

Municipio de
Sabaneta

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

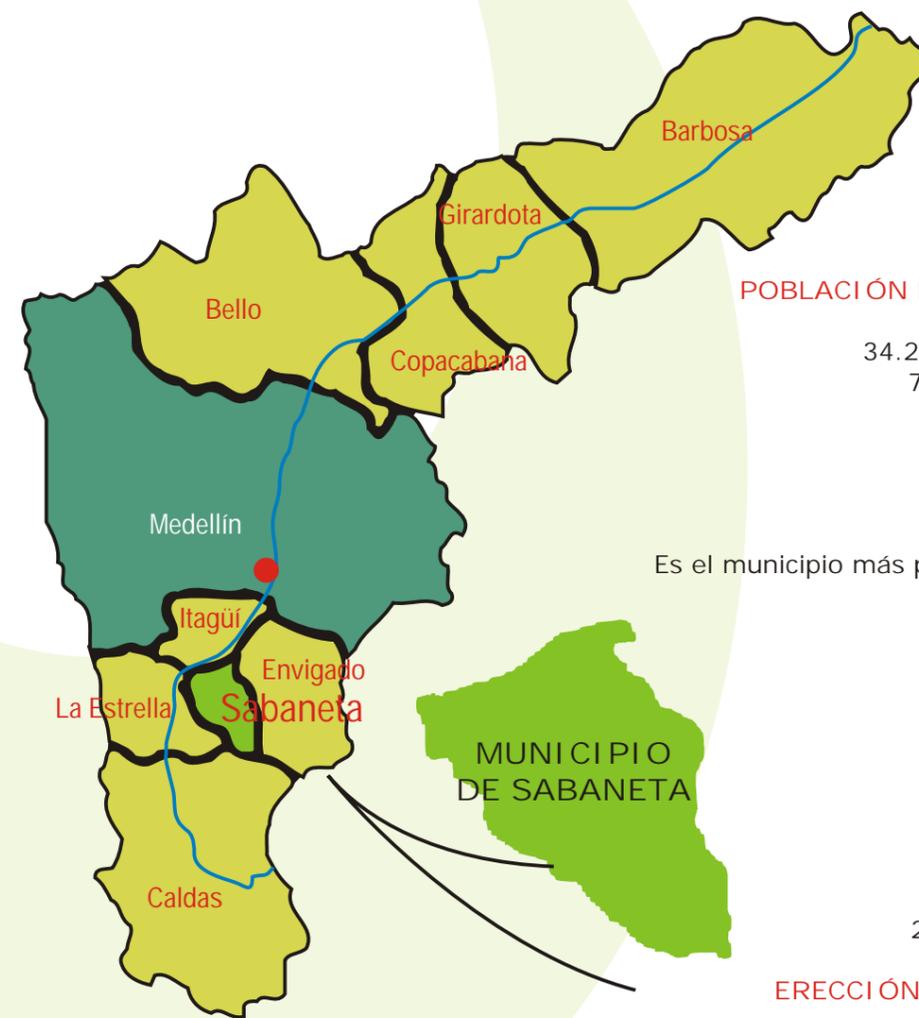
Coordinador
Juan Manuel Patiño Marín

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 PROYECTADA 2005
41.298 habitantes
34.230 en la zona urbana
7.068 en la zona rural

EXTENSIÓN
15 Km²
Zona Urbana: 5 Km²
Zona Rural: 10 Km²
Es el municipio más pequeño de Colombia

TEMPERATURA
21 °C

CLIMA
Templado

ALTITUD
1.570 metros

FUNDACIÓN
27 de agosto de 1903

ERECCIÓN COMO MUNICIPIO
1 de enero de 1968

UBICACIÓN
Sur oriente del Valle de Aburrá

DISTANCIA DE MEDELLÍN
14 kilómetros

LIMITES
Al norte con Envigado e Itagüí
Al sur con Caldas
Al occidente con La Estrella
Al oriente con Envigado

VEREDAS
Vereda Cañavelarejo
Vereda María Auxiliadora
Vereda Las Lomitas
Vereda Pan de Azúcar
Vereda La Doctora
Vereda San José



Presentación

En la actualidad y desde el año 2005, un gran porcentaje de los municipios del país se han dado a la fundamental tarea de revisar y ajustar sus Planes de Ordenamiento Territorial, según las nuevas condiciones sociales, económicas, y de crecimiento que enfrentan y que tienen como escenario su territorio.

Desde el año 2004 el Área Metropolitana creó el Taller de Ordenamiento Territorial Metropolitano como un instrumento técnico para desarrollar sus responsabilidades relativas a la planeación de la región metropolitana.

El principal objetivo del taller es formular y pactar un Modelo de Ordenamiento Territorial para la Región Metropolitana que articule, coordine e integre a cada uno de los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios del Valle de Aburra con su entorno geográfico y ambiental a nivel regional, departamental y nacional.

Tomado de diagnóstico para la formulación de los lineamientos de ordenamiento territorial del Valle de Aburrá.

En el marco del Taller de Ordenamiento Territorial, el Municipio de Sabaneta viene adelantando el proceso de revisión y ajuste de su Plan Básico de Ordenamiento Territorial, convencido de que aunque en ejercicio de su autonomía puede planificar su territorio; sus decisiones sobre temas tan importantes como: usos del suelo, densidades, trazado vial, etc., además de sus dinámicas poblacionales y territoriales tienen implicaciones no solo internas sino externas, que impactan las de toda la región metropolitana.



Revisión PBOT municipio de Sabaneta



El objetivo de la revisión y ajuste del PBOT vigente está dirigido a consolidar las relaciones con los municipios vecinos, articuladas y armonizadas en cuanto:

- Integración y articulación de su sistema vial y de movilidad en el marco del Plan de movilidad metropolitano.
- Armonización de normas sobre densidades, usos del suelo, y tratamientos urbanísticos con los municipios de frontera buscando mayor coherencia entre sí.
- Protección de los suelos de borde enfocado hacia la sostenibilidad ambiental municipal y regional.
- Consolidación de políticas de ocupación de los suelos ubicados en el corredor multimodal del Río.
- Entre otros.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabaneta fue adoptado mediante el Acuerdo 011 de 2000. El actual proceso de revisión y ajuste se ha orientado como un proceso técnico que si bien se ha enfocado en revisar los componentes urbano y rural del Plan como lo establece la Ley 388/97, ha asumido simultáneamente el chequeo general de todos los temas, con el objeto de establecer el cumplimiento de las metas del Plan vigente, tratando de identificar los contenidos que dificultan o entorpecen de alguna manera la consolidación del modelo territorial adoptado para el largo plazo.

La revisión del PBOT está orientada a:

- Complementar el plan vigente:
 - Corregir imprecisiones normativas y cartográficas.
 - Incluir y regular instrumentos de planificación y de gestión.

