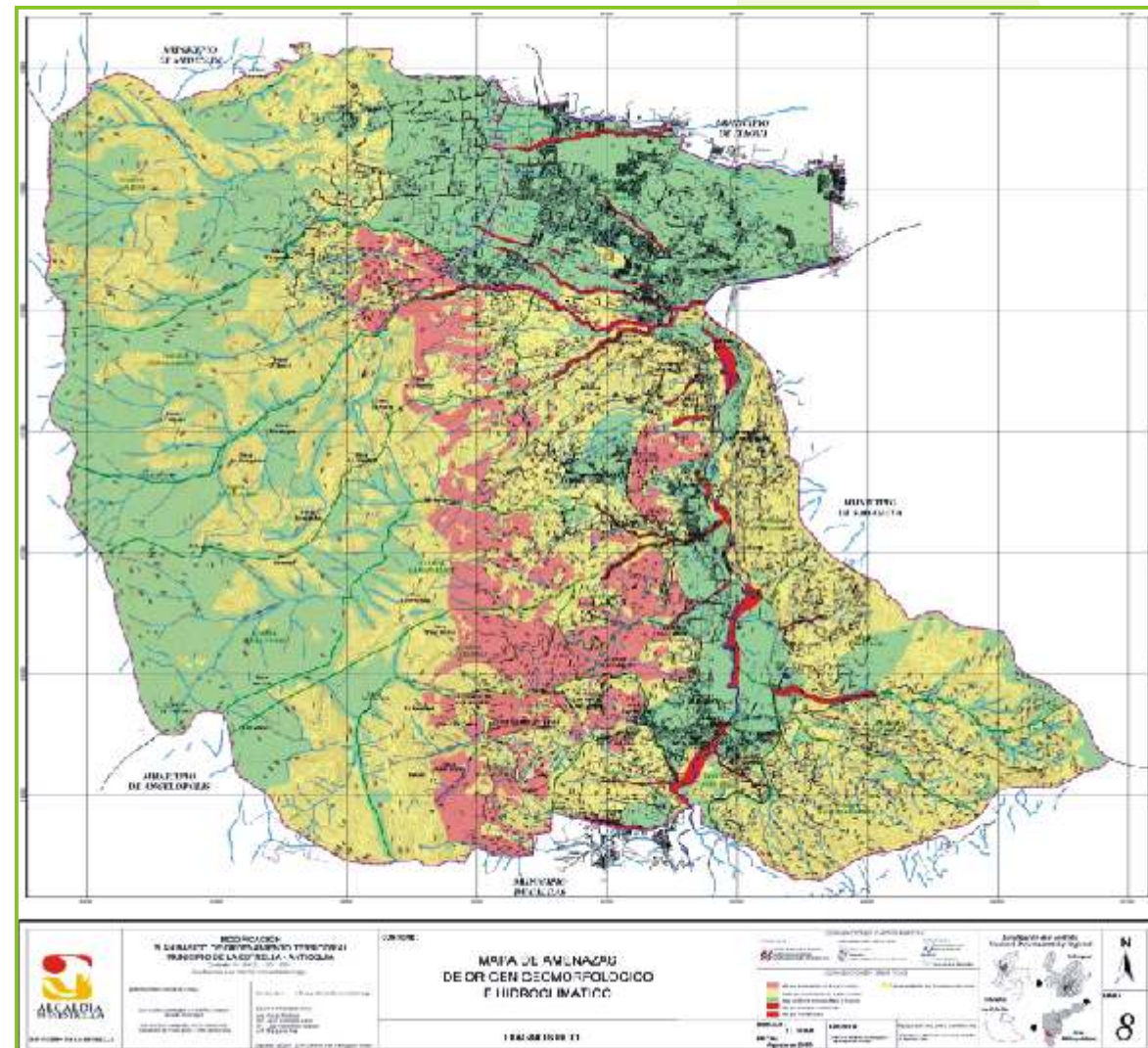
1. Fase de alcance y contenidos de la revisión y ajuste

