

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
MUNICIPIO DE SABANETA  
ACUERDO 22 DE 2009**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**GUILLERMO LEÓN MONTOYA MESA**  
Alcalde

**JUAN DAVID CUARTAS FRANCO**  
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial

**SABANETA**  
Agosto de 2009

## **GABINETE MUNICIPAL**

**GUILLERMO LEÓN MONTOYA MESA**

Alcalde Municipal

**GABRIEL ANGEL ÁLVAREZ RUA**

Secretario General

**MAURICIO ALBERTO VELASQUEZ CORREA**

Secretario de Gobierno y Desarrollo Ciudadano

**JUAN DAVID CUARTAS FRANCO**

Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial

**JAVIER HUMBERTO VEGA MEZA**

Secretario de Tránsito y Transporte

**ABEL GUILLERMO GALLEGO GIL**

Secretario de Hacienda

**IVÁN LEÓN GOMÉZ GIRALDO**

Secretario de Salud

**IVÁN ALONSO MONTOYA URREGO**

Secretario de Educación y Cultura

**NUVEIDA CECILIA RESTREPO NIETO**

Secretaria de Obras Públicas e Infraestructura

**CLAUDIA PATRICIA ESCOBAR MONTOYA**

Secretaria de Medio Ambiente

**MAURICIO EDWARD ARBELAEZ HERRERA**

Director Administrativo de Cultura Ciudadana

**MARIA VIDALIA BETANCUR SALINAS**

Directora Administrativa Casa de La Cultura

**YOLANDA MARIA HENAO PEÑA**

Secretaria de Servicios Administrativos

**JUAN CARLOS MEJÍA VÁSQUEZ**

Gerente INDESA

**ARMANDO ESPINOSA PULGARÍN**

Gerente Empresa Alumbrado Público EPSA

**LUIGI SANTIAGO GUERRA CASTRO**

Director del Fondo de Vivienda de Interés Social - FOVIS

**ORLANDO ALFONSO SÁNCHEZ GARCÍA**

Tesorero

**SONIA LUZ MONTOYA MOLINA**

Comunicadora

## **CONCEJO MUNICIPAL**

**JOSE OTONIEL GUTIERREZ OSORIO**  
Presidente

**JUAN FERNANDO MONTOYA MONTOYA**  
Vicepresidente Primero

**LUIS HERNAN POLLING ZIMMERMAN**  
Vicepresidente Segundo

**JOSE FERNANDO FLOREZ ALVAREZ**  
Secretario General

## **CONCEJALES**

**ÁLVARO CASTAÑEDA RESTREPO**

**GABRIEL ARTURO VANEGAS CHAVERRA**

**HUGO ANDRÉS DIAZ VILLA**

**LUZ ESTELA GIRALDO OSSA**

**JUAN CARLOS BUSTAMANTE AGUDELO**

**TÚLIO ALBERTO MEJIA GARCÉS**

**JULIO CÉSAR DURAN FRANCO**

**NANCY RAMIREZ ZULUAGA**

**LUIS ORLANDO VELEZ MEJIA**

**LUZ IRENE CARMONA SALAZAR**

## **CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO**

**GUILLERMO LEÓN MONTOYA MESA**

Alcalde

**MAURICIO ALBERTO VELASQUEZ CORREA**

Secretario de Gobierno y Desarrollo Ciudadano

**JUAN DAVID CUARTAS FRANCO**

Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial

**LEÓN DARÍO GIRALDO GÓMEZ**

Representante Sector Universitario

**JOSÉ FERNANDO VILLEGAS HORTAL**

Director Cámara Infraestructura

**CLAUDIA PATRICIA ESCOBAR MONTOYA**

Secretaria de Medio Ambiente

**RUBÉN DARÍO MARTÍNEZ TRUJILLO**

Jefe Oficina Jurídica

## **CONSEJO TERRITORIAL DE PLANEACIÓN**

**LUZ OFELIA BOTERO PALACIO**  
CorpoSabaneta

**CONSUELO ALMECIGA RINCÓN**  
Asocomunal

**HERNAN JARAMILLO GIRALDO**  
Colegio José María Berrío

**LORENZO MAZO ANGEL**  
Sindicato del Municipio

**MARTA LIGIA ZAPATA**  
Cabildo de Adultos Mayores

**WILSON ALBERTO GIL ISAZA**  
INDESA

**OMAIRA HOYOS VELÁSQUEZ**  
I.E José Félix de Restrepo

**JORGE HUMBERTO ARAQUE TAMAYO**  
Comité de producción más limpia para un desarrollo sostenible

**LUIS FERNANDO VÁSQUEZ**  
Asociación de Venteros de Sabaneta –ASOVESA-

**FLOR MARÍA FUENTES**  
Asociación de Artesanos de Sabaneta –ASOARSA-

**MARÍA FERNANDA PELÁEZ**  
Asociación de Mujeres de Sabaneta – ASOMUSA –

**IRMA GONZÁLEZ DE MUÑOZ**  
Cámara de Comercio

**OCTAVIO VELÁSQUEZ CANO**  
Poesía en la Calle

**EQUIPO TÉCNICO**  
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL**  
**MUNICIPIO DE SABANETA**

Arquitecto **JUAN DAVID CUARTAS FRANCO**  
Director General del Proceso

Arquitecto **JOSÉ ALEXANDER RESTREPO CARDONA**  
Auxiliar

**Agradecimientos**

**DORA PATRICIA ORTÍZ GÓMEZ**  
Arquitecta  
Asesora Municipal de Ordenamiento Territorial Metropolitano

**LILIANA QUINTERO SÁNCHEZ**  
Ingeniera Civil  
Universidad Nacional de Colombia-Sede Medellín

**ANDRÉS FELIPE AMAYA MEJÍA**  
Ingeniero Administrativo  
Universidad Nacional de Colombia-Sede Medellín

**EDWIN PEÑA LONDOÑO**  
Ingeniero Civil  
Universidad Nacional de Colombia-Sede Medellín

**SEBASTIAN ZAPATA**  
Arquitecto  
Universidad Nacional de Colombia-Sede Medellín

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>2. PRESENTACIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>3. FUNDAMENTOS DE LA REVISIÓN.....</b>	<b>2</b>
3.1    NORMATIVOS O JURÍDICOS. ....	2
<b>4. VIGENCIA DEL ACTUAL PROCESO DE REVISIÓN.....</b>	<b>4</b>
<b>5. ANTECEDENTES DE LA REVISIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>6. METODOLOGÍA APLICADA.....</b>	<b>5</b>
6.1 ETAPA DE DOCUMENTACIÓN O PRIMERA ETAPA.....	5
6.2 ANÁLISIS Y EVALUACIÓN DE LAS CONDICIONES ACTUALES O SEGUNDA ETAPA.....	5
6.3 FORMULACIÓN DE PROPUESTAS O TERCERA ETAPA: .....	6
6.4 ADOPCIÓN DE LA REVISIÓN O CUARTA ETAPA.....	7
<b>7. SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN.....</b>	<b>7</b>
<b>8. ASPECTOS CLAVES GENERALES DE LA REVISIÓN.....</b>	<b>8</b>
<b>9. DESARROLLO DE ASPECTOS CLAVES .....</b>	<b>8</b>
9.1    LA COMPLEMENTACIÓN Y ACLARACIÓN DE ALGUNOS CONTENIDOS DEL PLAN VIGENTE..	9
9.1.1 <i>Sistema Vial</i> .....	9
9.1.2 <i>Plan de Espacio Público y Equipamientos:</i> .....	12
9.1.3 <i>Estudio de Declaratoria de inmuebles como Patrimonio Municipal</i> .....	21
9.1.4 <i>Elaboración del Estatuto Urbano: normas básicas de construcción</i> .....	22
9.2    ACLARAR, AJUSTAR, COMPLEMENTAR E INCORPORAR EL ACUERDO 020 DE 2002. ....	24
9.2.1 <i>Sobre la caracterización y reglamentación de los usos del suelo</i> .....	24
9.2.2 <i>Revisar el tema de cesiones, aprovechamientos, densidades, Tratamientos asignados a las diferentes zonas y aprovechamientos</i> .....	27
9.3    AJUSTAR EL PLAN A LAS NUEVAS NECESIDADES DEL MUNICIPIO .....	29
9.4    INCLUIR Y REGULAR INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, DE FINANCIACIÓN Y DE GESTIÓN.	31
9.5    ARTICULAR LAS NORMAS MUNICIPALES Y ARMONIZAR EL PLAN CON LAS NUEVAS REGLAMENTACIONES QUE SOBRE LA MATERIA HA EXPEDIDO EL GOBIERNO NACIONAL.....	32
9.6    INCLUIR Y ADOPTAR LOS ESTUDIOS SOBRE RIESGOS Y AMENAZAS NATURALES, COMO RIESGOS TECNOLÓGICOS Y LOS ESTUDIOS QUE SOBRE EL TEMA SE ELABOREN. ....	32
9.7    AJUSTAR LA ESTRUCTURA DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN Y ADECUARLO A LA CAPACIDAD REAL DEL MUNICIPIO PARA DESARROLLAR EL PBOT.....	33
9.8    INCORPORAR LOS CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN LAS PREVISIONES SOBRE POBLACIÓN URBANA. ....	35
9.9    EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE IMPACTO EN MATERIA DE TRANSPORTE MASIVO.....	37
9.10   REVISAR TODOS LOS TEMAS DE LARGO PLAZO .....	37
9.10.1 <i>Clasificación del Suelo</i> .....	39
9.11   DEFINICIÓN DE ÁREAS DE PROTECCIÓN Y DELIMITACIÓN DE ECOPARQUES:.....	65
9.12   AJUSTAR Y COMPLEMENTAR EL COMPONENTE RURAL (PROPONER FICHAS NORMATIVIDAD RURAL) 65	65
9.13   INCORPORAR LAS DIRECTRICES METROPOLITANAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL .	65
9.14   ELIMINACIÓN DE PROCESOS INNECESARIOS LIGADOS AL ORDENAMIENTO QUE ENTORPECEN EL DESARROLLO Y CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS DEL PBOT.....	66

<b>10 PROPUESTA DE REVISIÓN Y AJUSTE ARTÍCULO POR ARTÍCULO AL ACUERDO 011 DE 2000.....</b>	<b>66</b>
--	-----------

### ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Matriz de evaluación del sistema Vial.....	9
Tabla 2: Análisis proyectos estratégicos viales municipales.....	10
Tabla 3: Análisis Espacio Público .....	13
Tabla 4: Análisis Equipamientos .....	14
Tabla 5: Análisis predios adquiridos para Proyectos.....	15
Tabla 6: Políticas sobre espacio Público.....	16
Tabla 7: Inventario de Lotes- Cálculo del Índice de Espacio Público.....	18
Tabla 8: Lotes Potenciales para Espacio Público.....	20
Tabla 9: Análisis Ejes viales caracterización Usos del Suelo urbano.....	24
Tabla 10: Unidades de aprobadas durante los años 2004 y 2005.....	35
Tabla 11: Número de unidades generadas, años 2006 a julio de 2008.....	36
Tabla 12. Clasificación de Depósitos coluviales y aluviales .....	40
Tabla 13: Indicador de Atractivo del Municipio para Desarrollos Nuevos .....	56
Tabla 14: Tamaño poblacional y territorial de los municipios del valle de aburrá .....	59
Tabla 15: Matriz de análisis del Articulado del Acuerdo 011 de 2000.....	68

### ÍNDICE DE GRÁFICOS

Grafico No 1: Mapa localización de espacios Públicos, tomados para cálculo del Índice.....	17
Grafico No 2: Mapa de Inconsistencias en los suelos de protección – cartografía PBOT.....	30
Grafico No 3: Unidades aprobadas durante los años 2004 y 2005.....	36
Grafico No 4: Unidades aprobadas durante los años 2006 a julio de 2008. ....	36
Grafico No 5: Zonas de Amenaza por Inundación en el Municipio de Sabaneta. ....	43
Grafico No 6: Mapa de Amenaza por inundación - Municipio de Sabaneta.....	43
Grafico No 7: Zonas de Amenaza por Deslizamiento en el Municipio de Sabaneta. ....	44
Grafico No 8: Mapas de Amenaza por deslizamiento - Municipio de Sabaneta.....	44
Grafico No 9: Porcentajes de las distintas zonas en las áreas Urbanizadas, .....	45
Grafico No 10: Porcentajes de las distintas zonas en las áreas No Urbanizadas.....	46
Grafico No 11: Mapa de Aptitud del Suelo Urbano.....	48
Grafico No 12: Servicios Públicos con los que cuenta la vivienda Municipio de Sabaneta....	49
Grafico No 13: Prestación y cobertura de servicios.....	50
Grafico No 14: Estudio de alternativas- 2005 EPM. E.S.P. ....	51
Grafico No 15: Sistema vial y de transporte metropolitano.....	54
Grafico No 16: Desarrollos actuales y trazado de la Vía Longitudinal Metropolitana.....	54
Grafico No 17: Área aprobada para construcción en el Valle de Aburrá, acumulado anual...	59
Grafico No 18: Ventas de vivienda nueva, acumulados a junio.....	60
Grafico No 19: Oferta actual de vivienda en Sabaneta por unidades. ....	61
Grafico No 20: Área aprobada para vivienda Valle de Aburrá.....	61
Grafico No 21: Parámetros para la definición del perímetro urbano.....	62



## 1. INTRODUCCIÓN

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.

Ante la necesidad de mejorar la competitividad, la sostenibilidad y sustentabilidad entre otros factores, de los municipios del Valle de Aburra, 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., y sus dinámicas poblacionales y territoriales no solo tienen implicaciones internas sino externas que impactan las de toda la región metropolitana.

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 a, principalmente: 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.

## 2. PRESENTACIÓN

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabaneta fue adoptado mediante el Acuerdo 011 de 2000, del día 13 de junio del mismo año. Le ha correspondido a la actual administración iniciar el proceso de revisión y ajuste de los componentes del largo plazo.

Partiendo de la premisa de que el Plan Vigente es producto de un Acuerdo Ciudadano, resultado del proceso de socialización y concertación llevado a cabo en el proceso de adopción inicial, el actual proceso de revisión y ajuste se ha enfocado como un proceso técnico que se ha enfocado en revisar la totalidad de los componentes del Plan, como lo establece la Ley 388/97, realizando 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 construcción o más bien la concreción del modelo territorial adoptado.

A continuación se presenta el documento de justificación de la Revisión y ajuste que se lleva a cabo en este momento al Acuerdo 011 de 2000; PBOT del Municipio de Sabaneta, partiendo de los aspectos normativos, jurídicos y técnicos que la fundamentan; y enumerando de manera general los aspectos a revisar que en todo caso están orientados a:

**Complementar el Plan Vigente:** en aspectos no contemplados en su formulación, o propuestos para desarrollos complementarios.

**Ajustar el plan a las nuevas necesidades del municipio,** adecuando algunos temas estructurales a las nuevas dinámicas metropolitanas, acorde con los requerimientos actuales.