Vigencia del actual Proceso de revisión

En el Municipio de Sabaneta se adelanta la revisión de los contenidos del componente urbano y rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 011 de 2000), correspondiente a una vigencia del mediano plazo, situación que a la vez implica revisar elementos del corto plazo. No obstante, al detectar inconsistencias en los perímetros, se hace necesario abordar la revisión excepcional de la clasificación del suelo; contenido estructural del componente general del PBOT.

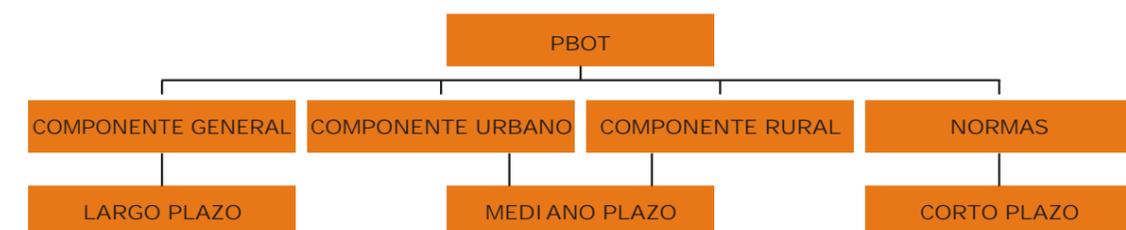
El Acuerdo 011 de 2000, en su Artículo 1º señala: "Dicho plan tendrá la vigencia de tres periodos administrativos..." lo que ha generado dificultades en el momento de definir las vigencias de los diferentes componentes, pues no precisó la vigencia de los componentes de corto, mediano y largo plazo.

Aunque la ley señala que: " Tales revisiones se harán por los motivos y condiciones contemplados en los mismos Planes de Ordenamiento Territorial "... el PBOT no especificó los motivos que originarían su revisión.

La revisión al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabaneta, se realiza con base en los siguientes fundamentos:

Normativos o jurídicos

- Lo establecido en la Ley 388 de 1997.
- Lo establecido en el Decreto 4002 de 2004.
- Lo establecido en la Ley 810 de 2003.
- Lo establecido en el Acuerdo 011 de 2000 (PBOT vigente).
- Lo establecido en el Decreto 879 de 1998.



Qué es el seguimiento y evaluación?

El seguimiento y evaluación es un proceso que permite:

- Medir el grado de desarrollo del plan.
- Evaluar el cumplimiento de los compromisos adquiridos.
- Establecer cuanto de lo pactado se ha llevado a cabo.
- Es además condición imprescindible para iniciar el proceso de revisión del plan.

Es a la vez un proceso ordenado por la Ley 388 y guarda una estrecha relación con los expedientes municipales. El municipio de Sabaneta como seguramente un gran número de municipios del país, no implementó el expediente municipal.

Qué se revisa en el mediano plazo?

Lo referente a los contenidos del componente urbano y rural del plan, cuya vigencia sea del mediano plazo como:

- Normas urbanísticas generales
- Tratamientos urbanísticos y aprovechamientos
- Densidades
- Reglamentación de los usos del suelo
- Normas básicas urbanas
- Evaluación de los temas pendientes.

Desarrollos complementarios posteriores al PBOT:

- Acuerdo 020 de 2002: Fichas de normativa urbana.
- Acuerdo 037 DE 2001: "Por el cual se le da la denominación a las principales vías municipales".
- Acuerdo 038 de 2001: "Por medio del cual se declara patrimonio cultural los iconos religiosos y esculturas ubicados en sitios públicos del municipio de Sabaneta."
- Decreto 189 de 2003: Reglamentación de planes parciales.

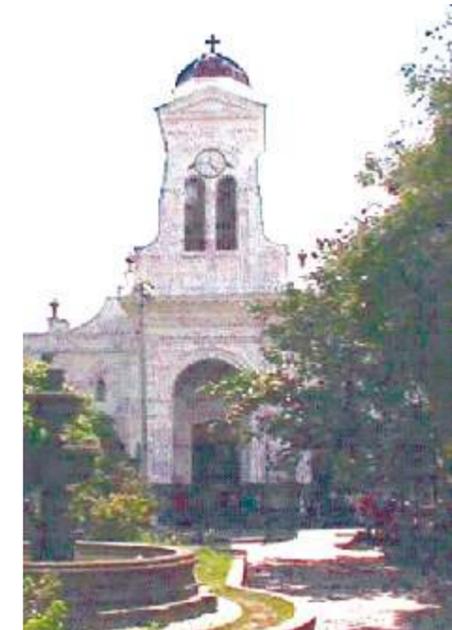
Metodología

La primera parte del proceso de revisión y ajuste del PBOT del municipio de Sabaneta se dividió en cuatro grandes etapas.

- Etapa de documentación o primera etapa.
- Análisis y evaluación de las condiciones actuales o segunda etapa.
- Formulación de propuestas o tercera etapa.
- Adopción de la revisión o cuarta etapa.

MOMENTOS DE LA REVISIÓN

- Valoración: Evaluación de la ejecución y desarrollo del PBOT.
- Análisis: Análisis y diagnóstico de la correspondencia de la imagen o visión objetiva del municipio, con lo actual.
- Formulación: Definir los elementos a modificar para el logro del objetivo propuesto.
- Adopción: Comprende el procedimiento determinado en las normas vigentes para adoptar las modificaciones que fueron consideradas, teniendo en cuenta mecanismos de participación ciudadana y las instancias que dan lugar a recomendaciones.



Aspectos claves de la revisión

- La complementación y aclaración de algunos contenidos del plan vigente.
- Aclarar, ajustar y complementar las fichas de normativa urbana.
- Corregir imprecisiones normativas y cartográficas.
- Incluir y regular instrumentos de planificación, de financiación y de gestión
- Articular las normas municipales y armonizar el plan con las nuevas reglamentaciones que sobre la materia ha expedido el gobierno nacional.
- Incluir y adoptar los estudios sobre riesgos y amenazas naturales, así como riesgos tecnológicos y los estudios que sobre el tema se elaboren.
- Ajustar la estructura del programa de ejecución y adecuarlo a la capacidad real del municipio para desarrollar el PBOT.
- Incorporar los cambios significativos en las previsiones sobre población urbana.
- Ejecución de proyectos de impacto en materia de transporte masivo.
- Revisar algunos contenidos de largo plazo.
- Redefinición de áreas de protección y delimitación de ecoparques.
- Ajustar el componente rural (proponer fichas normatividad rural).
- Incorporar las Directrices de Ordenamiento Territorial Metropolitanas.
- Eliminación de procesos innecesarios ligados al ordenamiento que entorpecen el desarrollo y cumplimiento de los objetivos del PBOT.