- En el Municipio se presenta vencimiento de las vigencias de revisión y ajuste ordinario de corto y mediano plazo.
- Los Alcances de la Revisión y Ajuste al Plan se dan por una nueva realidad y dinámica territorial no interpretada ni contenida en el PBOT actual, además de resultados obtenidos de estudios específicos de amenazas y riesgos, la actualización y restitución cartográfica en SIG (Sistema Cartográfico Georeferenciado); las normas básicas en su aplicación se quedan cortas para los requerimientos del desarrollo local y metropolitano y es necesario reprogramar las actuaciones, programas y proyectos de ejecución del respectivo PBOT.

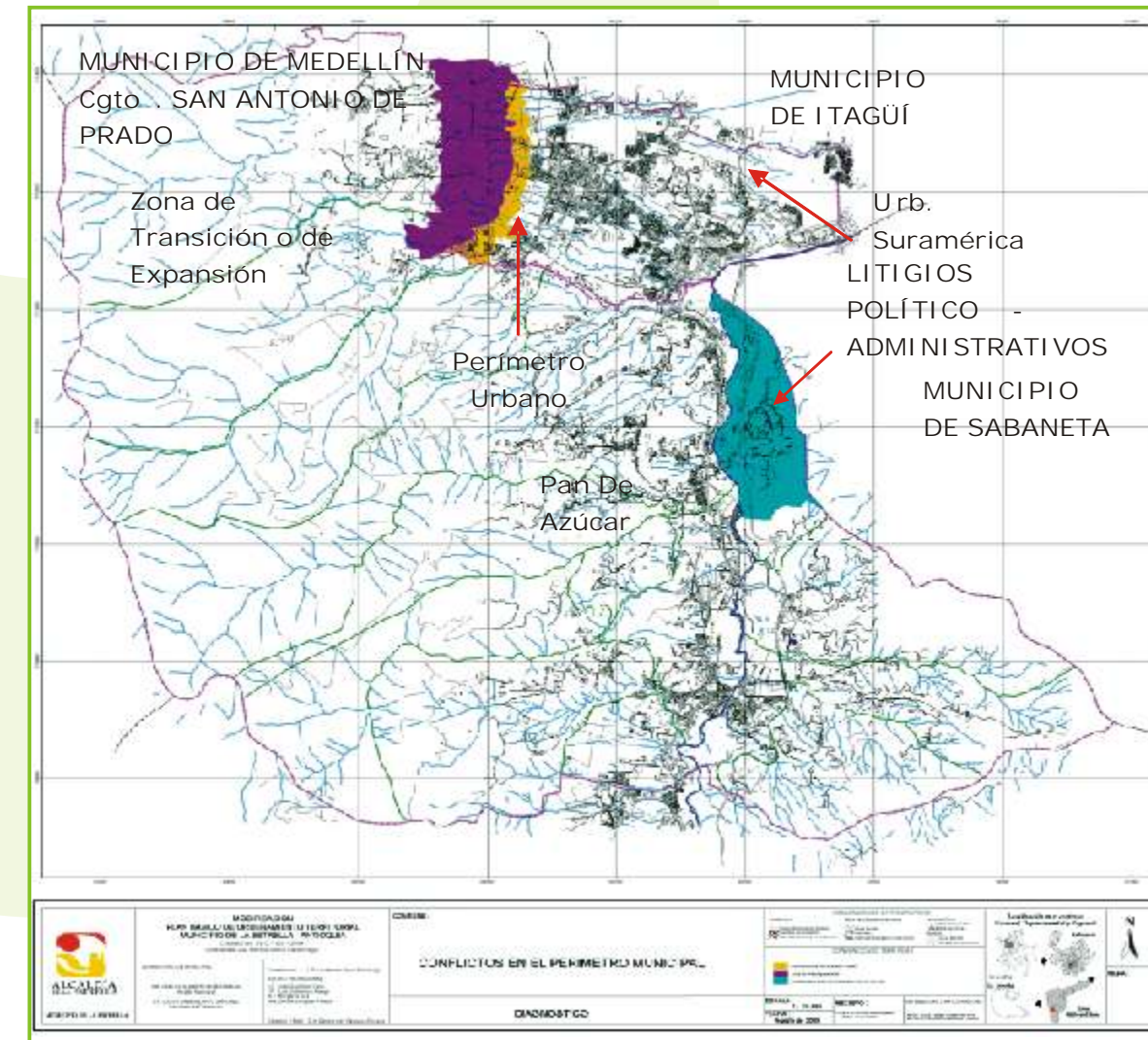
Clasificación del suelo en el PBOT del acuerdo 020 de 2000