**Incluir y regular instrumentos de planificación y de gestión** no contemplados o subutilizados en el Plan Vigente.

### 3. FUNDAMENTOS DE LA REVISIÓN

La revisión al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabaneta, adoptado mediante el Acuerdo 011 de 2000, se realiza con base en los siguientes fundamentos:

#### 3.1 Normativos o Jurídicos.

##### **Ley 388 de 1997 y el Decreto 4002 de 2004, sobre vigencia y revisión del Plan de Ordenamiento y en el mismo Plan vigente.**

El artículo 28 de la Ley 388/97, adicionado por la Ley 902 de 2004, establece los contenidos, las vigencias y las condiciones para la revisión periódica de los planes de ordenamiento territorial, así: *Los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión en concordancia con los siguientes parámetros:*

1. *El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo período para estas administraciones.*

2. *Como contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos (2) períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, siendo entendido en todo caso que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo período de la administración.*

3. *Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un (1) período constitucional de la administración municipal y distrital, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.*

Así mismo el numeral 4º del artículo 28 de la Ley 388/97. *Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo,*

*infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.*

El numeral 5º. *“Las autoridades municipales y distritales podrán revisar y ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial o sus componentes una vez vencido el período constitucional inmediatamente anterior.*

*En las revisiones de los Planes de Ordenamiento se evaluará por los respectivos Alcaldes los avances o retrocesos y se proyectarán nuevos programas para el reordenamiento de los usos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y su incompatibilidad con usos residenciales y dotacionales educativos.”*

▪ **Lo establecido en el Decreto 4002 de 2004, sobre revisión, aprobación y adopción de las revisiones de los planes de ordenamiento territorial.**

El Decreto 4002 de 2004, que reglamentó los artículos 15 y 28 de la ley 388/97, señala en su artículo 5º en cuanto a la Revisión de los planes de ordenamiento territorial: *“ ... Los Concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde y en el comienzo del período constitucional de este, podrán revisar y ajustar los contenidos de largo, mediano o corto plazo de los Planes de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de cada uno de ellos, según lo establecido en dichos planes.*

*Tales revisiones se harán por los motivos y condiciones contemplados en los mismos Planes de Ordenamiento Territorial para su revisión, según los criterios que establece el artículo 28 anteriormente citado.”*

Se hace alusión también al artículo 7º: que estipula el Procedimiento para aprobar y adoptar las revisiones: *“... Todo proyecto de revisión y modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstas en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997”.*

Y finalmente el artículo 9º, el cual define los Documentos requeridos así: *“... El proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos deberá acompañarse, por lo menos, de los siguientes documentos y estudios técnicos, sin perjuicio de aquellos que sean necesarios para la correcta sustentación del mismo a juicio de las distintas instancias y autoridades de consulta, concertación y aprobación:*

- a) Memoria justificativa indicando con precisión, la necesidad, la conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretenden efectuar. Adicionalmente, se anexará la descripción técnica y la evaluación de sus impactos sobre el Plan de Ordenamiento vigente;
- b) Proyecto de Acuerdo con los anexos, planos y demás documentación requerida para la aprobación de la revisión;
- c) Documento de seguimiento y evaluación de los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

- **Lo establecido en la Ley 810 de 2003, por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones**

En su artículo 12 la Ley 810 de 2003 dispuso que los Concejos Municipales y Distritales por iniciativa del Alcalde podrán revisar y hacer ajuste a los Planes de Ordenamiento Territorial.

- **Lo establecido en el Acuerdo 011 de 2000 (PBOT vigente) sobre los motivos contemplados para su revisión, y el vencimiento del término de vigencia de sus componentes.**

Aquí se debe aclarar que el Acuerdo 011 de 2000, en su Artículo 1º señala: “...*Dicho plan tendrá la vigencia de tres periodos administrativos...*”.

Lo anterior ha generado dificultades en el momento definir las vigencias de los diferentes componentes, pues no precisó la vigencia de los componentes de corto, mediano y largo plazo. Como tampoco especificó los motivos que originarían su revisión.

A la luz del artículo 5º del Decreto 4002 de 2004, en cuanto a la Revisión de los planes de ordenamiento territorial señala: ..” *Tales revisiones se harán por los motivos y condiciones contemplados en los mismos Planes de Ordenamiento Territorial para su revisión, según los criterios que establece el artículo 28 anteriormente citado.*” Circunstancia que no fue acogida en el PBOT vigente.

#### **4. VIGENCIA DEL ACTUAL PROCESO DE REVISIÓN**

A la luz de la Ley 388/97 y de sus Decretos reglamentarios, analizados atrás, en el Municipio de Sabaneta se adelantó la revisión de los contenidos del componente general, urbano y rural del Plan Básico de Ordenamiento territorial, correspondiente a una vigencia del largo plazo, situación que a la vez implica revisar elementos del mediano y corto plazo; en concordancia con la dinámica metropolitana que justifican la revisión de la totalidad del plan, como la extensión de la Línea A del Metro hacia el sur, con la inminente construcción de dos estaciones más en territorios de Sabaneta- sobre la calles 77 y 67 sur-, que posibilitan condiciones excepcionales en el Municipio, la consolidación del macroproyecto de la centralidad sur y la construcción de importantes proyectos de infraestructura vial, además de la oferta de vivienda para estratos medios y altos, que le otorgan a Sabaneta en el contexto metropolitano, unas inmejorables ventajas competitivas y comparativas, que se hace necesario potenciar, a través del ajuste de sus políticas y acciones sobre ordenamiento territorial, así como la incorporación de algunos temas considerados estructurales en la Ley 388/97, de las normas obligatoriamente generales producto de las Directrices de Ordenamiento Territorial- Acuerdo 015 de 2006- , así como los resultados de estudios posteriores a la aprobación del PBOT.

#### **5. ANTECEDENTES DE LA REVISIÓN**

Desde finales del año 2004 el Municipio de Sabaneta inició el proceso de evaluación del Plan Básico de Ordenamiento territorial, que dio como resultado la identificación de los temas o líneas estratégicas de revisión y complementación, las cuales fueron validadas en una etapa posterior por el Área Metropolitana. Algunos de los fundamentales temas identificados quedaron inconclusos en el Plan Vigente; entre ellos están: Espacio Público y Sistema Vial, así como la Reglamentación específica sobre Usos del Suelo y la Normatividad Urbanística y de construcción que permitiera una amplia movilidad y operativización del Plan mediante una normativa coherente sobre aprovechamientos, densidades, índices de ocupación, cesiones urbanísticas, etc.

## **6. METODOLOGÍA APLICADA**

La primera parte del proceso de revisión y ajuste del PBOT del Municipio de Sabaneta se dividió en cuatro grandes etapas. Se contó con un equipo humano de apoyo por parte del Área Metropolitana y con el acompañamiento de algunos funcionarios de la Secretaría de Planeación y desarrollo Territorial del Municipio.

Se partió de la base de que la revisión y posterior modificación del PBOT debía tener en cuenta prioritariamente, el cumplimiento de las metas del plan vigente, para lo cual se dispuso el análisis de los diferentes contenidos, según las siguientes etapas:

### **6.1 Etapa de Documentación o Primera Etapa**

Esta contiene dos momentos:

#### **a. Identificación de fuentes de información primaria y secundaria**

- Estudio del diagnóstico y documento de formulación del plan vigente en concordancia con el plan aprobado.
- Recopilación y análisis de documentos, planos, Acuerdos Municipales y Decretos, Estudios, y proyectos especiales resultado de la implementación del Plan Vigente.
- Revisión y Análisis del Programa de Ejecuciones del corto y del mediano plazo constitutivo del Plan Vigente.
- Revisión de los Planes de Desarrollo Municipales de las vigencias 1998-2000, 2001-2003 y 2004-2007.
- Análisis del Documento de Revisión del Plan vigente, realizado por la Administración Municipal en el año 2003.

#### **b. Clasificación y Análisis de la Información revisada.**

Informe síntesis de los hallazgos y conclusiones.

### **6.2 Análisis y evaluación de las condiciones actuales o Segunda Etapa**

Para elaborar un diagnóstico de la realidad actual se establecieron varios niveles de análisis fundamentales:

**a. Recopilación y análisis de los avances existentes en cuanto a espacio público:**

- Identificación de los componentes faltantes y/o existentes en el Plan vigente.
- Identificación de los predios afectados al uso público o enajenado mediante acuerdos y actuaciones recientes de la administración.
- Análisis de licencias de urbanismo y construcción de nuevos proyectos que contemplen cesiones o compensaciones destinadas a espacio público. Planes parciales aprobados.
- Identificación de proyectos en ejecución por parte del Municipio.
- Identificación de proyectos metropolitanos sobre espacio público y análisis de su relación con el contexto municipal.

**b) Recopilación y análisis de los avances existentes en cuanto a Plan Vial:**

- Identificación de los componentes existentes y/o faltantes en el Plan Vigente en relación con lo contemplado en el diagnóstico.
- Identificación de los predios afectados al uso público para vías mediante acuerdos, y actuaciones recientes de la administración.
- Análisis de licencias de urbanismo y construcción de nuevos proyectos y planes parciales que contemplen cesiones o compensaciones destinadas a futuros proyectos viales.
- Identificación de proyectos en ejecución por parte del Municipio.
- Identificación de proyectos metropolitanos y de escala mayor sobre movilidad e infraestructura vial y análisis de su relación con el contexto municipal.

**c) Recopilación y análisis de los avances existentes en cuanto a Reglamentación o definición de usos del suelo y verificación de tendencias, conflictos e impactos causados por los usos actuales respecto de lo establecido en el Plan:**

- Identificación y análisis de la clasificación de usos del suelo esbozados en el Plan y en las fichas de normativa urbana vigente.
- Identificación y recopilación de las actuaciones de la administración en relación con declaratoria de saturación de usos o congelamiento etc.
- Análisis estadístico de los certificados de ubicación otorgados por la administración con el fin de establecer tendencias y proceder mediante un trabajo de campo a la confrontación con la realidad. Estableciendo a la vez un paralelo con lo aprobado en el Plan.

### **6.3 Formulación de Propuestas o Tercera etapa:**

Se consideró prioritario en esta etapa elaborar la propuesta técnica de reglamentación de los usos del suelo y la propuesta de un sistema normativo de aplicación de los mismos, a partir de la asignación y categorización específica y/o el desarrollo de una normativa que asociara la mitigación de impactos generados por las actividades en función de su uso y localización.

La elaboración de los términos de referencia para la posterior formulación de los planes especiales de Espacio Público y Plan Vial.

Así mismo se procedería a la elaboración del Estatuto de Normas urbanísticas y de construcción, donde se consolidaría la normativa necesaria para construir la ciudad que se desea, acorde con los lineamientos y conclusiones de los análisis realizados en este estudio. El interés de articular otros temas relacionados con las directrices metropolitanas y la vinculación del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial al proceso, ha llevado a la inclusión de nuevos temas de prioritario interés para el municipio.

#### **6.4 Adopción de la Revisión o Cuarta etapa**

Aunque estaba planteada en el cronograma inicial, no se llevó a cabo y en cambio se profundizó y se amplió el proceso a otros temas de trascendental importancia metropolitana y municipal. Es la etapa que se está desarrollando en el momento actual.

### **7. SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN**

El seguimiento y evaluación es el proceso que permite medir el grado de desarrollo del Plan y el efecto de algunos factores en el desempeño general del municipio. El seguimiento permite además evaluar el cumplimiento de los compromisos adquiridos y establecer cuanto de lo pactado se ha llevado a cabo. Es a la vez un proceso ordenado por la Ley 388 y guarda una estrecha relación con los expedientes municipales. Es además condición imprescindible para iniciar el proceso de revisión del Plan.

Si bien en el PBOT vigente aparentemente no se establecieron metas que permitieran en el momento actual comparar los avances y efectivos logros en el periodo de implementación del Plan, la construcción de indicadores socioeconómicos, ambientales, y físicos, han permitido hacer una lectura de las condiciones actuales del Municipio.

Los indicadores poblacionales construidos, están sustentados en la base de datos del SISBEN, correspondiente a la población focalizada a mayo de 2005, es decir 26.861 personas, equivalentes al 65.04% de la población proyectada para el Municipio de Sabaneta. (DANE: 41.298 hab.).

Se identificaron los barrios con mayor población, la cobertura de servicios públicos actual, el estrato socioeconómico, nivel de escolaridad, grupos étnicos de población, entre otros.

Los indicadores sobre número de vehículos matriculados en la Secretaría de Tránsito, lugar de residencia de los propietarios, tipo de vehículos, han permitido identificar el número de vehículos que hay o que llegan al municipio y su incidencia en el tema vial y de transporte.

El Municipio de Sabaneta se percibe como uno de los más activos, inmobiliaria y económicamente en el contexto metropolitano así lo indican el número de licencias aprobadas, y con ellas el número de metros cuadrados construidos.

La información analizada corresponde a los años 2002, 2003, 2004, 2005, 2006 y 2007. El uso residencial es predominante seguida del uso industrial y el comercial.

Entre otros datos se tiene que, en los años 2002 a 2005 se aprobaron aproximadamente 22 proyectos de más de cinco pisos de altura, con un número aproximado de 1139 unidades de vivienda, equivalentes a 128.500 metros cuadrados construidos; se aprobaron 14 loteos, en un área de 207.241 metros cuadrados, para diferentes destinaciones, 272 lotes para uso residencial, y 178 para usos industrial y comercial, aproximadamente.

Si bien se parte del análisis de información local es muy importante darle una mirada a las estadísticas manejadas por CAMACOL, respecto de: la demanda de vivienda a nivel metropolitano, el análisis del indicador de atractivo de cada uno de los municipios del valle de Aburrá, La dinámica y características del mercado inmobiliario regional; la oferta de vivienda por metros cuadrados y por unidades etc.

## **8. ASPECTOS CLAVES GENERALES DE LA REVISIÓN**

Si bien la revisión en primera instancia se orientó al componente urbano y rural, se abordaron los demás aspectos del plan orientados a corregir, ajustar, ratificar y complementar fundamentalmente los temas relacionados con:

- a. La Complementación y Aclaración de algunos contenidos del Plan Vigente.
- b. Definición y precisión de la clasificación del suelo.
- c. Aclarar, Ajustar, complementar e incorporar las normas urbanísticas definidas en el Acuerdo 020 de 2002.
- d. Incluir y regular instrumentos de planificación, de financiación y de gestión
- e. Articular las normas municipales y armonizar el Plan con las nuevas reglamentaciones que sobre la materia ha expedido el gobierno nacional.
- f. Incluir y adoptar los estudios sobre riesgos y amenazas naturales así como riesgos tecnológicos y los estudios que sobre el tema se elaboren.
- g. Ajustar la estructura del Programa de ejecución y adecuarlo a la capacidad real del Municipio para desarrollar el PBOT
- h. Incorporar los cambios significativos en las previsiones sobre población urbana.
- i. Ejecución de proyectos de impacto en materia de transporte masivo.
- j. Definición de Áreas de protección y delimitación de Ecoparques.
- k. Ajustar y Complementar el componente rural ( proponer fichas normatividad rural)
- l. Incorporar las Directrices de Ordenamiento Territorial Metropolitanas.
- m. Eliminación de procesos innecesarios ligados al ordenamiento que entorpecen el desarrollo y cumplimiento de los objetivos del PBOT.

## **9. DESARROLLO DE ASPECTOS CLAVES**



## 9.1 La Complementación y Aclaración de algunos contenidos del Plan Vigente

**En aspectos no contemplados en su formulación, o pospuestos para desarrollos complementarios.** Como el Plan Vial, el Sistema de Espacio Público y equipamientos, el Estudio de declaratoria de inmuebles de patrimonio municipal, para lo cual no fijó plazo. Estudio de tránsito y transporte para articularse mejor al sistema metro, para el cual tampoco se fijó plazo. Y la elaboración del Estatuto Urbano, para lo cual estableció cuatro meses de plazo, pero no se realizó. Y en aspectos que deben aclararse por su imprecisión, incoherencia o por que se desarrollaron y definieron en desarrollos complementarios.

### 9.1.1 Sistema Vial

Entre las acciones propuestas de ordenamiento territorial para el Municipio en su artículo 4º el PBOT plantea: *“Adopción de un Plan Vial coherente, que integre a Sabaneta con los demás municipios del Valle de Aburrá, y además garantice condiciones de circulación en forma ágil y segura. En particular se menciona la extensión del sistema Metro hasta El Ancón, la doble calzada de la Avenida Las Vegas, el reordenamiento de la Carrera 43A para darle carácter preferentemente peatonal, el Corredor de Actividad Múltiple entre el Parque Principal y la futura Estación del Metro, la implementación de un sistema Integrado de Transportes Metro \_ bus, la construcción de la Terminal de Buses, y la 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”.*

No obstante constituirse como el sistema estructurante artificial más desarrollado en el PBOT, por haber por lo menos establecido la clasificación de las vías, sus correspondientes jerarquías, los proyectos estratégicos metropolitanos, y de haber propuesto algunas estrategias importantes en cuanto a movilidad y transporte, en el PBOT, no se formuló el Plan Vial Director del Municipio.

Esbozar 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 Metropolitano.