Desarrollo de aspectos claves

a. La complementación y aclaración de algunos contenidos del plan vigente

En aspectos no contemplados en su formulación, o pospuestos para desarrollos complementarios.

- Sistema vial.
- Plan de espacio público y equipamientos.
- Estudio de declaratoria de inmuebles de patrimonio municipal.
- Elaboración del estatuto urbano: normas básicas de construcción.

Y en aspectos que deben aclararse por su imprecisión, incoherencia o por que se desarrollaron y definieron en desarrollos complementarios.



Sistema vial en el PBOT



- Jerarquía vial.
- Secciones viales.
- Parqueaderos.
- Medios de transporte.
- Complementarios al modo de transporte.
- Ciclovías y peatonalización.
- Sistema de transporte coletivo urbano.
- Terminal o deposito para el transporte colectivo.



Contenido del PBOT

Entre las acciones propuestas de ordenamiento territorial para el municipio en su artículo 4° el PBOT plantea:

- Adopción de un plan vial coherente, que integre a Sabaneta con los demás municipios del Valle de Aburrá.
- Extensión del sistema Metro hasta El Ancón.
- La doble calzada de la avenida Las Vegas.
- Reordenamiento de la carrera 43A.
- Corredor de actividad múltiple entre el Parque Principal y la futura Estación del Metro.
- Implementación de un sistema Integrado de Transportes Metro Bus.
- Construcción de la terminal de buses.
- Normatividad de parqueaderos.

Y como estrategia de ordenamiento territorial:

"Acometer el diseño y la ejecución del Plan Vial, para descongestionar el área central y asegurar un desarrollo ordenado de las áreas de posible expansión inmediata y futura".





Temas que quedaron pendientes en el PBOT

- El plan vial director del municipio.
- Medios de transporte: Ampliación de la cobertura del sistema masivo de transporte, con otras dos estaciones del Metro.
- Parquederos: Estudio de implementación de parquímetros.
- Estudios complementarios al modo de transporte: Estudio de prefactibilidad de "Rutas de Trolebuses".
- Ciclovías y peatonalización: Plan integral de comunicación hacia el sistema de transporte masivo.
- Sistema de transporte colectivo urbano: Regular el acceso de nuevos vehículos para suplir las necesidades de la demanda.
- Terminal o deposito para el transporte colectivo: Gestionar la construcción de una terminal de transporte.

Aunque el SISTEMA VIAL es el sistema estructurante artificial más desarrollado en el PBOT, no se formuló el Plan Vial Director del Municipio.



Estado actual

Proyectos estratégicos y municipales

- Calle 50 Sur "Las Viudas" entre el sistema del río y la carrera 43A, incluyendo el intercambio sobre la Avenida Las Vegas: Se hizo parte.
- Estación Metro Sabaneta en la Calle 67 Sur: Según estudios recientes, la construcción de esta estación no es viable a corto plazo.
- Estación Metro La Estrella, al Sur de la Calle 77S: Su construcción es más viable, en el mediano plazo.
- Circunvalar Oriental: Ha sufrido cambios en su trazado original. Se ha construido parte en el P. P. Caminos de la Romera.
- Calle 60 sur, continuación Avenida Pilsen en el Municipio hasta la Circunvalar Oriental: No se ha iniciado. El municipio es propietario de algunas fajas.
- Calle 77 sur: El Municipio ha adquirido algunos predios.
- Conexión Vial Variante de Caldas - Vereda Pan de Azúcar - Cañaveralejo y La Doctora: Se han realizado algunas obras como parte de este proyecto.
- Construcción doble calzada Avenida Las Vegas, entre las calles 50 sur y 77 sur: Se realizó parte de la obra. Se han adquirido algunas fajas en el costado oriental.

Objetivo de la revisión

- Definir las políticas y los lineamientos generales será el alcance dado al sistema vial en el proceso de revisión, toda vez que en este momento se realizan estudios de movilidad en el municipio y formulación de propuesta del plan vial en el marco del Plan de Movilidad Metropolitana.



Plan de espacio público y equipamientos



Los planteamientos y políticas consignadas sobre espacio público se encuentran a partir del artículo 60 hasta el 67, esbozando los determinantes y los elementos para posterior formulación del Plan Especial de Espacio Público del Municipio; a la vez, determina el inventario de los elementos constitutivos del espacio público, que se hace necesario complementar.

Espacio público en el PBOT

- Concepto general del espacio público.
- El espacio público en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Elementos Constitutivos:
 - Naturales.
 - Artificiales o construidos.
 - Elementos complementarios.
- Objetivos relacionados con el espacio público.
- Políticas.
- Inventario de elementos constitutivos del espacio público.
- Manejo y obligaciones sobre el espacio público.
- Sugerencias acerca del espacio público.



Temas que quedaron pendientes en el PBOT

Índice efectivo de espacio público: Según el diagnóstico del plan vigente (1999) se determina que "-En cuanto al espacio construido (incluyendo el recreativo, culturales e institucionales) existe solo 1.15 metros cuadrados por habitante- y en otra parte del mismo documento se determina que -el índice actual de zonas verdes en la cabecera es inferior a 1.00 M² por habitante.

El PBOT en su artículo 64°, al definir las políticas sobre espacio público, plantea "Incrementar paulatinamente los espacios en el municipio y mejorar los existentes", pero no establece una meta para ser alcanzada durante la vigencia del Plan.

En este proceso de revisión se determinó que el índice actual de espacio público efectivo en el municipio es de 0.61m²/hab. Dato preliminar que está siendo evaluado.

Cifra inferior a la meta planteada por el Decreto 1504 de 1998: 15m²/hab.

- No se formuló el plan especial de espacio público.
- No se realizó la identificación de los espacios públicos existentes, especialmente a nivel de la cabecera, y no se presentaron propuestas de conservación y mejoramiento del entorno urbano.
- Preparación de un plan de equipamiento comunitario.
- Ordenar las actividades que se generan alrededor de la función de centro de peregrinaje del Valle de Aburrá.