Nuevo mapa de amenazas alta, media y baja y de conflictos de usos del suelo



Conflictos político administrativos con municipios vecinos



3. Que se ajusta en el plan básico de ordenamiento territorial de La Estrella

Espacio público

Se entiende como espacio público, los sitios aptos para el esparcimiento, recreación y el encuentro con la comunidad y se define como el elemento estructurante del municipio.

Objetivos

- Analizar y actualizar el inventario de espacio público establecido en el acuerdo 020 de 2000 (PBOT).
- Propender a aumentar el índice efectivo de Espacio Público a un valor aproximado de 15 m² / Habitante, ya que existe un déficit de 12.79 m² / Habitante, puesto que en la actualidad sólo se tiene un área de 2.21 m² / Habitante; y de tal forma que este no se concentre en los nuevos desarrollos urbanísticos.
- Constituir como ejes estructurantes del sistema de espacio público urbano-rural y del circuito turístico en torno a la Reserva Ecológica y Forestal El Romeral, las áreas de retiro de las múltiples quebradas que nacen en el municipio.



Vivienda y programas de regularización urbanística

Objetivos

- Revisar el tema de acuerdo con el crecimiento poblacional previsto por el municipio.
- Es necesario evaluar la dinámica de construcción de vivienda por parte del municipio con respecto a las proyecciones realizadas en el plan de ordenamiento territorial.
- Incorporar el inventario de lotes disponibles (lotes de oportunidad) para la ubicación de vivienda, de modo que se logre planear el desarrollo de lotes vacíos ordenadamente, sin que ello implique cambios significativos del perímetro urbano y satisfacer la demanda de vivienda actual tratando de cumplir con las proyecciones propuestas.
- Fortalecer el Programa Municipal de Vivienda de Interés Social para atender el déficit cuantitativo y cualitativo mediante programas de construcción y mejoramiento integral de viviendas, puesto que existen 1109 hogares con déficit tanto cualitativo como cuantitativo.



Usos del suelo

Se definen como las actividades o funciones que cumplen las edificaciones, sean económicas o residenciales.

Los usos del suelo se clasifican en uso residencial, uso comercial, uso industrial, uso institucional y de servicios, uso múltiple.

Objetivos

- Actualizar los usos a fin de implementar una nueva reglamentación para las zonas industrial, institucional, corredores y zonas de actividad múltiple por incompatibilidad y mezcla de usos.
- Además revisar el fenómeno de conurbación que se presenta a lo largo de Troncal y bordes del Río Medellín. Propender por una mezcla sana de usos en el Municipio.



Conectividad / movilidad (vías)

Son todas aquellas acciones encaminadas a la planificación, diseño y operación de la infraestructura vial y de transporte, las cuales tienen como principal objetivo permitir el desplazamiento de vehículos de todo tipo, y la movilización de personas y bienes, utilizando los diferentes modos y medios de transporte, de una manera segura, eficiente y económica, esto con el fin de orientar a regular el desarrollo ordenado de la infraestructura vial, de tránsito y transporte de un municipio.

Objetivos

- Mejorar la conectividad según el Plan Vial de Movilidad Metropolitana articulándose al sistema Metro:
- Articularse con la Estación Metro Jardines de Montesacro y en la 78 ó 77 sur.
- Definir el Corredor Metro Plus y las vías que vinculan el Centro Urbano tradicional con los Centros Poblados.