Los temas que quedaron pendientes o inconclusos del sistema vial, y que serán objeto de aclaración y definición en el actual proceso de revisión se presentan a continuación:

**Tabla 1: Matriz de evaluación del sistema Vial**

<b>MATRIZ RESUMEN DE LOS COMPROMISOS PENDIENTES DEL SISTEMA VIAL</b>	
<b>LOCALIZACIÓN EN EL PBOT</b>	<b>Contenido</b>
Artículo 52	<b>PARQUEADEROS.</b> <i>“La administración estudiará la posibilidad de implementar el parquímetro, como solución al parqueo de vehículos en las vías del centro urbano, en especial los días de peregrinación”.</i>

<p><b>1.1.1.1.1</b>    <b>Artículo 53</b></p>	<p><b>MEDIOS DE TRANSPORTE.</b>  <i>"El principal medio de transporte masivo del municipio lo constituye El Metro, por tanto se ha propuesto la ampliación de la cobertura de este sistema masivo de transporte, con otras dos estaciones a la altura de la calle 67 sur y en la calle 77 sur. La primera atendería la zona central del municipio y la estación ubicada a la altura de la calle 77 sur, parte de la zona sur del municipio, los municipios de La Estrella y Caldas y el Corregimiento de San Antonio de Prado".</i></p>
<p><b>1.1.1.1.2</b>    <b>Artículo 54</b></p>	<p><b>ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS AL MODO DE TRANSPORTE.</b>  <i>"Dentro del análisis de los Modos de Transporte Complementarios al Metro, se ejecutará el estudio de Prefactibilidad de "Rutas de Trolebuses" para el municipio de Sabaneta en conjunto con los municipios de La Estrella, Caldas, Itagüí y el corregimiento de San Antonio de Prado".</i>   <i>Dado que EL TROLEBÚS ofrece ventajas que todos los días serán importantes: su fuente de energía y la no-producción de contaminación. Por lo tanto se desarrollaran programas conjuntos entre Entidades, para que se construyan vías con especificaciones para transporte masivo y poder llevar rutas de trolebuses a los sectores más poblados y con desarrollos futuros, además de la posibilidad de estudiar la conveniencia de reservar carriles exclusivos para las rutas de trolebuses. Es así como ejes propuestos dentro del Plan (calle 77 sur), sea una buena opción, para establecer una ruta de transporte público.</i></p>
<p><b>Artículo 55</b></p>	<p><b>CICLOVÍAS Y PEATONALIZACIÓN.</b>  <i>" .....para garantizar el acceso a las estaciones del Metro, y el disfrute por parte de la ciudadanía, del paseo a lo largo del río Medellín, se diseñará para el municipio, un Plan integral de comunicación hacia el sistema de transporte masivo, en el sentido oriente –occidente, que incluirá ciclovías, senderos y caminos peatonales como acceso a las estaciones, desde los centros cívicos, puntos urbanos o centros institucionales, que al sustituir parte del parque automotor actual, integre el transporte público con el sistema.</i></p>
<p><b>1.1.1.1.3</b>    <b>Artículo 56</b></p>	<p><b>SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO URBANO.</b>  <i>El crecimiento del municipio y la densificación del mismo, hace que el parque automotor necesario para prestar el servicio de transporte urbano colectivo aumente e igualmente el número de rutas urbanas, "Por tanto la administración preverá en este sentido la solución más adecuada y regulará el acceso de nuevos vehículos para suplir las necesidades de la demanda.</i></p>
<p><b>Artículo 57</b></p>	<p><b>TERMINAL O DEPOSITO PARA EL TRANSPORTE COLECTIVO</b>   <i>"La Administración Municipal gestionará con las empresas de transporte público de Sabaneta la construcción de una Terminal de transporte"</i></p>

A continuación se presenta el estado actual de los proyectos estratégicos y municipales:

**Tabla 2: Análisis proyectos estratégicos viales municipales**

PROYECTO	OBJETIVO (PBOT)	ESTADO ACTUAL
<p>Calle 50 sur "Las Viudas", entre el sistema del río y la carrera 43A, incluyendo el intercambio sobre la Avenida Las Vegas.</p>	<p>Articular la malla vial del Municipio con los municipios vecinos y el resto del Área Metropolitana.                      Ejecutar el Intercambio consistente en una glorieta elevada, para conservar el nivel de la Avenida Las Vegas.</p>	<p>El proyecto consta de la ampliación de la calle 50s a doble calzada con separador central.                       Hace parte de un proyecto intercambio vial sobre la Avenida Las Vegas.                       Su porcentaje de avance se calcula en un 25%.</p>
<p>Estación Metro Sabaneta, en la Calle 67 Sur.</p>	<p>Gestionar con la Empresa Metro, la prolongación del sistema hasta el Municipio de Sabaneta</p>	<p>Según estudios recientes, ésta será la estación intermedia del Metro, en el corto plazo.</p>
<p>Estación al Sur de la Calle 77 Sur Estación La Estrella.</p>		<p>Es el proyecto detonante del Macroproyecto de la Centralidad Sur. Ya se realizó el concurso para el anteproyecto arquitectónico y el Metro adelanta conversaciones con el Municipio para la entrega los predios donde se construirá la estación. Se calcula su avance en un 20%.</p>

Calle 60 sur, continuación Avenida Pilsen en el Municipio hasta la Circunvalar Oriental.	Articular la malla vial del Municipio con los municipios vecinos y el resto del Área Metropolitana.	Es un proyecto importante de articulación del Municipio con el Municipio de Itagüí, a la vez que se une con la Longitudinal en la Vereda María Auxiliadora. Consta de dos intercambios viales en el punto de intersección de la calle 60s con la Regional y con la Avenida Las Vegas. El Municipio de Sabaneta es propietario de una importante cantidad de predios desde el Río hasta la carrera 42. Su avance se calcula en un 10%
Calle 77 sur	Articular la malla vial del Municipio con los municipios vecinos y el resto del Área Metropolitana.	Importante eje Vial que recoge los flujos vehiculares de la malla vial hacia la Avenida Las Vegas y la Vía Regional. Cruza el perímetro urbano en sentido occidente – oriente. Contiene un intercambio vial o glorieta en el cruce con la Avenida Las Vegas, cuyos diseños están siendo realizados por el Área Metropolitana. El Municipio ha adquirido algunos predios. Por ser una vía existente a la cual le falta la adecuación de otros carriles se considera que su avance está en un 80%.
Prolongación de la Carrera 44sur.		Este proyecto surge como propuesta en el esquema de análisis preliminar del Plan Vial del Municipio, actualmente en estudio. Es el resultado de la unión de varios tramos de la carrera 44s hoy discontinuo. A la vez articula nuevos espacios públicos. Su porcentaje de ejecución se considera cercano al 55%.
Conexión Vial Variante de Caldas - Vereda Pan de Azúcar - Cañaveralejo y La Doctora.	Articular la malla vial municipal entre cada uno de los sectores.	El trazado fue adoptado en el Plano "Plan Vial" protocolizado con el PBOT. Se considera que el avance de este proyecto está en el 35%
Construcción doble calzada Avenida Las Vegas, entre las calles 50 sur y 77 sur	Articular la malla vial del Municipio con los municipios vecinos y el Área.	El Municipio es propietario de gran cantidad de predios, y los diseños geométricos se realizan por parte del AMVA, se considera que su avance está en un 15%.

El Plan Parcial Caminos de La Romera, propone trazados viales conectados con la circunvalar oriental equivalentes aproximadamente cuarenta y cinco mil metros cuadrados de vía (45.000 m<sup>2</sup>).

Respecto de los proyectos metropolitanos y de escala mayor sobre movilidad e infraestructura vial se ha identificado una situación especial, y es que los trazados geométricos de algunos proyectos de orden metropolitano especialmente los viales, catalogados como estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 011 de 2000) han sufrido algunas modificaciones, por ejemplo:

El intercambio vial de Pilsen - Calle 60 sur- que comunica al Municipio de Sabaneta con Itagüí, sufrió la supresión de un ramal circular.

A la Circunvalar Oriental o Longitudinal se le han introducido cambios en su trazado y en sus alineamientos. A la fecha prácticamente se pueden contar aproximadamente 4 o 5 trazados, desde el adoptado por el Acuerdo Metropolitano 016 de 1993, y que fue modificado por el Plan de Ordenamiento vigente. Las fichas de normativa urbana vigente se adoptaron teniendo como base un trazado de la vía Longitudinal que no concuerda con la del PBOT vigente, lo que ha generado desfases e incoherencias en lo aprobado en el Acuerdo 020 de 2002 y en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Si bien prácticamente uno de los tramos construidos más extensos es el de la Vía Longitudinal, se debe a la ejecución del Plan Parcial Caminos de La Romera. Allí se le han introducido algunos cambios en el trazado que se concretan en tres ramales, denominados: Circunvalar Superior, Circunvalar Media, y Circunvalar inferior.

“**Estudio de Tránsito y Transporte para articularse mejor al sistema metro**”, A la fecha no se ha realizado, pero en este momento no solo la zona urbana sino también las veredas están atendidas por el Sistema Integrado de Transporte, SIT; como parte del Plan de movilidad municipal y en concordancia con el Plan de movilidad metropolitano, se incorporará este tema en el momento de estar formulado. Con base en que la articulación al Metro no solo es vehicular sino también peatonal este tema se desarrolla como parte del sistema de espacio público.

### 9.1.2 Plan de Espacio Público y Equipamientos:

El Componente General o Estructurante del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabaneta contempla dentro de sus objetivos el **Ordenamiento Territorial**. Entre las estrategias relacionadas con el Espacio Público más importantes para alcanzar ese objetivo están:

- *Preparación de un plan de equipamiento comunitario (educación, salud, recreación, cultura y transporte), para solucionar el déficit existente en la actualidad.*
- *Ordenar las actividades que se generan alrededor de la función de centro de peregrinaje del Valle de Aburrá, para evitar el deterioro de la calidad de vida de la cabecera y obtener algunos beneficios, especialmente en relación con el empleo.*
- *Identificación de los Espacios Públicos existentes, especialmente a nivel de la cabecera, y presentación de propuestas de conservación y mejoramiento del entorno urbano.*

Estas estrategias son el escenario que sirvieron de punto de referencia a la propuesta del Sistema de Espacio público y equipamientos.

Con la premisa de identificar los componentes faltantes y/o existentes en el Plan vigente, se extrajeron los planteamientos y políticas consignadas sobre Espacio Público a partir del artículo 60 hasta el 67, lo que permite concluir que el Plan vigente esboza los determinantes y los elementos para la elaboración de los términos de referencia que servirán de base para la 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.

El estado actual de los proyectos definidos para espacio público se presenta a continuación:

Tabla 3: Análisis Espacio Público

PROYECTO	OBJETIVO (PBOT)	ESTADO ACTUAL
Conservación y preservación del sistema hídrico: Río Medellín y microcuencas como espacio público.	Contribuir al mejoramiento de la calidad ambiental y preservar las zonas de retiros a los afluentes y mitigar los riesgos por inundación.	Se formuló el Plan de Ordenamiento de la Quebrada La Doctora y de la Quebrada Sabanetica. En formulación el Plan de Ordenamiento de La Honda. Se construyó el Malecón o Alameda de La Doctora en el tramo comprendido entre la carrera 45 y el Estadero La Doctora como espacio público del plan Parcial Caminos de La Romera. Su nivel de avance se calcula en 15%.
Bulevar de la Carrera 43 A. desde el límite con el municipio de Envigado, es decir, la calle 50 sur hasta el parque principal y de allí por la carrera 45 hasta la quebrada La Doctora.	Conformación de un gran Bulevar, el cual consiste en reducir el espacio para el vehículo a dos carriles y ampliar el espacio público a ambos costados de la vía, con el objeto de permitir la vinculación del peatón con los costados de ésta, donde se desarrollarán actividades comerciales y de lúdica.	El proyecto construyó el costado occidental de la carrera 45 entre la calle 69 sur (Parque principal) y la calle 72 sur. El costado oriental fue construido entre la calle 69 sur (parque principal) y la calle 74 sur.  El tramo restante de la carrera 43ª es parte importante del diseño y formulación del futuro Plan Vial.  Su nivel de avance se calcula en 20%.
Bulevar de La Doctora. Desde el cruce con la cra. 45 hasta el sector del placer de Judas.	Más que pretender crear un Bulevar en toda la vía a la vereda La Doctora, lo que se pretende es adecuar lo que ya existe, con buenos espacios para el parqueo y restringir al máximo el asentamiento de nuevos establecimientos, con el fin de no saturar la zona de una sola actividad.	Se construyó el Malecón o Alameda en la margen nororiental de La Doctora en el tramo comprendido entre la carrera 45 y el Estadero La Doctora, como sendero peatonal de espacio público, parte de la cesión urbanística del Plan Parcial "Caminos de La Romera".  Como propuesta de la revisión en cuanto a espacio público, se plantea la consolidación del Bulevar peatonal de la Doctora ubicado en la calle 74 sur hacia la Vía Regional,  Su nivel de avance se calcula en 40%.
Bulevar peatonal, entre el Parque, la Avenida Las Vegas y la estación del metro.	Adecuar un espacio que le permita al municipio tener un acceso claro y que una la próxima estación del metro con el centro.	Este eje articulador del espacio público es la única conexión en el PBOT, de las tres fajas en que se estructura el municipio, integrando peatonalmente el Parque Principal, escenario del Santuario de María auxiliadora con la Estación intermedia del Metro. Su nivel de avance se calcula en 10%.
Bulevar calle larga (cra. 47c entre calles 75s y 76sur sobre la Quebrada Sabanetica.		Es un eje de espacio público, parque lineal de la quebrada, Como parte del Proyecto se le instalaron pasamanos. Su nivel de avance se calcula en 10%.
Bulevar Peatonal contiguo al Templo Santa Ana Cl. 70 S entre Cra 43b y 44		Solo se construyó la mitad del proyecto, específicamente el tramo comprendido entre el parque y la carrera 44. Su nivel de avance se calcula en 50%.
Ecoparque La Romera (reserva natural).	Declarar de protección reserva natural la zona del nacimiento de la quebrada La Doctora y convertirlo en un parque ecológico, que a la vez que sirve para preservar el ecosistema, sea utilizado de manera recreativa y educativa	El predio es propiedad del Municipio de Sabaneta. Efectivamente allí se localiza el Parque ecológico y Recreativo Municipal la Romera. Su nivel de avance se calcula en 95%.

PROYECTO	OBJETIVO (PBOT)	ESTADO ACTUAL
Ecoparque del Cerro Pan de Azúcar.	Conservar el cerro y declarar la zona de protección y ejecutar acciones para incentivar el ecoparque.	Ante la inminente presión inmobiliaria se hace necesario, tomar medidas para reglamentar los posibles procesos de urbanización, teniendo en cuenta que es una zona de interés ambiental y reserva ecológica que requiere protección. En el actual proceso de revisión se clasifica como suelo de protección, zona conectora- Parque central de Antioquia. Su nivel de avance se calcula en 40%.
Ecoparque La Barquereña o el tanque.	Área de reserva como mirador del Municipio. Pertenecer al sistema estructurante natural.	El Ecoparque de la Barquereña está localizado en predios cercanos a la casa de La Cultura La Barquereña, por lo que parece existir una imprecisión al tratar como si fueran el mismo lugar a estos dos sitios. En el cerro del tanque se está llevando a cabo una de las unidades de gestión del P. P. Caminos de La Romera. El Mirador hace parte de la centralidad Turística. Su nivel de avance se calcula en 10%.