Estado actual

Proyectos estratégicos y municipales

- Conservación y preservación del sistema hídrico: Río Medellín y microcuencas como espacio público. Se formuló el Plan de Ordenamiento de la Quebrada La Doctora y de la Quebrada Sabanetica y se construyó el Malecón o Alameda de La Doctora.
- Bulevar de la Carrera 43 A desde la calle 50 Sur hasta el Parque Principal y de allí por la carrera 45 hasta la quebrada La Doctora: El proyecto construyó el costado occidental de la carrera 45 entre la calle 69 Sur y la calle 72 Sur, y el costado oriental entre la calle 69 Sur y la calle 74 Sur.
- Bulevar peatonal, entre el Parque, la Avenida Las Vegas y la estación del metro: Dado que la empresa Metro no considera viable la construcción de la Estación Sabaneta, se hace necesario reconsiderar este eje.
- Santuario y Mirador Turístico, Cerro del tanque del acueducto de EPM. Cerro de la Barquereña: Se prevé la construcción del santuario en el lote que será cedido por el Plan Parcial "Caminos de La Romera".
- Ecoparques:
 - Ecoparque la Romera es propiedad del Municipio.
 - Ecoparque La Barquereña o El Tanque ha sufrido grandes transformaciones.
 - Ecoparque Cerro pan de Azúcar.
- Centro Cultural y Administrativo Municipal: Proyecto contenido en el P.P. Sabaneta Real.
- Centro Integrado de Servicios de la Zona Sur: Está planteado el traslado de su ubicación original, determinada en el PBOT.
- Planta de Transferencia de Basuras: Proyecto en funcionamiento.

Objetivo de la revisión

- Formular el Sistema de Espacialidades Públicas y de Equipamientos que permitan articular los espacios públicos existentes o potenciales mediante la creación de ejes peatonales que los integren, permitiendo así el mejoramiento de la calidad de vida de los sabaneteños.
- Integrar los ecoparques municipales al Sistema Metropolitano de Espacios Públicos.
- Delimitar y reglamentar las intervenciones en los ecoparques.



Estudio de declaratoria de inmuebles de patrimonio municipal

El PBOT plantea que el patrimonio cultural comprende los elementos construidos como:

- Las edificaciones que tienen valor histórico o arquitectónico, urbanístico o paisajístico.
- Al igual que los bienes patrimoniales intangibles:
 - Fiestas tradicionales,
 - Los símbolos municipales y
 - Demás tradiciones y costumbres,

Tema pendiente del PBOT

Según el Artículo 80° la Administración debía pasar los estudios y el proyecto de Acuerdo al Concejo Municipal para oficializar cada uno de los sitios y estructuras que mencionó. Sin embargo no definió plazos y a la fecha no se ha realizado.

Patrimonio cultural en el PBOT

- Concepto de cultura
- Patrimonio cultural
- Bienes de interés cultural municipal

Algunos elementos que forman parte del Patrimonio Cultural del Municipio:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| • Parroquia Santa Ana | • Cementerio Santa Ana |
| • Parque Principal | • Colegio Adelaida Correa |
| • Escuela Alejandro Vásquez Uribe | • Casa de la Cultura La Barquereña |
| • Hacienda La Romera | • Cerro del Tanque |
| • Iconos religiosos | • Calle del Arrastradero |
| • Yacimientos arqueológicos | • Estación del Ferrocarril "José Félix de Restrepo" |



Estado actual

Sitios considerados como patrimonio cultural

- Casa de la Cultura La Barquereña: En ella se desarrollan una serie de actividades de tipo cultural, recreativo y formativo.
- Hacienda La Romera: El predio es propiedad del municipio de Sabaneta.
- Iglesia Santa Ana: En ella se encuentra el santuario de María Auxiliadora.
- Parque Principal: Ha sufrido varias reformas. Se encuentra en buen estado.
- Estación del Ferrocarril "José Félix de Restrepo: La construcción original fue destruida en el año 90 por una inundación. En el lote se construyó una edificación que hoy alberga un estadero.
- Calle del Arrastradero: Se propone retomar la toponimia de la calle. "Calle del Arrastradero" según el Acuerdo Municipal 037/01.
- Yacimientos arqueológicos: En donde actualmente se está llevando a cabo la construcción del Plan Parcial Caminos de La Romera, se realizó una prospección arqueológica lo que permitió la identificación de seis sitios arqueológicos.
- Finca La Doctora: Es Monumento Nacional según el Decreto 286 del 24/02/75. Resolución 001 del 07/06/73.

Objetivo de la revisión

- Formular directrices encaminadas a promover y fortalecer la preservación del patrimonio reconocido, mediante la formulación de políticas de manejo e intervención de: Zonas industriales, cementerios y jardines cementerios, bienes inmuebles de carácter patrimonial y construcciones aledañas, bienes muebles de carácter patrimonial, parque principal y sus costados, bienes inmuebles públicos y/o privados declarados y adoptados como bienes de interés cultural municipal, las estaciones del ferrocarril, y de yacimientos arqueológicos.

Elaboración del estatuto urbano: Normas básicas de construcción

Aunque no se realizó en los cuatro meses inicialmente pactados en el PBOT, en la actual Administración se elaboró un anteproyecto de Estatuto de Normas Básicas de Urbanismo y Construcción, que se encuentra en etapa de armonización y ajuste con el documento formulado por el Área Metropolitana en el marco del taller de ordenamiento territorial, pues se pretende consolidar la normatividad del Municipio en concordancia con las directrices de la ley 388/97 y en armonía con las normas metropolitanas, con el fin de formular el estatuto adecuado para el municipio de Sabaneta.

Objetivo de la revisión

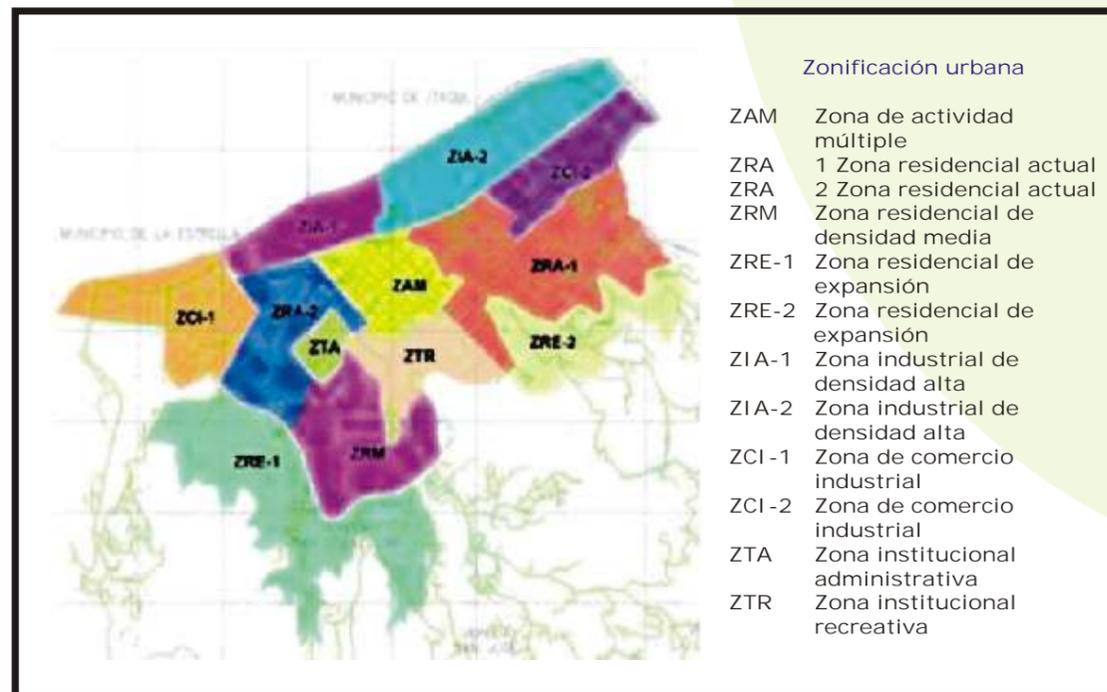
- Formulación del Estatuto de Normas Básicas de Construcción para el municipio de Sabaneta.