Zonas de protección

Áreas de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios

Se determinan como Suelo de Protección, las áreas donde se encuentran ubicados los Recursos Hídricos (Tanques de Almacenamiento y Bocatomas de los diferentes Acueductos); también los sitios donde se encuentran la Central Telefónica, la Estación de Energía.

Objetivos

- Actualizar inventario y aplicar normatividad básica para su preservación y localización exacta.



Áreas de interés patrimonial

Son las áreas donde se encuentran construcciones, inmuebles o espacios que tienen valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico que deben ser valorados y preservados con el fin de evitar la alta transformación de los centros urbanos, que lleva a que desaparezcan elementos propios de la identidad regional y local.

Objetivos

- Verificar el uso actual de cada inmueble que define en gran medida su declaración porque no es lo mismo declarar como inmueble patrimonial a un edificio público que preste servicios a la comunidad, que uno que no lo haga (Iglesia o Casa de la Cultura), ya que ello compromete seriamente la propiedad y la posibilidad de aprovechamiento de la misma.
- Analizar el nivel de las transformaciones a las que han sido sometidos.
- Depurar el inventario de edificaciones incluidas por tipología y nivel de conservación en el estudio realizado por el Área Metropolitana y ver su posible incorporación dentro del PBOT.



Áreas de reservas ecológicas y forestales

Son las áreas donde se encuentran localizadas la Reserva Ecológica y Forestal El Romeral, Miraflores y Retiros de las Corrientes Naturales de Agua.

Objetivos

- Se requiere la Localización exacta con las áreas de Reserva y Protección y Reglamentar a partir del Mapa de Amenazas.
- Potencializar el municipio, como destino eco turístico del Valle de Aburrá, mediante la constitución de la Reserva Ecológica y Forestal de El Romeral como un ECOPARQUE de proyección regional, en asocio con los demás municipios con jurisdicción en la reserva y con Corantioquia.

Amenazas

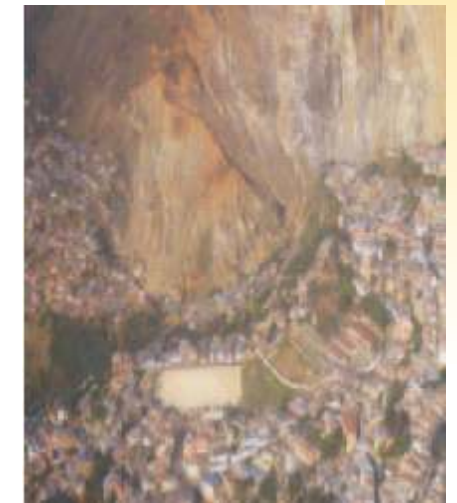
Inundaciones

Otro problema que se presenta en el Municipio es el riesgo asociado con las inundaciones o desbordamiento de algunas quebradas, el cual puede traer como consecuencia daños y pérdidas de infraestructura física y/o riesgos para la población asentada en inmediaciones.



Sedimentación

Están asociadas con las explotaciones de material de playa que se realizan de forma artesanal en el Río Medellín, afectando su dinámica natural y generan problemas críticos de erosión, sedimentación e inundación. Estas se localizan principalmente en el sector de Ancón, Quebrada La Saladita; y en el sector rural del Río Medellín.



Asentamientos humanos en zonas de alto riesgo



Están asociados con varias situaciones del país: la violencia, las crisis económicas y la inconsciencia ambiental, lo cual lleva a las personas de bajos recursos a establecerse en zonas con riesgos de inundación o movimientos de masa. Los sectores identificados son: Campo Alegre, El Hoyo, Calle Vieja, Sierra Morena, Juan XXIII Ancón - La Playa y Peñas Blancas. En el PBOT (2000), se identifican 121 viviendas en zonas de alto riesgo (zona rural).