Tabla 4: Análisis Equipamientos

PROYECTO	OBJETIVO (PBOT)	ESTADO ACTUAL
Terminal de Buses en el sector de la Vereda Pan de Azúcar, en la Variante de Caldas.	Dotar de una infraestructura para la ubicación de los vehículos que prestan el servicio público.	Aunque en la época de aprobación del PBOT, el Municipio era propietario de un predio en un sector aledaño a la Variante de caldas, se realizó una permuta por otro lote en la Vereda Pan de Azúcar para otro equipamiento de carácter zonal. Actualmente las empresas transportadoras tienen un parqueadero de vehículos en otra zona. Su nivel de avance se calcula en 10%.
Centro Cultural y administrativo Municipal. Ubicado entre las carreras 45 y 46B y las calles 75Sur y 77 Sur.	Crear una serie de espacios que brinden a la comunidad la posibilidad de desarrollar sus capacidades y a la vez le sirva a la administración para la ubicación de todas sus dependencias.	Este proyecto está contenido en el Plan Parcial Sabaneta Real, actualmente se encuentra en proceso de ejecución, pues fue aprobado en el 2005. A su vez integra la Unidad Deportiva del Sur, y el Liceo Integrado. Su nivel de avance se calcula en 35%.
Unidad deportiva Barrio Restrepo Naranjo.	Adquirir los terrenos y cederla para que la comunidad entre a disfrutar en pleno de estos servicios que brinda esta unidad.	Si bien existe el espacio deportivo como equipamiento local, se considera que la ejecución total del Complejo deportivo y recreativo en la Unidad Deportiva de la Zona Norte, cubre la demanda a nivel municipal y complementa los servicios de la Unidad de Restrepo Naranjo.
Santuario y Mirador Turístico, ubicado en el cerro donde se encuentra el tanque del acueducto de EPM. Cerro de la Barquereña.	Aprovechando la vocación religiosa – turística que tiene el municipio se pretende convertirla en una verdadera fortaleza, para que le dé una representatividad e importancia al municipio a nivel regional y nacional.	Se prevé la construcción del Santuario en un lote propiedad del Municipio localizado en el Cerro del Tanque. Su nivel de avance se calcula en 15%.
Centro Integrado de Servicios de la Zona Sur.	Dotar a la zona sur del Valle de Aburrá de un centro de seguridad y asistencia	Según el PBOT, este Proyecto Metropolitano estaría ubicado en el lote contiguo a la subestación eléctrica sur de las Empresas Públicas de Medellín, en el sector de Pan de Azúcar. No obstante lo anterior está planteada su posible ejecución como parte del Macroproyecto de la centralidad Sur. Su nivel de avance se calcula en 10%.
Planta de Transferencia de Basuras		Proyecto construido en el lote contiguo a la subestación eléctrica sur de las Empresas Públicas de Medellín, en el sector de Pan de Azúcar. Propiedad de COODESARROLLO.

PROYECTO	OBJETIVO (PBOT)	ESTADO ACTUAL
Estación de Transferencia de Basuras	Equipamiento Metropolitano	El predio destinado para estas tres actividades, está ubicado en la faja ubicada entre el Río y la Regional, son proyectos metropolitanos, en la actualidad su localización obedece al Modelo de Ordenamiento territorial planteado en las Directrices. Su nivel de avance se calcula en 10%.
Terminal de carga		
Estación del Metro		

**Tabla 5: Análisis predios adquiridos para Proyectos.**

PREDIOS AFECTADOS O ADQUIRIDOS POR EL MUNICIPIO POR MEDIO DE ACUERDOS MUNICIPALES					
TIPO	ACUERDO	USO	MAT. INMOBILIARIA	DESTINACIÓN ACTUAL	PROPIETARIO
Lote Vereda Pan de Azúcar	Acuerdo 05/2000	Se afecta este lote para la construcción de VIS, unidad deportiva y recreativa de la vereda Pan de Azúcar.	001-556876	Es un lote vacío, que fue objeto de una permuta en el pasado, lo que le permitió al Municipio adquirir otro predio vecino donde actualmente funciona la placa polideportiva de la Vereda Pan de Azúcar. Fuente: Catastro y Planeación Municipal	PARTICULAR
Predio ubicado entre la avenida las vegas y la Regional.	Acuerdo 012/2000	Se afecta una parte del predio para la construcción del parque recreativo, deportivo y cultural en beneficio del sector norte del Municipio. Adicionalmente se autoriza la desviación de la quebrada La Doctora, para favorecer el desarrollo de la totalidad del predio.	001-546789	Polideportivo Zona Norte. Coliseo. Proyecto en proceso de desarrollo. Nueva Matricula Inmobiliaria: 001-788290. Fuente: Catastro Municipal	MUNICIPIO
Adquisición de Lote en la Vereda La Doctora.	Acuerdo 041/2001	Se afecta este lote para uso social obligado, ampliación del Colegio La Doctora, adecuación y construcción del parque recreativo y deportivo.	001-246695	La matrícula coincide el lote donde funciona la Finca San Carlos y la Ludoteca Ambiental. Fuente: Catastro Municipal	MUNICIPIO
Lote en la Vereda Cañaveralejo	0.Acuerdo 044/2001	Se afecta para uso social obligado, para la construcción de la nueva sede del colegio Rafael J. Mejía.	001-65223 001-297396 001-515918	Actualmente funciona la nueva sede del colegio Rafael J. Mejía. Fuente: Catastro Municipal	MUNICIPIO
Lote en la vereda Maria Auxiliadora.	Acuerdo 07/2003	Se afecta este lote para uso público del Municipio de Sabaneta.	001-06771915 001-127269	En el primer lote afectado hay una casa de habitación, en el segundo se tiene una construcción no valorable. No se ha realizado nada aún. Fuente: Catastro Municipal	PARTICULAR

Las actuaciones recientes de la administración municipal, tendientes a la concreción de los proyectos y la consecución de los objetivos planteados en el PBOT, han estado mayormente dirigidos a la afectación de predios para espacio público.

Se aprobaron siete (7) Acuerdos. Dos (2); equivalentes al (28%), tienen como destinación la afectación de fajas para la construcción de vías. Cuatro (4), para la construcción de equipamiento recreativo y deportivo y uso social obligado educativo, equivalente al (57%). Y en uno (1), equivalente al (14%), no se define su destinación.

Según el inventario de predios de propiedad del Municipio, en el año 2002 le fueron escriturados al Municipio 2 predios destinados para fajas de vías equivalentes a aproximadamente 530 metros cuadrados, y en el año 2003, tres (3) predios, dos de los cuales destinados para las fajas de la futura ampliación de la Avenida Las Vegas, por 360 metros cuadrados aproximadamente, y uno por 796 metros para el Parque Ramón Arcila.

En cuanto a los Planes Parciales el Municipio ha aprobado cuatro (4): Calle del Banco, Sabaneta Real (Curtimbres), y Caminos de La Romera, y el Plan Parcial del Pegujal; los cuales se encuentran en ejecución,

El Plan Parcial Caminos de La Romera se desarrolla en predios con un área de **503.606.04mts<sup>2</sup>** metros cuadrados, equivalentes a 50 hectáreas aproximadamente, o a 3.33 % del área total del suelo urbano.

Se tiene proyectada la cesión de 178.948.76 mts<sup>2</sup> para vías, andenes, zonas verdes y cesiones obligadas para equipamiento y espacio público.

En cuanto a las acciones tendientes a concretar la adquisición de predios destinados a proyectos metropolitanos, la Administración en el lapso comprendido entre el año 2000 a la fecha, se ha enfocado en la consecución de fajas para la construcción de la Doble calzada Av. Las Vegas. El proceso de adquisición continúa, dado que aproximadamente el 60% de ellas todavía son propiedad de particulares.

▪ **Déficit Cuantitativo y Cualitativo**

La estimación del déficit cuantitativo y cualitativo del espacio público es determinante a la hora de formular las acciones referidas a la cobertura de las necesidades urbanas colectivas, y además sirve como base de referencia para saber cómo enfrentar las falencias en este sentido y como aprovechar las potencialidades que se tienen. El PBOT en su artículo 64º, al hacer alusión a las políticas sobre espacio público, se refiere a **“Incrementar paulatinamente los espacios en el municipio y mejorar los existentes”**, pero no establece una meta para ser alcanzada durante la vigencia del Plan.

Así mismo plantea la preparación de un inventario de los Espacios Públicos y una clasificación de los mismos, tarea que fue realizada en el proceso de revisión.

**Tabla 6: Políticas sobre espacio Público.**

<p><b>Art.64º</b></p>	<p><b>Políticas.</b></p>	<p>Adelantar una labor de formación y educación acerca del Espacio Público, especialmente en Escuelas y Colegios. Abrir concursos. Promover una cátedra en Escuelas y Colegios, acerca del Espacio Público.</p> <p>Adelantar una gestión de identificación y clasificación de los Espacios Públicos existentes en el municipio Preparación de un inventario de los Espacios Públicos.</p> <p><b>Incrementar paulatinamente los espacios en el municipio y mejorar los existentes.</b></p>
-----------------------	--------------------------	---



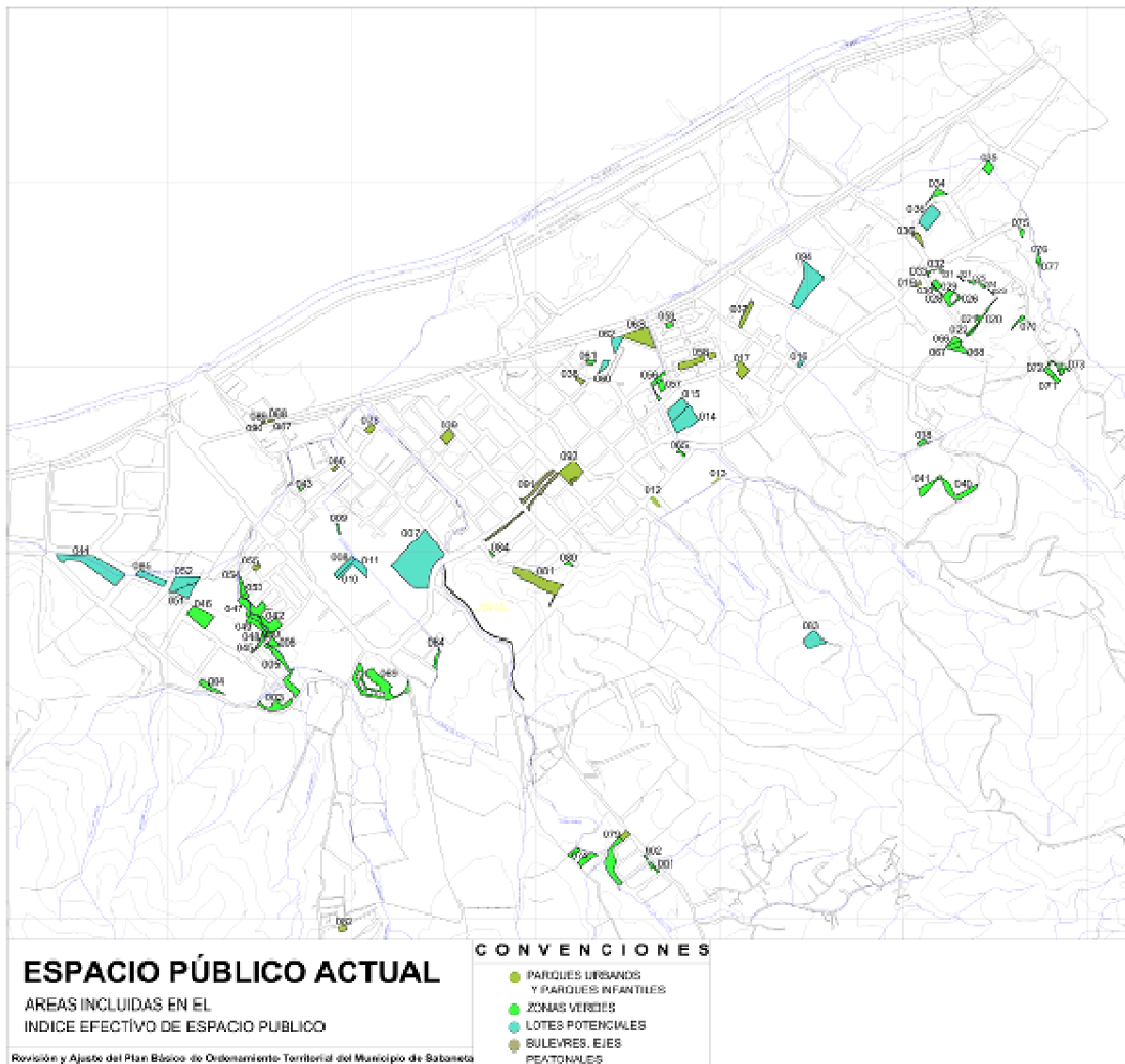
Una vez realizado el inventario de espacios públicos, se hizo el cálculo del índice efectivo de espacio público tomando como base la proyección de la población urbana del Municipio de Sabaneta para el año 2005 y tomando como referencia, como lo estipula el Decreto 1504/98: *“el área total de los espacios públicos permanentes, conformados por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas ubicados en la zona urbana (siempre y cuando cumplan con los requisitos mínimos de accesibilidad, publicidad y visibilidad) y cumplan además con características adecuadas en su funcionalidad “*, para lo cual se realizó el inventario de espacios públicos.

**Elementos que forman parte del índice efectivo:**

Tomando como referencia la base de datos del informe del 04 de abril de 2005 remitido por la Dirección Administrativa de Personal del Municipio al Área Metropolitana, donde están contenidos los bienes inmuebles propiedad del Municipio de Sabaneta, de donde se extrajeron aquellos elementos que inciden en el cálculo del índice, se tiene que el municipio es propietario de no menos de 375 inmuebles, conformados principalmente por fajas para vías peatonales, vehiculares y zonas verdes, instituciones educativas, lotes de terreno, predios rurales, placas polideportivas y parques recreativos, sedes comunales y sedes administrativas.

Se elaboró la cartografía donde se encuentran ubicados los equipamientos (de salud, educación, edificios públicos, religiosos, comerciales, etc.) y algunos parques y zonas verdes.

**Grafico No 1: Mapa localización de espacios Públicos, tomados para cálculo del Índice.**



Fuente: equipo Técnico de Revisión 2008.

En el cuadro anexo se presentan los datos tomados como base para el cálculo del Índice efectivo.

**Tabla 7: Inventario de Lotes- Cálculo del Índice de Espacio Público**

Zona	Dirección de Predio	Área Lote M2	Área CNT M2	Propiedad
<b>Parques y parques infantiles</b>				
ZAM	PARQUE SIMON BOLIVAR	2195	0	Particular
ZTR	CR 43 A CL 68S/68AS PLACA	1330	432,99	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CR 43A N 65 PARQUE INFANT	182	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CARRERA 44 62SUR 75 PARQUE	1024	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CR 43A N 58AS-40 INT101	124	0	Municipio de Sabaneta

Zona	Dirección de Predio	Área Lote M2	Área CNT M2	Propiedad
ZRA 1	CL 62S N 44-28/24 LT	819	0	Municipio de Sabaneta
ZAM	CL 67S N 46-09 INT 101 LT	328	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 2	CR 46CC X CL 72BS PARQUE	944	444,6	Municipio de Sabaneta
ZRA 2	CR 47 N 77 S-84 LT 031	254	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CR 45-CL 64S	4446	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CR 45 X CL 65S	3274	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 2	PARQUE RECREATIVO	358	0	Municipio de Sabaneta
ZRM	CL 75AS X CR 35 LT	3550	0	Municipio de Sabaneta
ZTR	PARQUE LINEAL ERATO	3824	0	Municipio de Sabaneta
ZRE 1	CR 40 N 77CS-86 PARQUE IN	298	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 2	CR 47A X 75AS	145,72*	0	Particular
ZIA 1	CR 48 N 76BS - 03	58,36*	0	Particular
ZIA 1	CR 48 N 76BS - 05	68,33*	0	Particular
ZIA 1	CR 48 N 76BS - 39	55,69*	0	Particular
ZIA 1	CR 48 N 76BS - 41	40,08*	0	Particular
ZAM	CR 45 ENTRE CL 69S Y CL 74S	2640*	0	Particular
ZAM	CR 45 ENTRE CL 69S Y CL 70S	2195*	0	Particular
ZCI 2	CL 57S X CR 43A	440,25*	0	Particular
<b>Zonas verdes</b>				
ZRA 2	CR 46B N 78S-LT 01 PLACA	3520	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 2	CR 47A N 75AS-85 ZONA VER	74	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 2	CR 46B N 78C-51 LT F	76	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 2	CL 79AS N 46B-166 LT	2377	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 2	CL 79AS N 46B-76 LT INT R	828	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 2	CR 46B N 78C-31 LT	15	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 2	CR 46B N 78C-05 LT	707	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 2	CR 46B N 78C-21 LT 01 Z.V	940	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 2	CR 46D N 78 A S-27	353	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 2	CR 47 N77S -128 LT 024 Z	140	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CR 45 N 65S-35 LT	565	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CR 45 N 65S-18 ACC COMUNAL	528	98	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CR 48B X CL 64BS	283	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CR 46 X CL 67S LT B PARQ	197	0	Municipio de Sabaneta
ZRM	CL 76DS N 43A-56 LT7	373	0	Municipio de Sabaneta
ZAM	CR 43A N 66S-91 LT	175	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CR 42 N 60S-60 LT 3	1247	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CR 42 N 60S-60 LT	480	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CR 42 N 60S-60 LT	420	0	Municipio de Sabaneta
ZRM	URB SAN JOSE ZV	11160	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CL 56S N 40B-31 ZONA VERD	168	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CL 56S N 39-115 LT 6	287	25,08	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CL 56S N 39-115 LT 4	532	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CL 56S N 39-115 LT 7	274	0	Municipio de Sabaneta
ZRM	CL 75BS N35-240 URB VILL	1768	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CR43A N52S 136 LT02	175	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CR43A N52S 136 LT07	270	0	Municipio de Sabaneta

Zona	Dirección de Predio	Área Lote M2	Área CNT M2	Propiedad
ZRA 1	CR43A N52S 136 LT08	209	0	Municipio de Sabaneta
ZTR	LT 12 ZV ESPACIO PUBLICO AVES	9425	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 2	CR 44 N 72S-121 L	4	22,38	Municipio de Sabaneta
TOTAL		81574,43	1023,05	
Fuente: Fichas Catastrales Municipio de Sabaneta.		* Área calculada con base en el plano.		