Aclarar, ajustar y complementar las fichas de normativa urbana

El Acuerdo 020 de 2002, Fichas de Normativa Urbana, es un desarrollo complementario del PBOT vigente que retoma la zonificación urbana y a la vez define al interior de cada una, otra subdivisión denominada subpolígonos.

Define la reglamentación de los usos del suelo, las cesiones, las densidades, los tratamientos asignados a las diferentes zonas y los aprovechamientos.



Aunque en las fichas de normativa urbana se definiría la reglamentación de los usos del suelo, su nivel de detalle llega hasta la clasificación general de los usos del suelo, así: usos principales, complementarios y restringidos, pero no determina los usos prohibidos.

Se debe realizar la caracterización y reglamentación de los usos del suelo en el municipio, y revisar el tema de cesiones, aprovechamientos, densidades, Tratamientos asignados a las diferentes zonas y aprovechamientos.

Se ha detectado una mezcla de usos, que causan una serie de conflictos de todo tipo; pero en especial:

- Viales: utilización de vías como parqueadero.
- Sociales: aumento de los niveles de ruido por establecimientos públicos en zonas residenciales.
- En el espacio público: ocupación de andenes y aceras con mesas.

Temas a revisar

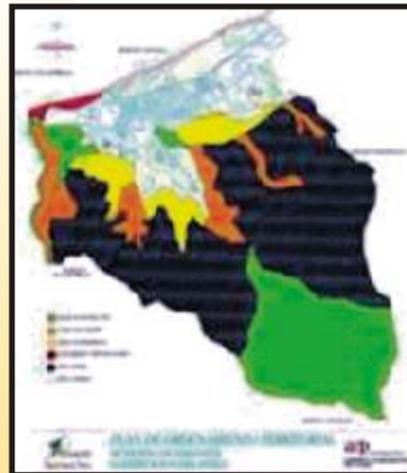
- Caracterización y reglamentación de los usos del suelo.
- Cesiones
- Densidades
- Aprovechamientos
- Tratamientos

Objetivo de la revisión

- Definir la reglamentación de los usos del suelo.
- Ampliar la clasificación de los usos, incluyendo USOS PROHIBIDOS.
- Se aspira reglamentar la ubicación de usos del suelo según una escala mínima definida desde la cuadra, el eje o corredor, la manzana, el subpolígono y la zona. Es decir, de menor a mayor escala.



Corregir imprecisiones normativas y cartográficas

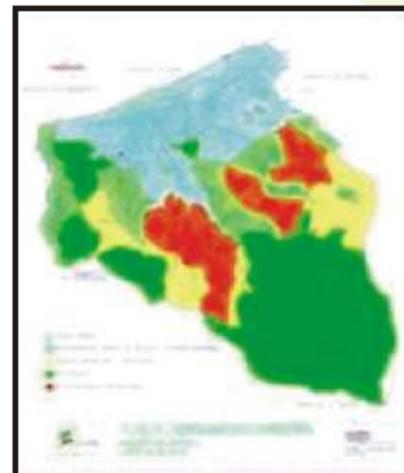
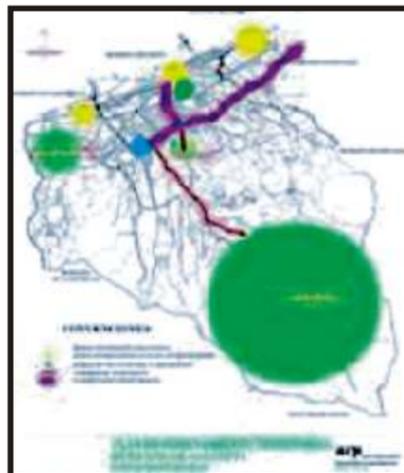


En temas como:

- La cartografía: Los Planos cartográficos que se protocolizaron con el PBOT son 16.

Las más notables dificultades encontradas son:

- Inconsistencias e imprecisiones en la cartografía protocolizada y adoptada en el PBOT vigente.
 - Incoherencias entre la delimitación de los perímetros de algunos suelos.
 - En el Plano de clasificación del Suelo.
- Los textos: La delimitación de los perímetros no coincide con la graficada en los planos.



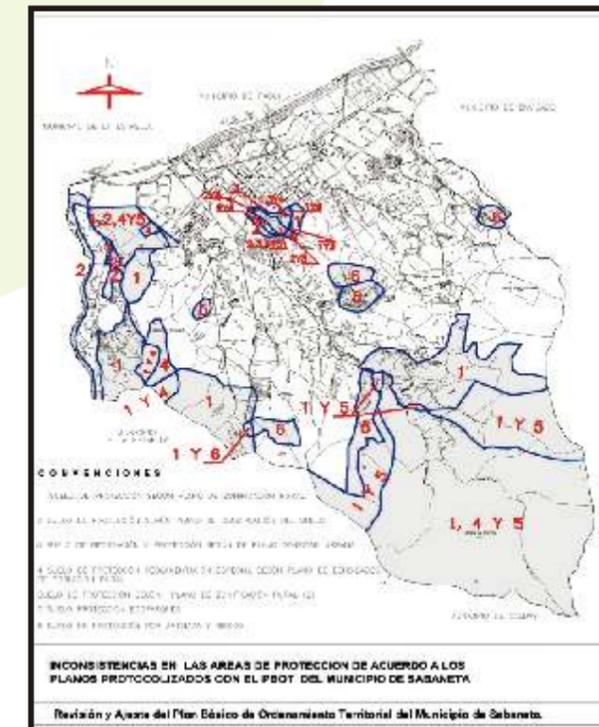
Imprecisiones

El suelo suburbano. No se define claramente cual es su delimitación.

Suelo de protección. El PBOT no delimita las áreas clasificadas como tal y las que se encuentran graficadas en los planos es diferente en cada uno donde aparece dicha clasificación.