Objetivos

- Precisar las áreas y la localización exacta en cada categoría de amenazas.
- Determinar las zonas de riesgo por inundación o inestabilidad geológica, a partir del estudio geológico geotécnico preliminar existente y las recomendaciones del Comité Local



Equipamientos colectivos

De carácter social, institucional y económico

Objetivos

- Contar con un cubrimiento en equipamientos comunitarios en salud, educación, cultura, recreación y deporte, a partir de divisiones sectoriales estratégicas.
- Generar dinámicas de desarrollo para el logro de la satisfacción de las necesidades sentidas de la población, como comercio y educación superior, de modo que se reduzcan las relaciones de dependencia de los municipios vecinos.
- Aprovechamiento de las potencialidades de desarrollo urbanístico habitacional del municipio para la dotación de infraestructura física faltante, en equipamientos y espacios públicos, directamente o por el sistema de compensación.



Instituciones educativas públicas y privadas en el área urbana.

Tratamientos urbanísticos



Los tratamientos establecidos para el casco urbano del Municipio de La Estrella serán:

- Actualización y Consolidación
- Redensificación
- Mejoramiento Integral
- Desarrollo
- Conservación

Objetivos

- Redensificar la Zona Central del área urbana, de modo que se permita un mejor aprovechamiento del suelo y se posibilite la renovación de sectores en deterioro, en especial el costado sur del Parque Principal. (Barrio Centro).

Servicios públicos

Acueducto: Contar con sistemas de potabilización en los acueductos municipales y veredales existentes.

Alcantarillado: Construcción de alcantarillados en aquellos sitios donde no alcanza la cobertura del servicio por parte de EPM.

El estado de las redes de alcantarillado es regular, se busca dar solución definitiva al manejo de aguas servidas, con la posible interconexión a la Planta de San Fernando operada por Empresas Públicas de Medellín.

Aseo: Disposición final de desechos sólidos e implementar la cultura del reciclaje.



Aprovechamientos



Objetivos

- Existen aún en la zona urbana grandes extensiones de tierra no ocupadas y destinadas al uso residencial. Esto da una muestra del lento desarrollo urbanístico de La Estrella, lo que permite contar con bajas densidades brutas residenciales y poblacionales, por lo cual es importante que estos lotes tengan un mejor aprovechamiento.

Densidades, índices de ocupación y de construcción o edificabilidad

Normatividad básica: Constructores y promotores poseen 56 has de suelo urbano por desarrollar, el 47% del área desarrollable de La Estrella en el PBOT. y desde octubre de 2001 solicitaron aumentar las densidades de vivienda, obligaciones urbanísticas y especificaciones de loteo para viabilizar la VIS vivienda de interés social en dicho municipio.

La principal crítica es al modelo de "ciudad campestre, difusa o suburbana de baja densidad, alta calidad arquitectónica y paisajística, en armonía con la naturaleza..." excluyente de otras opciones habitacionales de estratos medios y bajos en el Valle de Aburrá.

Revisar y ajustar los estándares de aprovechamiento del suelo: el modelo de reparto de cargas y beneficios, densidades máximas de vivienda en el suelo rural, índices de ocupación y de construcción, obligaciones urbanísticas y especificaciones constructivas. Lo anterior es necesario tanto en el suelo rural (suburbano) como en el urbano y el que será suelo de expansión.

Se requiere revisar y ajustar los Programas y Proyectos Habitacionales, incorporar la posibilidad de desarrollos progresivos; regularización y consolidación de asentamientos existentes como San Cayetano, San Vicente y urbanización El Cerrito; La Ferrería, Pueblo Viejo, La Tablaza y otros.

Diseño y Diagramación

Mauricio Rodríguez Soto
E-mail: mauriciosoto@cis.net.co
Teléfono 217 47 91

Impresión

Fotográficas Mario Salazar y Cia. Ltda.
E-mail: fograficas@geo.net.co
Teléfono 351 10 29