Tabla 8: Lotes Potenciales para Espacio Público

Zona	Dirección de Predio	Área Lote M2	Área CNT M2	Propiedad
ZTA	CR 45 N 75S-81	31122	1185,89	Municipio de Sabaneta
ZTA	CL 77S N 45-170 INT 101	952	0	Municipio de Sabaneta
ZTA	CL 77SUR N 46-54 LT	352	0	Municipio de Sabaneta
ZTA	CL 77S N 46-54 LT-B	948	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CL66SUR POR CARRERA 43C	2882	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CL66SUR POR CARRERA 43C	1800	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CR 43A N 62S-121 LT	41	0	Municipio de Sabaneta
ZCI 2	CR44 N57S 98	2025	0	Municipio de Sabaneta
ZCI 1	CL 80 SN 47E-168	5552	0	Municipio de Sabaneta
ZCI 1	CR 47C N 78CS-91	1003	0	Municipio de Sabaneta
ZCI 1	CR 47C N 78CS-101	1980	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CL 67S N 45-108	1189	0	Municipio de Sabaneta
ZRA 1	CR 48 N 65S-100	842	76	Municipio de Sabaneta
ZRE 2	LAS LOMITAS LT 10	1034	0	Municipio de Sabaneta
ZCI 1	CL 79S X CR 477D	1356,61*	0	Particular
ZIA 2	CR 48 ENTRE CL 60S Y 61S	10467,43*	0	Particular
ZCI 2	CL 61S ENTRE CR 43A Y 48	4628,22*	0	Particular
TOTAL		68174,26	1261,89	

Fuente: Fichas Catastrales Municipio de Sabaneta. \* Área calculada con base en el plano.

Según el cuadro anterior el área total de espacio público efectivo en el municipio es 81574,43m<sup>2</sup>. Al dividir dicha área por 35134 habitantes de la zona urbana, (Población proyectada a 2.007-Fuente: DANE), se determinó que el índice efectivo actual es de **2,32m<sup>2</sup>/Hab.**

Algunas de las fajas cedidas por diferentes urbanizadores como bienes de uso público, tales como zonas verdes y parqueaderos, se encuentran en el interior de algunas unidades cerradas: San Antonio I y II, Alcázar de La Sabana, Arco Iris I, Torres de María Auxiliadora, La Barquereña y el Edificio Vegas de Sabaneta

Adicionalmente se realizó un cálculo considerando los lotes potenciales propiedad del Municipio o en camino de serlo, por hacer parte de obligaciones urbanísticas ya comprometidas pero que no le han sido escrituradas al Municipio, que gozan de una ubicación estratégica:

La sumatoria de esas áreas aporta 68174,26m<sup>2</sup> más, aproximadamente, lo cual incrementaría el índice de espacio público a **4,26m<sup>2</sup>/hab.**

### 9.1.3 Estudio de Declaratoria de inmuebles como Patrimonio Municipal

Producto del análisis de los artículos relacionados con el Patrimonio, artículos 77 al 80, contenidos en el TITULO V, sobre Patrimonio Cultural, se encontró entre otros aspectos que:

- El patrimonio cultural tiene una definición ambigua porque solo menciona los elementos construidos cuando su definición es más amplia y al mismo tiempo no aclara que el POT se ocupa del patrimonio tangible inmueble y que los otros aspectos culturales son del Plan de desarrollo cultural.
- No se mencionó el inventario IPUAVA DE 1999 arquitectónico realizado por la Universidad Pontificia Bolivariana y el Área Metropolitana en 1999 que era el insumo primordial. De este inventario coinciden algunos elementos listados en el acuerdo, pero falta estudiar otros
- Incluyó un pequeño listado de elementos de valor patrimonial, de los cuales algunos ya fueron demolidos
- No mencionó ni se realizó en estos 5 años el Plan Especial de Protección Patrimonial a pesar de que en el artículo 80 autorizaba realizar un estudio más amplio para oficializar la responsabilidades que el municipio asumiría por la declaración de patrimonio
- Al igual que los bienes inmuebles, el PBOT retoma los bienes patrimoniales intangibles que cobran forma en sus expresiones culturales y tradicionales y que son el reflejo de su idiosincrasia y su cultura: Las Fiestas tradicionales, los símbolos municipales y, demás tradiciones y costumbres; que en realidad son Patrimonio Cultural no tangible y que no procede en un POT sino en el ámbito cultural del Plan de Desarrollo.
- Se mencionan elementos naturales como los Cerros Pan de Azúcar y el Tanque (Barquereña), que no entran dentro de esta categoría, de acuerdo a la definición de la Ley 1185 de 2008.
- Igualmente no se definen con precisión algunas de ellas, ya que se incluyen “*las veredas, La Doctora, Las Lomitas y Pan de Azúcar, las cuales conforman circuitos turísticos veredales*” sin definir como están conformados dichos circuitos.
- Por ser el Parque principal el espacio público más importante del municipio y estar registrado como Patrimonio, requiere una reglamentación especial para los predios que lo circundan bajo dos parámetros:
  - El Decreto 1504 de 1998 que define y reglamenta el espacio público y establece que las fachadas con todos sus elementos arquitectónicos y las cubiertas son parte del espacio público.
  - La Ley 397 de 1997, Ley de Cultura y la 1185 de 2008 establecen que dentro del Plan Especial de Protección se debe determinar el Área de Influencia y en este caso como mínimo son todas las fachadas de los predios alrededor del Parque, con lo cual es necesario una reglamentación acerca de altura de las edificaciones, acabados de fachadas, remates de cubierta, avisos y carpas.

Por estas razones se modifican los siguientes artículos:

TITULO V PATRIMONIO CULTURAL		
77°	CONCEPTO DE CULTURA	REVISAR , AJUSTAR Y

TITULO V PATRIMONIO CULTURAL		
		COMPLEMENTAR
78°	PATRIMONIO CULTURAL	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
79°	BIENES DE INTERÉS CULTURAL MUNICIPAL	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
80°	VALORACIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR

En el área urbana se destaca particularmente la Casa de la Cultura LA BARQUERENA, de propiedad del municipio y hace ya un poco más de ocho años viene prestando los servicios de Casa de la Cultura, lo cual ha permitido desarrollar una serie de actividades de tipo cultural, recreativo y formativo.

A continuación se presentan los sitios e inmuebles contenidos en el Acuerdo 011 de 2000, que por su significación de tipo paisajístico, cultural, arquitectónico, ecológico, lúdico, religioso, turístico y urbano representan el Patrimonio Cultural del Municipio y que se revisarán durante el proceso de ajuste al mismo:

- Parroquia Santa Ana
- Cementerio Santa Ana
- Parque Principal Simón Bolívar
- Colegio Adelaida Correa
- Escuela Alejandro Vásquez Uribe
- Colegio Rafael J. Mejía
- Casa de La Cultura La Barquereña
- Centro de Especialista de la Salud CES
- Polideportivo
- Colegio El Carmelo
- Colegio Los Alcázares
- Centro de Convenciones Sierra Morena
- Finca de José Félix de Restrepo
- Casa- finca Santa Cecilia
- Casa de Ejercicios Nueva Aurora
- Hacienda La Romera
- Cerro de Pan de Azúcar
- Cerro del Tanque
- Quebrada La Doctora

En el año 1999, el Centro de Investigaciones para el Desarrollo Integral de la Universidad Pontificia Bolivariana realizó el Inventario del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico del Valle de Aburrá, con el apoyo del Ministerio del Medio Ambiente, el Banco Mundial, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y Corantioquia. Este Inventario, se utilizó como guía para la definición de los bienes inmuebles municipales que se propone sean adoptados como Bienes de Interés Cultural Municipal en el actual proceso de revisión y ajuste del PBOT.

#### 9.1.4 Elaboración del Estatuto Urbano: normas básicas de construcción

Aunque no se realizó en los cuatro meses inicialmente pactados en el PBOT, bajo 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, así se tendrá el Estatuto adecuado para el Municipio de Sabaneta.

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

Como por ejemplo la zonificación urbana definida en el Art. 20º del PBOT y que fue definida posteriormente en el Acuerdo 020 de 2002, fichas de normativa urbana. Así mismo sacar del PBOT, las zonas que no se adoptaron en el Acuerdo 020 de 2002, como es el caso de las zonas institucionales y zonas de equipamientos de servicios, contenidas en los artículos 31º y 32º del PBOT.

Respecto al Art. 35º Planes Parciales; Indica que la Administración Municipal deberá emprender los siguientes planes:

- *Plan Parcial del Corredor de la Carrera 43 C*
- *Plan Parcial del Centro ( Calles68 sur,69 sur y 70 sur entre Carreras 43C y 48 )*
- *Plan Parcial de las Vegas (Desviación de las Quebradas la Doctora, La Palenque y La Escuela en el sector entre la Regional y La Avenida Las Vegas con las Calles 50 sur y 70 sur)*

Se parte de que los Planes enunciados no son Planes Parciales. El Proyecto planteado como Plan Parcial de las Vegas está constituido por obras civiles, ejecutadas como la *desviación de las Quebradas la Doctora, La Palenque y La Escuela en el sector entre la Regional y La Avenida Las Vegas con las Calles 50 sur y 70 sur*. Obras que posibilitaron la construcción del proyecto Bodegas La Regional en la franja ubicada sobre la Avenida Regional, y la construcción de la Unidad Deportiva de La zona Norte, que se han ido desarrollando como proyectos independientes.

Corregir las definiciones según las normas, de los artículos 88º al 92º sobre tratamientos urbanos, ya que al margen de la zonificación de usos se identifican unos tratamientos urbanísticos que no poseen la connotación que indica el Decreto Nacional 879 de 1998, pues se trata del señalamiento de acciones y “tratamientos prioritarios” en algunas porciones del suelo urbano y no que éste se encuentre dividido en tratamientos.

Se mencionan: Renovación, Rehabilitación y Conservación y como “acciones urbanísticas” de ordenamiento, de reubicación y de desarrollo de áreas vacantes.

Aclarar los Art. 34º. Desarrollo Prioritario y de construcción prioritaria; y el Art. 36º Actuaciones Urbanísticas en razón a que estos temas son importantes pero no se definieron, solo quedaron esbozados.

## 9.2 Aclarar, Ajustar, complementar e incorporar el Acuerdo 020 de 2002.

Como producto pendiente del Acuerdo 020 de 2002. “Por el cual se adoptaron las Fichas de Normativa Urbana para el Municipio de Sabaneta”, se realizaron, la caracterización y reglamentación de los usos del suelo en el municipio, y se revisaron las cesiones, aprovechamientos, densidades, y Tratamientos asignados a las diferentes zonas.

### 9.2.1 Sobre la caracterización y reglamentación de los usos del suelo

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.

A sabiendas de que en las fichas de normativa urbana se definiría la reglamentación de los usos del suelo, no se llegó al nivel de detalle necesario y por el contrario, pospuso esa acción y dejó en manos de la Administración a través de un Decreto reglamentario que se expediría con posterioridad, la tarea de hacerlo, objetivo de este proceso de revisión.

El nivel de detalle de los usos del suelo definidos en las fichas de normativa urbana, llegó hasta la clasificación general de los usos del suelo, así: usos principales, complementarios y restringidos, pero no determinó los usos prohibidos, según esto prácticamente en Sabaneta no existen usos prohibidos, lo que eventualmente llevaría a concluir que lo que no está expresamente prohibido está permitido.

Se amplió la clasificación de los usos, incluyendo USOS PROHIBIDOS, como tema importante del actual proceso de revisión y ajuste, se categorizaron los usos del suelo y se precisaron por zonas.

En el proceso de caracterizar los usos del suelo en el municipio se tuvo como punto de partida, la definición de los ejes viales más representativos; y así se analizaron sus costados por tramos, predio a predio.

Al tomar los ejes viales y luego de analizarlos predio a predio, se encontró lo siguiente:

**Tabla 9: Análisis Ejes viales caracterización Usos del Suelo urbano.**

NÚMERO DE PREDIOS POR EJE			
EJE	LADO A	LADO B	TOTAL
Carrera 43A	47	59	106
Carrera 43B	23	10	33
Carrera 43C	23	24	47
Carrera 45	50	37	87
Carrera 46	46	40	86
Carrera 48	64	99	163
<b>Total de predios/ carreras</b>			<b>522</b>

NÚMERO DE PREDIOS POR EJE			
EJE	LADO A	LADO B	TOTAL
Calle 50sur	Se analiza un costado por ser el límite municipal con Envigado.		15
Calle 52sur	14	9	23



Calle 60sur	19	21	40
Calle 68sur	45	49	94
Calle 69sur	29	15	44
Calle 70sur	41	26	67
Calle 71sur	16	18	34
Calle 72sur	53	55	108
Calle 73sur	13	15	28
Calle 74sur	22	50	72
Calle 75sur	43	48	91
Calle 77sur	45	25	70
<b>Total de predios/ calles</b>			<b>686</b>

El número total de predios analizados fue 1.208; aproximadamente el 11.85% de los predios localizados en la zona urbana.

- Del análisis realizado en los principales ejes viales se denota una clara tendencia de las Cra 43 A y 45, y de la calle 75sur calle larga, de consolidarse como “centros” de actividad o corredores generadores de una especial dinámica social y económica, por acumular a lo largo de su recorrido gran afluencia de personas y de actividades, diferentes al centro tradicional, el cual es sin lugar a dudas su punto de articulación. Aproximadamente el 90% de los predios localizados sobre estas dos carreras albergan actividades económicas que aumentan la afluencia de gente hacia esos ejes.
- Existe en Sabaneta una mezcla de usos muy heterogénea, coexisten actividades de salud (hospital) y residenciales junto a establecimientos abiertos al público con venta y consumo de licor, de esparcimiento nocturno, como, bares, discotecas, restaurantes y licorerías. Sitios que aunque posean estacionamiento, en el 95% de los casos son insuficientes, generando ocupación de las vías como parqueaderos privados obstaculizando el libre tránsito vehicular y peatonal.
- Sobre uno de los costados de la carrera 43C, solo por poner un ejemplo, se encontraron 19 actividades entre las que se encuentran desde una sala de velación, un centro de asesoría familiar, venta de materiales de construcción, viviendas, agencias de arrendamientos, cafeterías, prenderías, hasta un jardín infantil, todas sobre un mismo costado. Valga decir, que la carrera 43C, es el acceso al Parque principal y que ninguno de los establecimientos ubicados allí tiene dispuesto o disponible parqueaderos, tanto para el cargue o descargue o para la movilización de los féretros y sus acompañantes. 19 actividades diferentes en 6 predios, indican una subdivisión predial de 3.1 actividades por predio.
- En general se detectó también la subdivisión de inmuebles destinados a vivienda. Las habitaciones y espacios sociales que dan sobre las fachadas se han transformado en locales comerciales, dando lugar a pequeñísimos locales que ocupan los andenes con sillas porque adentro es imposible atender a sus clientes; generando ocupación del espacio público y riegos para los peatones que tienen que desplazarse por las vías, sobre todo en la zona central.
- Solo en algunos sectores se encuentran actividades comerciales del mismo tipo, se percibe una consolidación o especialización de las actividades alrededor del Parque Principal y sus calles aledañas, con aproximadamente el 30% de establecimientos de esparcimiento nocturno; al igual que en el sector de La Doctora y la calle 77sur, allí se

localizan aproximadamente el 50 %, de esos establecimientos, y en la carrera 45 entre calles 73s y 75 sur donde se encuentran el 66.6% de las Entidades financieras localizadas en el Municipio.