Existencia de dos planos diferentes de zonificación rural. Contienen información diferente y contradictoria entre sí:

- Lo que en un plano es suelo de protección en el otro al parecer es suelo apto para asentamientos (fincas de recreo y vivienda campesina).
- Las áreas dedicadas a explotaciones agropecuarias no coinciden en ninguno de los dos.
- Las áreas que en un plano están destinadas a protección, en otras, parte de ellas, se convierten en Bosque protector- productor.



Incluir y regular instrumentos de planificación, de financiación y de gestión

No contemplados o que no están suficientemente implementados en el PBOT vigente, pero que están contenidos en la Ley 388/97 y sus decretos reglamentarios.

En el ámbito municipal existe normativa referente al ordenamiento territorial pero que por encontrarse inmersa en otras disposiciones municipales, diferentes al PBOT, no parecen haber sido implementadas. Es el caso de:

La contribución por valorización y la participación en plusvalía; que no fueron incluidas en el PBOT vigente, pero que sí se reglamentan en el Acuerdo municipal 040 de 1998, Código de Rentas Municipales.

Objetivo de la revisión

Incorporar los instrumentos de planificación, Gestión y Financiación como:

- Los planes parciales y los planes especiales.
- El reparto de cargas y beneficios.
- Integración inmobiliaria.
- Reajuste de terrenos.
- La intervención en la propiedad: enajenación voluntaria, enajenación forzosa, entre otros.
- la valorización.
- La plusvalía.
- Derechos de construcción.

Articular las normas municipales y armonizar el plan con las nuevas reglamentaciones que sobre ordenamiento ha expedido el gobierno nacional

Se hace necesario armonizar el PBOT con las normas nacionales contempladas en:

- El Decreto 1600 de 2005, sobre licencias urbanísticas.
- El Decreto 097 de 2006, sobre la reglamentación de las parcelaciones en zona rural.
- El Decreto 4002 de 2004 sobre usos de alto impacto.
- Entre otras.

Y en el ámbito Municipal:

- El Acuerdo N° 020 de 2002 Fichas de Normativa urbana.
- El Acuerdo N° 015 de 2003 (plan estratégico para personas en situación de discapacidad del municipio de Sabaneta).
- Los Acuerdos N° 037 de 2001 "Por el cual se le da denominación a las principales vías municipales.
- El N° 038 de 2001 "Por medio del cual se declara Patrimonio cultural los iconos religiosos y esculturas ubicados en sitios públicos del municipio de Sabaneta."
- Acuerdo N° 18 de 2002: "Plan estratégico de adultos mayores 2001-2009".
- Acuerdo N° 6 de 2003: "Plan de desarrollo turístico de Sabaneta 2003-2012".
- Acuerdo N° 35 de 2002: "Plan de desarrollo cultural 2002-2012".
- Acuerdo N° 19 de 2002: "Plan estratégico de juventud 2001-2009".
- Acuerdo N° 08 de 2004: "Plan sectorial deportivo y recreativo del municipio de Sabaneta 2004-2012".
- Acuerdo N° 025 de 1998: Plan Educativo Municipal 1998-2008. Entre otros.

Objetivo de la revisión

- Armonizar el contenido del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal con los decretos nacionales posteriores a su adopción.
- Recoger en un solo documento las normas y decisiones municipales aprobadas con posterioridad a la entrada en vigencia del PBOT (Acuerdo 011 de 2000) los cuales lo complementan.

Incluir y adoptar los estudios sobre riesgos y amenazas naturales, así como riesgos tecnológicos y los estudios que sobre el tema se elaboren



Si bien el PBOT vigente adoptó cartografía (mapa de zonificación geotécnica) y estableció parámetros para el manejo de las zonas de riesgo; no existe un estudio técnico que respalde la zonificación ubicada en el plano lo que dificulta su reglamentación y aplicación toda vez que dichas zonas no se encuentran delimitadas claramente ni el Acuerdo 011 de 2000 ni en la cartografía.



El Art. 15 del PBOT determina: "Se realizará por parte de la Administración Municipal, un inventario detallado de las edificaciones más vulnerables ante cualquiera de los fenómenos descritos; estas deberán ser consideradas en programas de reubicación, con el fin de disminuir el riesgo asociado y evitar futuras tragedias en el Municipio." Compromiso que sigue pendiente.



El Municipio de Sabaneta es especialmente sensible en el tema de riesgos debido principalmente a deslizamientos por intervenciones antrópicas y por desbordamiento de cauces que a su vez generan inundaciones recurrentes debidamente identificadas, pero es especialmente vulnerable ante los riesgos estructurales, por la localización en su territorio de industrias de diferente naturaleza que manejan productos químicos.

Ajustar la estructura del programa de ejecución y adecuarlo a la capacidad real del municipio para desarrollar el PBOT

Al realizar el análisis del programa de ejecuciones del PBOT vigente se encontró que:

- Está compuesto por 41 proyectos

Se plantearon proyectos sectoriales muy generales. Por ejemplo:

- Dotación, adecuación y ampliación de centros educativos (No se especificó cuantos).
- Fortalecimiento de la E.S.E HOSPITAL VENANCIO DIAZ DÍAZ (No se especifica si la inversión se enfocará en mejorar su infraestructura o su funcionamiento).

- Incoherencias en las Vigencias

Se realizó la priorización de los proyectos según las tres vigencias planteadas por la Ley; corto, mediano y largo plazo. Pero cuando propone las inversiones proyectadas por período, solo señala los años 2000, 2001 y 2002.

De los 12 proyectos que el PBOT prioriza en el corto plazo, se tiene que 4 de ellos no presentan ejecución alguna dentro del período planteado. Estos proyectos se encuentran en los sectores de planeación, espacio público y agua potable y saneamiento básico.

De los proyectos que el PBOT prioriza en el mediano plazo, se tiene que dos de ellos no presentan ejecución alguna dentro el período planteado. Estos proyectos se encuentran en los sectores de espacio público y equipamientos.



El Programa de ejecuciones se dividió sectorialmente en:

- Educación
- Salud
- Agua potable y saneamiento básico
- Cultura deporte y recreación
- Prevención y atención de desastres
- Desarrollo agropecuario
- Medio ambiente
- Desarrollo institucional
- Bienestar social y desarrollo comunitario



Y en temas específicos:

- Vivienda
- Espacio público
- Planeación
- Proyectos especiales plan vial
- Equipamientos.

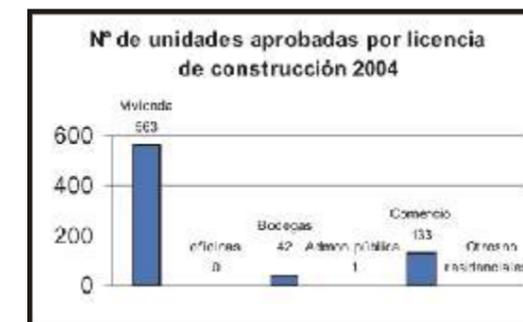


Incorporar los cambios significativos en las previsiones sobre población urbana

El desarrollo actual de grandes porciones de suelo urbano y de expansión mediante Planes Parciales, hace necesario redimensionar el PBOT vigente.