- La zona central del municipio se caracteriza por su actividad múltiple; comercio, vivienda, y servicios, allí aproximadamente el 95% de las actividades que priman son actividades comerciales y de servicios en primer piso y aproximadamente un 98% de vivienda en pisos superiores. Pero al recorrerlo en sentido oriente – occidente, llegando a la Avenida Las Vegas, y a la zona industrial sobre el costado del río la percepción sobre esa parte de municipio cambia, es otro territorio, otra Sabaneta. Es una zona que se desarticula del resto, tanto vial como funcionalmente, la conexión entre las Vegas y La Regional, en las pocas partes donde se da, es solo vehicular. El Playas de María, se presenta una mezcla inapropiada en los usos del suelo, que se refleja en un 90% de viviendas y un número creciente de industrias a su alrededor. Generando incompatibilidades en los usos del suelo actuales.
- Se denota una carencia de espacios libres o lotes potenciales que puedan ser destinados para equipamientos colectivos básicos, principalmente zonas verdes, parques o espacio público. De 1208 predios analizados el 16%, aproximadamente son zonas verdes.
- Se presenta un déficit de áreas verdes, cada vez más notorio dado el alto nivel de construcciones de vivienda nueva en todo el territorio municipal. Las áreas verdes disponibles están constituidas por los parques de barrios y placas polideportivas que representan aproximadamente el 12%, de los predios analizados.
- Al no existir una reglamentación puntual o zonificada sobre la ubicación de actividades específicas en el Municipio, se ha detectado una mezcla de usos, que causan una serie de conflictos de todo tipo, pero en especial: **viales**, por la utilización de las vías como parqueadero de vehículos; **sociales**, por el aumento de los niveles de ruido generados por los establecimientos públicos en zonas residenciales; **repercusiones en el espacio público**, por la ocupación de andenes y aceras con mesas, que obligan al peatón a desplazarse por las vías, entre otros.
- 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

Sobre la estructura predial del municipio de Sabaneta, (2006) se tiene que:

- Sabaneta tiene en total 12.218 predios; en la zona urbana tiene 10.208 predios equivalentes al 83.55%, y en la zona rural 2.010 predios equivalentes al 16.45%.
- En la zona urbana 8.227 predios están destinados al uso residencial, 389 al industrial, 513 al comercial, 86 al agropecuario; 10 predios al uso cultural; 3 al recreacional; 3 al uso institucional; 368 al uso mixto y 609 a otros usos- lotes ( según base catastral).
- El 80.59% de los predios ubicados en la zona urbana están destinados al uso residencial; el 3.81% al uso industrial; el 5,0% al uso comercial; y el 0.84% al uso agropecuario.

- El 75.12% de los predios ubicados en la zona rural están destinados al uso residencial; el 0.20% al uso industrial; el 0.60% al uso comercial; y el 19.35% al uso agropecuario.
- El Municipio de Sabaneta no tiene predios destinados al uso minero, constituyéndose como el único municipio del área metropolitana que no posee dentro de su territorio esta actividad.

Se concluye que el 83.55% de los predios son urbanos y el 16.45% son rurales.

Si bien se reconoce al Municipio de Sabaneta como de actividad económica principalmente industrial; se encontró que en la zona urbana, el 5% de los predios están dedicados a la actividad comercial y el 3.81% a la industria.

El suelo rural del Municipio está dedicado en un 75.12% a albergar viviendas, desplazando las actividades agropecuarias hasta el 19.35%. Puede decirse que tanto el suelo rural, como el urbano, albergan primordialmente usos residenciales o habitacionales debido entre otras razones a la presión inmobiliaria que ha sufrido el suelo suburbano y rural del Municipio, los cuales están caracterizados por el aumento de parcelaciones para viviendas campestres. Es muy significativo encontrar estos resultados puesto que las dos terceras partes de la extensión de su territorio son rurales.

Tratando de hacer un análisis de la propiedad de la tierra se tiene que,

- 9737 predios destinados al uso residencial están en cabeza de 13.934 propietarios.
- 393 predios destinados al uso industrial están en cabeza de 576 propietarios.
- 525 predios destinados al uso comercial están en cabeza de 776 propietarios.
- 475 predios destinados al uso agropecuario están en cabeza de 759 propietarios

### **9.2.2 Revisar el tema de cesiones, aprovechamientos, densidades, Tratamientos asignados a las diferentes zonas y aprovechamientos.**

La Zonificación del suelo urbano para el Municipio de Sabaneta según el Acuerdo 020 de 2002 está definida de la siguiente forma:

1. ZAM: Zona de Actividad Múltiple
2. ZRA 1: Zona Residencial Actual 1
3. ZRA 2: Zona Residencial Actual 2
4. ZRM: Zona Residencial de densidad Media
5. ZRE1: Zona Residencial de Expansión 1
6. ZRE2: Zona Residencial de Expansión 2
7. ZIA1: Zona Industrial de densidad Alta 1
8. ZIA2: Zona Industrial de densidad Alta 2
9. ZCI 1: Zona de Comercio Industrial 1
10. ZCI2: Zona de comercio Industrial 2
11. ZTA: Zona Institucional Administrativa
12. ZTR: Zona Institucional Recreativa

Los elementos desarrollados en las Fichas Resumen de Normativa Urbana, Acuerdo 020 de 2002 son:

- Parámetros de desarrollo frente al modelo de ciudad
- Tratamientos
- Usos del suelo
- Aprovechamientos
- Cesiones y obligaciones
- Vías
- Acciones

Los Tratamientos asignados a cada una de estas zonas son:

- **DESARROLLO: ZRM, ZRE1, ZRE2, ZIA2, ZCI2, ZTA y ZTR.**

*Orientar procesos que ofrezcan oportunidades de aprovechamiento de acuerdo a la demanda y la dotación de infraestructura con el propósito de ocupar áreas vacantes al interior del perímetro urbano, las cuales se constituyen en la reserva urbana para generar procesos de cambios significativos en el territorio. Se debe buscar el desarrollo continuo y controlado en la malla urbana y evitar urbanizaciones dispersas a éstas. En el suelo urbanizable de desarrollo requerirá de adecuación urbanística de urbanización mediante planes parciales, lo cuales podrán hacer uso de una normativa complementaria específica propuesta por los mismos para los temas constructivos y de urbanización, a partir de las normas contenidas en estas fichas.*

- **REDESARROLLO (ZIA1, ZCI 1)**

*Proteger las actividades productivas y de comercio existentes y la estructura de soporte físico de las mismas tanto en el caso de los desarrollos consolidados como en el caso de los procesos de construcción iniciados para estas actividades, al tiempo que se promueven oportunidades de transformación hacia otros usos asociados a los servicios metropolitanos, protegiendo los asentamientos de vivienda actual, y el comercio aprovechando su estratégica localización en el corredor metropolitano, teniendo como prerrequisito dicha transformación, la formulación y ejecución de planes parciales que permitan la adecuación física del territorio a las nuevas necesidades de uso y población.*

- **RENOVACIÓN: (ZAM)**

*Orientar procesos de transformación del territorio central del municipio de forma tal que permitan potenciar su productividad y aprovechar sus ventajas de localización, accesibilidad y servicios para la consolidación de actividades múltiples con una importante participación de la vivienda, así como buscar la recuperación de espacios que están dotados de una adecuada infraestructura con el fin de incorporarlos al proceso urbano activo y recuperación de edificaciones que se encuentran en franco deterioro.*

- **CONSOLIDACIÓN (ZRA1, ZRA2)**

*Orientar el desarrollo en zonas consolidadas, cuyo uso es adecuado y el estado de la construcción es aceptable y solo requiere mantenimiento permanente para evitar su deterioro, así como desarrollar los espacios vacantes a través de actuaciones de construcción y de urbanización que podrán ser implementadas predio a predio o a través de planes parciales y así completar el proceso de edificación de estas zonas de parques y arborización urbana.*

Se hace necesario aclarar y ajustar los Tratamientos asignados en las fichas a las diferentes zonas porque se encontraron inconsistencias entre el texto del Acuerdo y el de la ficha en cuanto a:

- Para la Zona Industrial de densidad Alta (ZIA2) en el texto del Acuerdo 020 de 2002 se especifica tratamiento de **redesarrollo** y en el texto de las fichas el tratamiento que se especifica es de **desarrollo**.
- Igualmente pasa con la Zona de Comercio Industrial (ZCI 1) que según el Texto del Acuerdo tiene un tratamiento de **desarrollo** y en el texto de las fichas aparece como una zona con tratamiento de **redesarrollo**.

En general para algunas zonas aparecen cesiones y obligaciones para desarrollos con **plan parcial, sin plan parcial y desarrollo lote a lote**; figura que si bien se define en el literal: cesiones y obligaciones no se plantea en los aprovechamientos, y no están claramente definidas sus connotaciones en el momento de aplicar una norma u otra.

Se ha considerado que las fichas pueden complementarse, incluyendo más información estructural por zonas. Por ejemplo, sobre los bienes inmuebles considerados patrimoniales, los elementos constitutivos del espacio público, los suelos considerados como de protección, los retiros a fuentes, la localización de equipamientos importantes, los proyectos estratégicos tanto metropolitanos como municipales, etc. Esto llevaría a complementar las fichas de normativa urbana para que estas sean un resumen del PBOT.

La redefinición de la zonificación y de sus subpolígonos, su delimitación y la creación de otras de acuerdo con la modificación de los perímetros es esencial, pues las que fueron definidas en las fichas no siempre corresponden con zonas homogéneas uniformes, lo que ha obstaculizado la aplicación de las fichas.

En cuanto a las densidades, no fueron asignadas en el Acuerdo 020/2002, solo se asignaron índices y alturas, de manera que ahora con la incorporación de las densidades urbanas, producto de las Directrices, deben complementarse las fichas.

### 9.3 Ajustar el plan a las nuevas necesidades del municipio

Adecuando algunos temas estructurales a las nuevas dinámicas metropolitanas, acorde con los requerimientos actuales de la población y el territorio, como es el caso de la clasificación del suelo, donde además de encontrarse en el plan vigente, múltiples inconsistencias e imprecisiones normativas y cartográficas relacionadas con el área urbana y rural del Municipio, que dificultan de alguna manera la acción de la Administración y de los operadores privados, se requiere la actualización de las zonas definidas en éste, ya que además de presentarse en algunos sectores del suelo rural, procesos de urbanización similares a los del suelo urbano (centros poblados), se han presentado desarrollos urbanísticos en suelo de expansión urbana por medio de planes parciales y urbanizaciones.

Igualmente se debe propender por dar respuesta a la vocación que ha tenido el municipio, en los últimos años, en atender a las necesidades metropolitanas como son la vivienda, el comercio, el turismo y los servicios.

#### Imprecisiones

Como parte del proceso de revisión se detectaron diferencias entre los Acuerdos 011 de 2000 PBOT y 020 de 2002 Fichas Normativas, que se hace necesario ajustar.

#### La cartografía:

Los Planos cartográficos que se protocolizaron con el PBOT son 16 a continuación se presenta una breve descripción de las más notables dificultades encontradas:

- **Inconsistencias e imprecisiones en la cartografía protocolizada y adoptada en el PBOT vigente:** Lo que ha dificultado la aplicación del PBOT.
- **Incoherencias entre la delimitación de los perímetros de algunos suelos, contenida en los textos del Acuerdo 011/2000 y los planos;** en especial el suelo urbano, suelo de protección, suelo suburbano y suelo de expansión, pues al haber inconsistencias en la definición del perímetro urbano, también se afecta el de expansión.
- **En el Plano de Clasificación del Suelo** se delimitan 5 tipos de suelo: De protección, de expansión, suelo suburbano, suelo rural y suelo urbano, se señala también una porción de suelo destinada a equipamiento metropolitano, que no corresponde con la clasificación del suelo contenida en la Ley 388/97, ( artículos 30 al 35).

Al comparar la delimitación de cada una de estas zonas con el texto del Acuerdo 011, (artículos 5 al 11), se encontró una gran dificultad en la demarcación de algunos de los perímetros toda vez que estos no están definidos según coordenadas geográficas que permita la localización de mojones, sino a accidentes topográficos, cotas, curvas de nivel, ejes de vías, que bien podrían cambiar en cualquier momento, trayendo consigo la confusión apenas predecible.

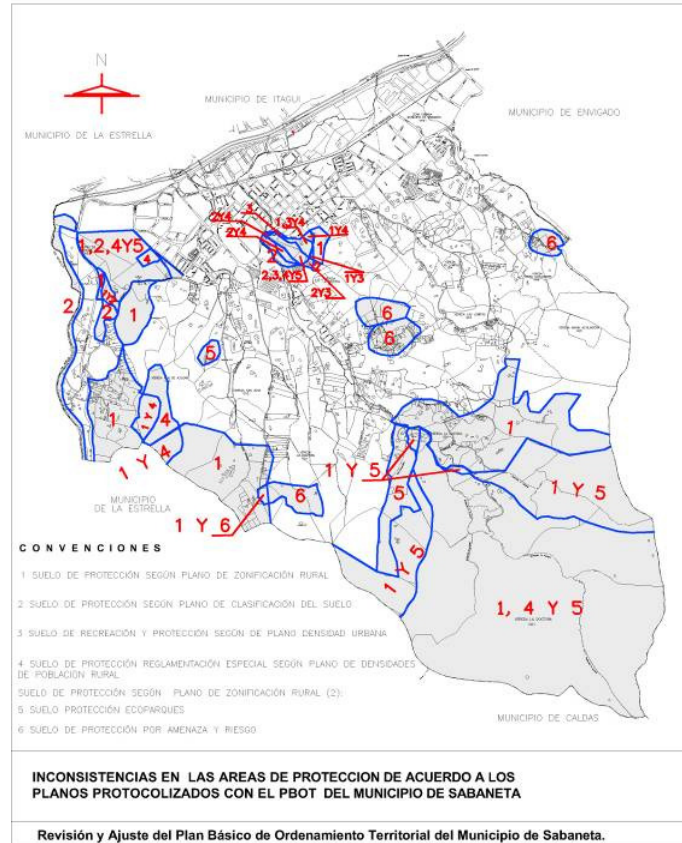
- **El suelo suburbano** ( art. 8º):

Está dividido en 5 áreas, descritas en el texto y trazadas en el plano pero su delimitación es demasiado amplia y tal vez ambigua, pues intentar delimitar una zona expresándola como: **Área 4:** *“la zona de desarrollo con características urbanas que se da a ambos costados de la vía a la vereda Las Lomitas”*, genera inquietudes del orden: ¿Cuántos metros a cada lado de la vía?, ¿serán solo los lotes que tienen frente sobre la Vía?, pero más delicado aún es lo que pasa con el **Área 1**, definida como :*“ la zona que se encuentra a ambos lados de la variante de caldas e incluyendo la Vereda Pan de Azúcar”*, Si el área 1 del suelo suburbano incluye a la vereda Pan de Azúcar, entonces la vereda Pan de Azúcar no pertenece al suelo rural como lo especifica claramente el artículo 19º del PBOT.

- **Suelo de Protección:**

Aunque en el texto del PBOT (Arts., 10 y 11º), define conceptualmente no solo el suelo de protección sino también sus categorías, no delimita las áreas clasificadas como tal; con el agravante de que la delimitación de la zona (mancha verde del plano), es diferente en los planos donde se señala el suelo de protección, por ejemplo: (En el plano de clasificación del suelo, y en los dos de Zonificación rural). Además la denominación del suelo de protección en el Plano de Densidades de población rural, corresponde a suelo de protección de reglamentación especial.

**Grafico No 2: Mapa de Inconsistencias en los suelos de protección – cartografía PBOT.**



▪ **Existencia de dos planos diferentes de zonificación rural:**

Contienen información diferente y contradictoria entre sí, toda vez que 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.

Esta información se complementará en el documento técnico de soporte.

**9.4 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. Entre otros se tienen : Los planes parciales, los planes especiales, el reparto de cargas y beneficios, las posibilidades de intervención en la estructura predial, la intervención en la propiedad, y los instrumento de financiación y gestión como la valorización, la plusvalía, derechos de construcción, etc.

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, la participación en plusvalía, etc. que no fueron mencionadas en el PBOT vigente, pero que sí se reglamentan en el Acuerdo municipal 040 de 1998, Código de Rentas Municipales.

Si bien los planes parciales están reglamentados en el Decreto municipal 189 de 2003; y en las fichas de normativa urbana, Acuerdo 020 de 2002, se establecen los parámetros para su implementación, se presentan inconsistencias que dificultan las acciones administrativas. En ese sentido, se ha estudiado la posibilidad de reglamentar e incluir en la revisión del PBOT, otros instrumentos de planificación y de gestión acordes con la Ley, y que permitan operativizar más ágilmente el PBOT.

Se incorporan también las disposiciones contenidas en el Decreto 2181 de 2006, el cual reglamenta los Planes Parciales en suelos cuyo tratamiento es desarrollo.

#### **9.5 Articular las normas municipales y armonizar el Plan con las nuevas reglamentaciones que sobre la materia ha expedido el gobierno nacional.**

Entre otras se hace necesario armonizar las normas contempladas en el Decreto 564 de 2006, en el Decreto 097 de 2006, y en el Decreto 4002 de 2004 sobre usos de alto impacto.

Con el fin de recoger en un solo documento los desarrollos posteriores a la entrada en vigencia del PBOT. Entre estos se cuentan: El Acuerdo 020 de 2002 Fichas de Normativa urbana, el “Plan Gradual de Adecuación de la Infraestructura Física Existente” que pretende mejorar y posibilitar el uso y la accesibilidad de personas con discapacidad de los espacios públicos y del equipamiento comunitario. Este fue aprobado por el Acuerdo 015 de 2003 (plan estratégico para personas en situación de discapacidad del Municipio de Sabaneta).

Además de los Acuerdos 037 de 2001 “Por el cual se le da denominación a las principales vías municipales”, y el 038 de 2001 “Por medio del cual se declara Patrimonio cultural los íconos religiosos y esculturas ubicados en sitios públicos del municipio de Sabaneta.”, se incluirán los Acuerdos aprobados durante la vigencia del PBOT, entre otros:

- *Acuerdo N° 18 de 2002 “Plan estratégico de adultos mayores 2001-2009.”*
- *Acuerdo N° 15 de 2003 “Plan estratégico para personas en situación de discapacidad 2003-2012.”*
- *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.”*

#### **9.6 Incluir y adoptar los estudios sobre riesgos y amenazas naturales, como riesgos tecnológicos y los estudios que sobre el tema se elaboren.**

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 Tecnológicos, por la localización en su territorio de industrias de diferente naturaleza que manejan productos químicos, 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 ni en la cartografía.

La Incorporación del estudio de Microzonificación Sísmica realizado en el año 2002, en cual Sabaneta quedó indicada, permite derogar lo estipulado en los artículos 14 y 15 del Acuerdo 011 de 2000, toda vez que es un estudio posterior al Acuerdo y realizado para todo el valle de Aburrá. El Nuevo capítulo sobre amenazas y riesgosa que fue incluido en el actual proceso de revisión se desarrolla con mayor detalle en el Documento técnico de soporte.

Según el artículo 15 “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.*” Este compromiso hace parte de un estudio que se realiza en la actualidad, con el liderazgo del Área metropolitana, el cual entregará datos exactos sobre número de viviendas localizadas en riesgo, etc. Una vez sea terminado se deberá incorporar en el PBOT.

### **9.7 Ajustar la estructura del Programa de ejecución y adecuarlo a la capacidad real del Municipio para desarrollar el PBOT**

Al evaluar el programa de ejecución surgieron dudas a raíz de la falta de claridad en la vigencia de los componentes del PBOT, causada en parte por su estructuración originando dificultades en su análisis y evaluación. Al mencionar la capacidad real del Municipio para desarrollar el PBOT, es importante destacar el corto avance en la ejecución de los proyectos estratégicos contemplados en el Programa de Ejecuciones, en especial los de infraestructura que son los que le permiten al Municipio aumentar su competitividad y mejorar las condiciones de integración con los otros municipios del Área metropolitana, a la vez que son el complemento necesario para la sostenibilidad de la ciudad en armonía con los nuevos desarrollos urbanísticos.

De entrada se debe decir que la estructuración del Programa de Ejecución del PBOT, presenta algunas imprecisiones que dificultan su análisis, ya que contempla dentro del ítem; *Priorización*, 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, esto parece incoherente, pues a la vez el ciento por ciento de los recursos destinados a cada proyecto, se reparten en los tres años indicados porcentualmente. Esto ha generado dudas en la coherencia del planteamiento de las vigencias así:

El año 2000 pertenece al período constitucional comprendido entre 1998 y 2000, periodo en el que se aprobó y adoptó el PBOT. (Junio de 2000). Los años 2001 y 2002 solo serían parte del periodo constitucional comprendido entre los años 2001 y 2003. Para poder entender estas inconsistencias se plantean dos escenarios:

Si el Programa de ejecución estableció el corto plazo como el periodo de inversión entre los años 2000 y 2002, estaría estableciendo periodos no constitucionales, en abierta contraposición a la Ley 388/97; pues los años 2000 y 2002, pertenecen a períodos constitucionales diferentes (1998-2000) y (2001-2003).

Si por el contrario, los seis meses restantes del año 2000 fuera considerado el corto plazo, los años 2001 y 2002 no podrían constituir el mediano plazo, pues tampoco estaría cumpliendo las vigencias como la establece la Ley 388/97, que para ese entonces equivalía a los tres años del periodo constitucional 2001-2003.

Valga decir que en el Programa de ejecuciones del Plan Vigente el largo plazo, no se consideró como periodo de inversión.

No obstante esas inconsistencias, analizando el número de proyectos del PBOT, incluidos en el Plan de Desarrollo 1998-2000, se tiene que se incluyeron el 68.29% de los proyectos. Y en el Plan de inversiones del Plan de periodo constitucional 2001-2003 el 46,34 %.

Partiendo de la evaluación del programa de ejecución del PBOT, se puede concluir que un, aproximadamente solo el 58,54% de los proyectos del Plan, de carácter estratégico fueron emprendidos mediante su inclusión en los planes de desarrollo respectivos,

Un total de 17 proyectos, equivalentes a aproximadamente el 41% de los incluidos en el Programa de ejecuciones, no han tenido ejecución de recursos; y si se analiza la pertinencia de todos y cada uno se observa que son proyectos prioritarios, algunos estratégicos que hacen parte del sistema de movilidad metropolitano y municipal y del sistema de espacio público, compromisos del PBOT vigente.

De los 11 proyectos estratégicos que se plantean en el programa de ejecuciones del PBOT, se realizaron inversiones en el corto, mediano o largo plazo en 5 de ellos. Estos proyectos son:

- **Doble Calzada Avenida Las Vegas:** A pesar de ser uno de los 5 proyectos estratégicos en los que se ha emprendido su ejecución y se ha realizado inversión de recursos, es importante mencionar que actualmente presenta un gran retraso ya que debió culminar en un 100% en el mediano plazo (2001-2003). Hasta el momento se cuenta con la gran mayoría de los predios para culminar el proyecto. Actualmente se cuenta con el tramo de la calle 50 y 52 sur terminado.
- **Conservación y preservación del sistema hídrico; Río Medellín y microcuencas como espacio público:** Es un proyecto planteado en el PBOT dentro del corto plazo. Éste presenta ejecuciones en el corto, mediano y largo plazo. Hasta el momento se tienen datos de lo que se ha realizado frente al planteamiento del proyecto, pero no se tienen datos de los subproyectos que faltan para el cumplimiento en un 100% del planteamiento inicial.
- **Adquisición de terrenos y construcción complejo deportivo, recreativo y cultural en los terrenos de la Hacienda promisión, entre Av. Las Vegas y la regional del sur:** El PBOT proyecta una inversión en el corto y el mediano plazo. Se realizaron inversiones en el corto, mediano y largo plazo, no sólo en la adquisición de los predios, sino también en la construcción de la Unidad Deportiva.
- **Bulevar de la carrera 43A:** El PBOT prioriza una ejecución en el corto y mediano plazo. Se presenta inversiones en el mediano plazo.
- **Conexión vial variante de Caldas:** Aunque tiene una priorización en el largo plazo (2004-2007), se desarrollaron pequeños proyectos en el corto y mediano plazo.

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 2 de ellos no presentan ejecución alguna dentro el período planteado. Estos proyectos se encuentran en los sectores de espacio público y equipamientos.

De los 16 proyectos que el PBOT prioriza en el largo plazo, se tiene que 8 de ellos no presentan ejecución alguna dentro el período planteado. Estos proyectos se encuentran en los sectores de Proyectos especiales plan vial y Equipamientos.

Dado el planteamiento general de la mayoría de los proyectos y con el fin de tener mayor claridad y objetividad frente al progreso y momento de culminación en un 100% de lo formulado, es necesario establecer los subproyectos que los componen y los plazos establecidos para la realización de cada uno, pudiendo de esta manera tener una herramienta más eficaz a la hora de hacer el seguimiento y la evaluación del Plan.

Una vez realizado el análisis de los proyectos se llega a la conclusión que; de los 41 proyectos establecidos en el programa de ejecución del PBOT, se pueden dar por ejecutados completamente solo 6 de ellos, lo que representa un 14.6%.

Los 6 proyectos considerados como ejecutados en su totalidad por los plazos y la ejecución de lo presupuestado son:

- Dotación, adecuación y ampliación de centros educativos.
- Fortalecimiento de la E.S.E Hospital Venancio Díaz.
- Fortalecer la prestación de servicios públicos a través de empresas de economía mixta.
- Diseñar y construir viviendas nuevas de interés social.
- Construcción y mantenimiento de sedes comunales y centros de bienestar.
- Mejoramiento de los implementos y la infraestructura para la prevención y atención de desastres y construcción y mejoramiento de algunas infraestructuras físicas.

### 9.8 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, como el Plan Parcial Caminos de La Romera aprobado en 2004 (aprox.294 viviendas construidas a la fecha, donde 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; 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.

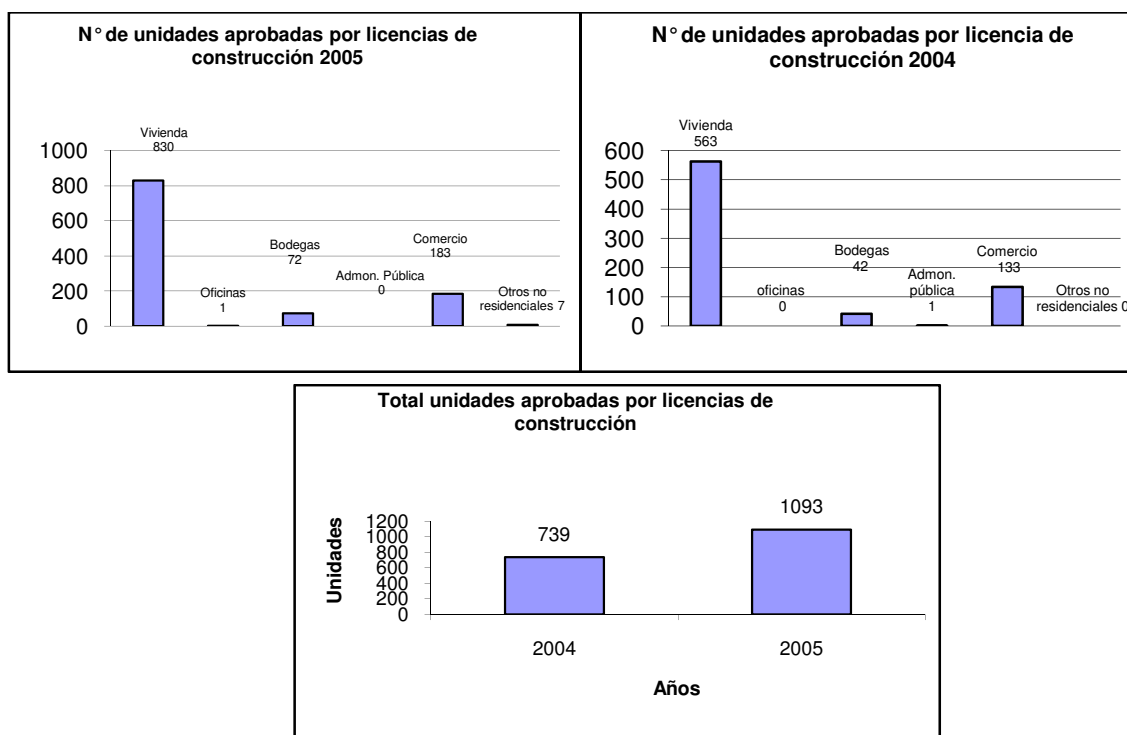
A continuación se presenta información sobre el comportamiento de las construcciones en los años 2004 – 2005 y 2006-2008, los cuales permiten analizar las dinámicas poblacionales actuales:

**Tabla 10: Unidades de aprobadas durante los años 2004 y 2005**

CONCEPTO	Nº DE UNIDADES APROBADAS POR LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN
----------	--

	2004			2005		
	URBANO	RURAL	TOTAL	URBANO	RURAL	TOTAL
<b>VIVIENDA</b>	496	67	563	776	54	830
<b>OFICINAS</b>	0	0	0	1	0	1
<b>BODEGAS</b>	42	0	42	72	0	72
<b>ADMÓN. PÚBLICA</b>	1	0	1	0	0	0
<b>COMERCIO</b>	133	0	133	183	0	183
<b>OTROS NO RESIDENCIALES</b>	0	0	0	7	0	7
<b>Total</b>	<b>672</b>	<b>67</b>	<b>739</b>	<b>1039</b>	<b>54</b>	<b>1093</b>

**Grafico No 3: Unidades aprobadas durante los años 2004 y 2005.**

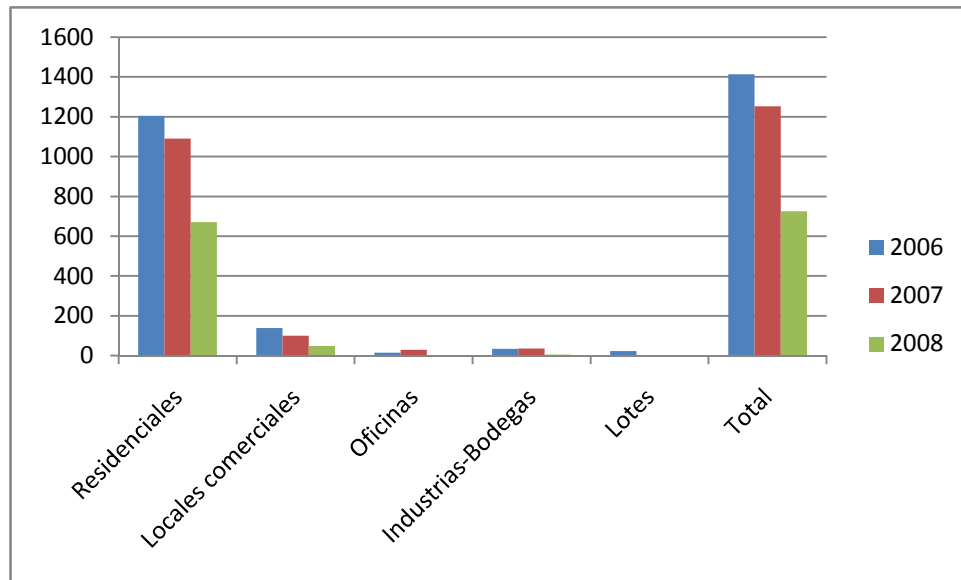


**Tabla 11: Número de unidades generadas, años 2006 a julio de 2008**

LICENCIA \ AÑO	2006	2007	2008
Residenciales	1205	1090	671
Locales comerciales	139	99	49
Oficinas	15	29	0
Industrias-Bodegas	33	35	5
Lotes	22	0	0
<b>Total</b>	<b>1414</b>	<b>1253</b>	<b>725</b>

Fuente: Equipo de Revisión PBOT 2008

**Grafico No 4: Unidades aprobadas durante los años 2006 a julio de 2008.**



Fuente: Equipo de Revisión PBOT 2008

### 9.9 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 e inclusive en el modelo de ordenamiento territorial, pues como resultado se tendrán entre otros: aumento de la densidad en la zona, mayores requerimientos de espacio público y de optimización de la infraestructura vial municipal, entre otros. 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.