Un fenómeno similar se debe prever para la zona comprendida entre la calle 77sur, a la altura de la futura estación del metro.

Por ejemplo en el Plan Parcial Caminos de La Romera, se prevé la construcción en el lapso de 10 años de aproximadamente 4000 nuevas viviendas que albergarían aproximadamente a 16.000 pobladores más, con sus correspondientes requerimientos de equipamiento e infraestructura vial y de transporte que permita movilizar como mínimo otros 4.000 vehículos.



Ejecución de proyectos de impacto en materia de transporte masivo



La inminente extensión del SISTEMA METRO hacia el Sur, y específicamente la localización de la Estación Sabaneta sobre la proyección de la Calle 77s, tendrá impactos en:

- Los usos del suelo
- El costo de la tierra
- En las previsiones sobre población
- En el modelo de ordenamiento territorial

Como posibles resultados de ellos se tendrán entre otros:

- Aumento de la densidad en la zona
- Mayores requerimientos de espacio público y de optimización de la infraestructura vial municipal.
- Cambios en los usos del suelo.

A estos factores se suma la articulación e integración con la centralidad sur propuesta como lineamiento del Taller de Ordenamiento Territorial y que es un hecho metropolitano de impacto directo sobre el Municipio de Sabaneta.



Revisar algunos contenidos de largo plazo

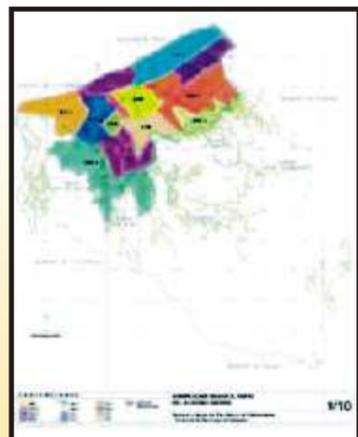
En la revisión del PBOT se debe velar por el mantenimiento de los temas estructurales o de largo plazo, con el fin de favorecer la continuidad necesaria en procesos que requieren de amplios períodos de tiempo para su concreción.

No obstante lo anterior, y concientes de la trascendencia de cumplir con esa premisa, durante el proceso de evaluación del Plan se han encontrado la necesidad de revisar temas del Componente General, entre los que están:

- Redefinir, o aclarar el modelo de ocupación territorial: Debido a las transformaciones morfológicas, topográficas y ambientales causadas por los actuales desarrollos urbanísticos en el Cerro de la Barquereña, considerado de especial interés paisajístico y ambiental que según el PBOT vigente se debía proteger, al plantear: "conforman un marco ambiental que requiere protección"
- Estudio de declaratoria de inmuebles de patrimonio municipal: Compromiso derivado del PBOT vigente para lo cual no se fijó plazo.
- Redefinir la clasificación del suelo y la zonificación urbana: Como resultado de las Correcciones en las imprecisiones normativas y cartográficas tanto en el Acuerdo 011 de 2000 PBOT y en el Acuerdo 020 de 2002, fichas de normativa urbana.

Del análisis del PBOT, Acuerdo 011 de 2000 se encontró:

- Inconsistencias en la clasificación del suelo
 - Incoherencias en textos y en la cartografía, confusión en la delimitación del perímetro urbano y por lo tanto del suelo de expansión
 - Falta de claridad en la delimitación del suelo suburbano y de protección.

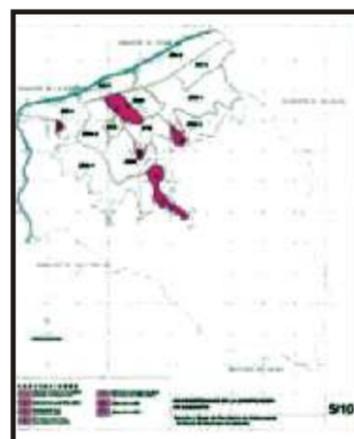
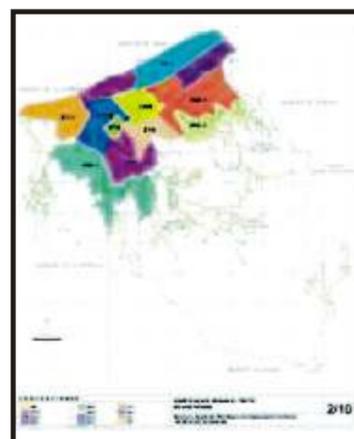
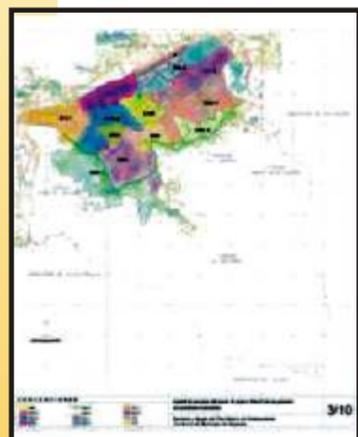


- Inconsistencias en la zonificación urbana
 - Error en la nomenclatura de algunas vías.
 - La zona ZR-B está ubicada en suelo rural, suburbano y de expansión.
 - Parte de la zona ZCI, se encuentra en suelo rural.
 - Las zonas de protección no están demarcadas claramente.

Del análisis del Acuerdo 020 de 2002 se encontró:

- Inconsistencias al cruzar la información contenida tanto en los textos del Acuerdo y de las fichas y en el plano protocolizado con él.

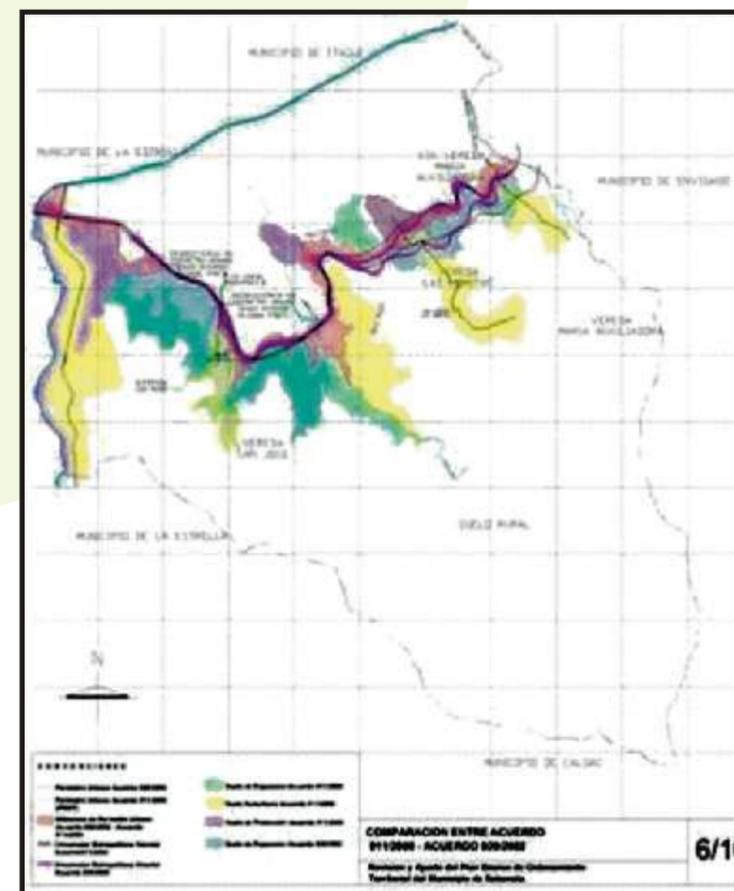
La trascendencia dada a este análisis radica en que el Acuerdo 020 de 2002 modifica en algunas porciones del territorio la Clasificación del Suelo, componente estructurante del Plan Básico de Ordenamiento Territorial municipal, al redefinir la zonificación urbana del Municipio de Sabaneta.



Al realizar la Comparación entre los dos acuerdos (011 de 2000 y 020 de 2002) se encontraron inconsistencias en:

- Circunvalar oriental – vía longitudinal
- Zonificación urbana
- Perímetro urbano
- Suelo suburbano
- Suelo rural
- Suelo de expansión urbana.

Mapa de Comparación entre los Acuerdos 011 DE 2000 Y 020 DE 2002



Redefinición de áreas de protección y delimitación de ecoparques



Se hace necesario aclarar y ajustar en el componente ambiental, el Cerro de La Barqueraña o Cerro del Tanque a sus nuevas condiciones paisajísticas, ambientales y morfológicas producto de la intervención realizada sobre esa zona catalogada en el PBOT vigente como ecoparque y zona de especial interés ambiental entre otras.



Así como aclarar el Art. 42°. Asentamientos rurales (vivienda campesina y fincas de recreo).



“Para los suelos de protección como ecoparque se tendrá una reglamentación especial que se definirá en la elaboración de cada proyecto”.



Ajustar el componente rural

Con el fin garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal y la conveniente utilización del suelo, ya que:

- Se aprecia cada vez más una mayor subdivisión predial en el área rural del municipio. La cercanía de la zona rural con la cabecera, incentiva la urbanización de las zonas rurales, reflejo de este fenómeno es el aumento del número de proyectos nuevos en las veredas, lo que les da mayor connotación urbana.
- La infraestructura vial está conformada por estrechas vías; se evidencia escasez de espacios públicos, la infraestructura de servicios públicos, que si bien posee muy buenas condiciones de cobertura, su abastecimiento es realizado por acueductos veredales.
- Se deben definir usos del suelo, tratamientos, densidades, índices, normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.
- Se deben definir planes de ordenamiento para cada vereda, con el fin de planificar integralmente el desarrollo urbano y rural del municipio, todo esto en armonía y bajo parámetros de conservación y protección de los recursos naturales y del medio ambiente.
- Objetivo: Proponer fichas normatividad rural.



Incorporar las Directrices de Ordenamiento Territorial Metropolitanas

Si bien la construcción del Modelo de Ordenamiento Territorial para el Valle de Aburrá está en proceso de formulación en el marco del Taller de Ordenamiento Territorial Metropolitano, la articulación, coordinación e integración de sus lineamientos y directrices en el actual proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento de Sabaneta, se asume como un elemento estructural, base del mejoramiento de la competitividad, el equilibrio ambiental y la sostenibilidad del municipio.

Posibilita adelantar procesos mas coherentes de ordenamiento al interior de Sabaneta, acorde con las expectativas y compromisos en el ámbito metropolitano, pero sobre todo refuerza los canales de comunicación y de concertación con los municipios vecinos, a través de la articulación vial y de la armonización de normas urbanísticas en zonas de frontera entre otros, en el entendido que la integración metropolitana, y regional es una apuesta por el futuro donde todos los municipios ganan.

Hechos metropolitanos

- El sistema hidrológico del río Medellín
- Los equipamientos metropolitanos
- El sistema vial y de transporte
- El sistema de espacios públicos metropolitanos
- El sistema de centralidades
- La localización espacial de actividades económicas
- El manejo integral de residuos sólidos
- El Plan Maestro de Movilidad Metropolitano.
- El Plan de Ordenamiento y Manejo de la cuenca del Río Aburrá.

Eliminación de procesos innecesarios ligados al ordenamiento que entorpecen el desarrollo y cumplimiento de los objetivos del PBOT

Es importante favorecer y facilitar el desempeño de los funcionarios al interior de la Secretaría de Planeación, mediante la implementación de mecanismos que permitan agilizar y disminuir los trámites propios de la administración, que a la vez dificultan la acción de los operadores privados y de la comunidad en general.

Con esto se lograría no solo que las administraciones fueran más gestoras del desarrollo de sus municipios, sino que podrían realizar con más efectividad los mecanismos de seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento y emprenderían con mayor rapidez los desarrollos complementarios y las tareas pendientes del PBOT, cuyo liderazgo le corresponde.

Objetivo de la revisión

- Formular estrategias tendientes a mejorar la aplicación y el control urbanístico.
- Implementar el expediente municipal.
- Fortalecer a la Secretaría de Planeación mediante la creación de la Unidad Municipal de Ordenamiento con el objeto de evaluar, controlar y proponer revisiones al PBOT; proponer la formulación de planes parciales y la implementación de los instrumentos de gestión para la consecución de los objetivos y políticas definidas en el plan, entre otras.
- Disminuir y agilizar los tramites mediante la creación de ventanillas únicas.



Información

La segunda etapa de la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabaneta se lleva a cabo entre febrero y julio del año en curso.

Cronograma proceso de Adopción de la Revisión

- Fase I. Justificación de la revisión.
- Fase II. Proceso de divulgación de la revisión.
- Fase III. Concertación de directrices metropolitanas.
- Fase IV. Ajustes y propuesta.
- Fase V. Proceso de concertación y consulta.
- Fase VI. Elaboración de informe final.

Más Información:

Sitio Web del Municipio de Sabaneta:
[www. Sabaneta.gov.co](http://www.Sabaneta.gov.co)

Correo-e:
secplaneacion@sabaneta.gov.co

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