A la estación sobre la Calle 77 sur se le suma la estación Intermedia que será localizada sobre la calle 67 sur y atenderá la demanda de transporte masivo desde la zona central del Municipio.

### 9.10 Revisar todos los temas de largo plazo

En la revisión del plan se debe velar por el mantenimiento de los acuerdos estructurales, 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 conscientes de la trascendencia de cumplir con esa premisa, durante el proceso de evaluación del Plan se detectó la necesidad de redefinir según los planteamientos contenidos en el PBOT vigente y en el Modelo de Ordenamiento territorial metropolitano adoptado en las Directrices, el **Modelo de Ocupación Territorial** del Municipio, por un modelo que responda a las nuevas condiciones del Municipio que han sido o serán impactadas por nuevos desarrollos urbanísticos, por proyectos estratégicos metropolitanos, por la extensión de la Línea del Metro hacia el Sur, y otras condiciones que ya se han planteado en este documento y que serán ampliadas en el documento técnico de soporte y el Documento diagnóstico.

Así mismo como un compromiso derivado del PBOT vigente (art. 80), “la administración presentará el **Estudio de declaratoria de inmuebles de patrimonio municipal**, “depurando el listado contenido en el artículo 79, definiendo unas políticas claras de manejo del patrimonio en el Municipio, delimita el área de influencia del Parque y del Templo de Santa Ana, como patrimonio cultural por excelencia y deja planteado como un compromiso posterior la formulación del Plan Especial de Patrimonio.

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, redefinir donde sea necesario la clasificación del Suelo y la zonificación urbana, sin desconocer los demás factores que ya han sido planteados en este documento.

Como se mencionó al principio, la propuesta de ajuste del PBOT de Sabaneta, establece tres propósitos fundamentales para realizar este proceso:

- 1. Complementar el Plan Vigente:** en aspectos no contemplados en su formulación, o pospuestos para desarrollos complementarios.
- 2. Corregir imprecisiones normativas y cartográficas,** relacionadas con el área del Municipio, que dificultan de alguna manera la acción de la Administración y de los operadores privados
- 3. Incluir y regular instrumentos de planificación y de gestión** no contemplados o subutilizados en el Plan Vigente.

Con el ánimo de cumplir con estos objetivos, se propone abordar el ajuste a la clasificación de los suelos, inicialmente, porque en términos concretos la normativa hoy vigente al respecto, resulta confusa e inconsistente, situación grave para el ordenamiento del territorio y su aplicación, tal como se explica ampliamente en el Documento de Evaluación y Seguimiento; sin embargo, adicionalmente a la necesidad de clarificar esta norma estructural, es necesario sustentar la toma de decisiones al respecto, no solamente para resolver las inconsistencias encontradas, sino con base principalmente en fundamentos estrictamente técnicos, tales como las condiciones de sostenibilidad ambiental, movilidad y servicios públicos, así como dar respuesta adecuada al crecimiento de la demanda de desarrollo de proyectos constructivos, que claramente están atendiendo una demanda metropolitana, que debe ser resuelta, pero garantizando las mejores condiciones de calidad urbanística y ambiental.

En este orden de ideas y como es necesario en cualquier clasificación de suelos, sobre todo aquellos que viabilizan la posibilidad de urbanización, a partir de determinar suelos urbanos y de expansión urbana, su capacidad de soporte para tal efecto se debe sustentar técnicamente desde:

- El soporte de las características físico-bióticas que permiten suponer la sostenibilidad ambiental del territorio para ser urbanizado.
- La factibilidad futura de prestación de servicios públicos.
- Las posibilidades de accesibilidad y de soporte de la movilidad.

Y desde el punto de vista de la necesidad de habilitar suelos urbanizables, teniendo en cuenta:

- La demanda de vivienda metropolitana y otros servicios, tomando en consideración que Sabaneta hace parte de un fenómeno integral como región.

- La dinámica y características del mercado inmobiliario regional, que configuran –como en la caso de Sabaneta- espacios de oportunidad, atractivos para diferentes segmentos del mercado, tanto por localización como por condiciones de competitividad existentes y creadas.

De esta forma, es con respecto a la sustentación técnica que analice con argumentos e indicadores, las anteriores cinco (5) temáticas, que se soporta la propuesta de ajuste de los suelos urbanos y de expansión urbana, siendo por otra parte, las condiciones eminentemente ambientales, socioeconómicas y productivas las que soportan la toma de decisiones sobre la clasificación de suelos rurales, suburbanos y de protección ambiental.

### **9.10.1 Clasificación del Suelo**

#### **9.10.1.1 Sustentación Técnica**

##### **9.10.1.1.1 El soporte de las características físico-bióticas que permiten suponer la sostenibilidad ambiental del territorio para ser urbanizado.**

###### **a) Relieve**

El relieve del municipio de Sabaneta se caracteriza por ser un territorio que posee grandes elevaciones, donde sobresalen alturas que superan los 2.500 m.s.n.m. Se destacan accidentes montañosos como el alto de Piedras Blancas en la Romera (2.650 m.s.n.m.), la cuchilla Santa Teresa (2.200 m.s.n.m.), el cerro de los Gallinazos en la vereda Pan de Azúcar (1.800 m.s.n.m), la Siberia y el Ancón. Por la situación geográfica en la que se encuentra el municipio, el territorio pertenece al régimen de clima ecuatorial, con leves cambios de temperatura y períodos de lluvias. La precipitación promedio anual es de 2.277 m.s.n.m.), y la humedad relativa es del 68%.

###### **b) Clima**

Por su situación geográfica, el municipio de Sabaneta está comprendido dentro de un régimen de clima ecuatorial, caracterizado por pequeñas oscilaciones de temperatura durante el año y por períodos lluviosos. Las estaciones pluviométricas de las Empresas Públicas de Medellín, muestran para el municipio de Sabaneta como estaciones secas, los períodos de diciembre, enero, febrero, marzo y julio; estaciones lluviosas, los períodos de abril, mayo, septiembre, y octubre. En enero, el mes más seco, la pluviosidad media es de 60mm y en octubre, el mes más lluvioso, la pluviosidad media es de 280 mm.

La humedad relativa en la zona es del 68% reportada por el Instituto Colombiano de Hidrología, Meteorología y Adecuación de tierras (HIMAT). Según la zona de vida ecológica, el municipio de Sabaneta está comprendido entre:

- Bosque muy húmedo subtropical o premontano (bmn-PM) que corresponde a la mayor parte del territorio, ocupando la región norte y nordeste.
- Bosque muy húmedo montano bajo (bmh-MB) que ocupa una menor extensión y se encuentra al suroeste del municipio.

La temperatura media oscila entre 21° C y 23° C, en la parte más baja; en la parte alta es aproximadamente de 15° C. Su topografía varía de relieves planos y ligeramente ondulados hasta lugares con pendientes superiores al 75%.

#### 9.10.1.1.2 Aptitud geológica y geomorfológica para la urbanización. Aspectos geológicos fundamentales

##### a) Unidades Litológicas

En el Municipio de Sabaneta afloran tres unidades litológicas pertenecientes al complejo Polimetamórfico de la Cordillera Central, y varios depósitos cuaternarios de origen aluvial y coluvial. Las unidades litológicas identificadas son: Esquistos Cuarzo – sericíticos, Esquistos cuarzo-biotíticos y neises migmatíticos y Anfibolitas de Medellín.

**Esquistos Cuarzo – sericíticos:** Los esquistos cuarzo - sericíticos conforman un relieve de montañas con pendientes moderadas a fuertes, donde la erosión, influenciada por la intensidad de las lluvias y el carácter fallado de la zona origen a suelos bastante húmedos y a un saprolito de color ocre y rojizo, en algunos sitios grises por la presencia de grafito. Los suelos son de textura areno-arcillosa con minerales de cuarzo, caolín y micas.

**Esquistos cuarzo-biotíticos y neises migmatíticos:** Estos esquistos cuarzo-biotíticos presentan un relieve de fuertes pendientes donde se observa un alto grado de meteorización.

**Anfibolitas de Medellín.** Este cuerpo está limitado al norte y al occidente por los depósitos cuaternarios, al sur por los esquistos biotíticos y al oriente por la Quebrada Cien Pesos, comprende un área de 2.9 Km<sup>2</sup>. Esta unidad litológica conforma un relieve de pendientes moderadas que presentan alto grado de meteorización, desarrollando un suelo de color rojizo de textura limoarcillosa ligeramente arenosa. Debido a su mayor resistencia a la erosión por escorrentía, en este cuerpo anfibólico es donde más se observa la roca fresca.

##### b) Depósitos Cuaternarios.

La intensa actividad geodinámica que presentó la cuenca de la Quebrada La Doctora en épocas pasadas, evidenciada por la presencia de antiguas cicatrices de deslizamiento de considerable tamaño, originadas probablemente por una intensa actividad del agua, dio origen a una gran cantidad de depósitos tanto coluviales como aluviales, que pueden ser clasificados de la siguiente manera:

**Tabla 12. Clasificación de Depósitos coluviales y aluviales**

CONVENCION	TIPO DE DEPOSITO	UBICACION
Qdt2	Terraza alta del Río Medellín.	Nororiente del Municipio
Qdt1	Terraza baja del Río Medellín.	Nororiente del Municipio
Qal1	Abanicos aluviales de las Quebradas La Doctora y Grande	Parte céntrica del área urbana y noroccidente respectivamente.



Qf1	Flujos de lodo antiguos	Entre las laderas y las terrazas del Río Medellín.
Qa12	Depósitos aluviorrencial de la Quebrada La Escuela	Parte centro-oriental del área urbana
Qf12	Flujos de lodo intermedios	Entre las laderas y las terrazas del Río Medellín.
Qa3	Depósito reciente de la Quebrada Sabaneta	Parte centro-occidental del área urbana.

### 9.10.1.1.3 Geomorfología

Existen dos fallas estructurales: la Falla Ancón y la Falla La Doctora.

La Falla Ancón recorre la zona con una dirección N50°W, cartografiada desde la cabecera de la Quebrada La Romera hasta el Ancón Sur y evidenciada dentro de la zona por cambios fuertes de pendiente y silletas alineadas.

La Falla La Doctora, que controla la quebrada del mismo nombre, tiene una dirección N45°W, paralela a la Falla de Ancón. Tiene un recorrido recto aguas abajo desde la confluencia de dicha quebrada con la Quebrada Buenavista, de 2.5 Km. en este tramo los afluentes del lado norte se encuentran notablemente distorsionados.

En la Quebrada Buenavista, se encuentra un salto de agua a una altura aproximada de 20 m que cae precisamente por una zona de brecha tectónica de un espesor de 1m, entre los esquistos cuarzo-sericíticos y cuarcitas, con una dirección N57°W y un buzamiento de N45°W, dirección subparalela a la Falla La doctora.

#### a) Morfometría del relieve

Las formas y alturas del relieve al igual que el tipo de pendientes, permiten identificar los procesos predominantes en una zona determinada y sus características litológicas y estructurales.

Las alturas en el municipio de Sabaneta son mayores de norte a sur. En la parte más baja, donde las alturas van desde los 1.555 m.s.n.m. sobre depósitos cuaternarios, está ubicada la mayor parte del área urbana del municipio. La altura aumenta hacia el oriente, encontrándose la mayor a 2.600 m.s.n.m. en el alto de La Romera sobre rocas metamórficas, zona que pertenece al área rural del municipio.

Los rangos de pendientes analizados son: 0% - 10%; 10% - 20%; 20% - 40%; 40% - 60%, 60% - 100% y más de 100%

En el área urbana del municipio la pendiente predominante esta dentro de los rangos entre 0% - 10%, prevaleciendo una topografía de pendientes suaves a moderadas modelada por los depósitos aluviales del Río Medellín, de la Quebrada La Doctora, La Sabaneta, y algunos depósitos de vertientes.

Las pendientes mayores del 10%, están concentradas en su mayoría cerca del límite sur del área urbana.

A partir de la cota 1650, en límites con los suelos de expansión y suburbano, las pendientes predominantes fluctúan del 20% al 60% y en el suelo de rural del Municipio las pendientes predominantes van del 60% al 100%.

#### **9.10.1.1.4 Presencia de amenazas y riesgos naturales, incluyendo análisis de zonificación sísmica.**

La Unión Temporal Grupo de Sismología de Medellín, conformada por la Universidad Nacional de Colombia, la Universidad Eafit y la firma Integral S.A., ejecutó en el año 2002 la “*Microzonificación sísmica del Valle de Aburrá y definición de zonas de riesgo por movimiento en masa e inundaciones en el Valle de Aburrá*” de los Municipios del Valle de Aburrá.

Este estudio se realizó de forma general para los Municipios del Valle de Aburra, los cuales quedaron indicados, entre los que se cuenta el Municipio de Sabaneta y de forma específica para los Municipios de Bello e Itagüí.

En el municipio de Sabaneta se han identificado dos tipos de amenazas predominantes: a la inundación y al deslizamiento.

##### **a. Amenaza por Inundación:**

La amenaza por inundación está clasificada según tres categorías: baja, media y alta. Está relacionada directamente con la presencia de fuentes naturales de agua. La Quebrada La Doctora conforma la cuenca que lleva el mismo nombre, de 30 afluentes que recibe directamente se destacan como principales afluentes las quebradas la Honda o Palenque, La Escuela, La Teresita, El Gusano, Buenavista, La Montañita, Cañada, Macana, la Sabaneta y La Sabanetica. La quebrada Cien Pesos es la única que no tributa sus aguas a La Doctora.

Del plano de amenazas originado en el estudio de “Microzonificación sísmica del Valle de Aburrá y definición de zonas de riesgo por movimiento en masa e inundaciones en el Valle de Aburrá” realizado en el 2002, se obtiene que:

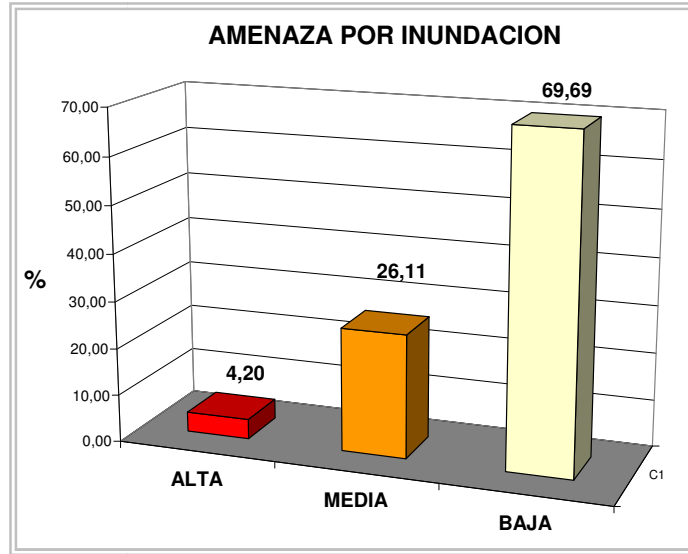
En la zona urbana se presentan las mayores amenazas por inundación, asociadas al río Medellín y a las quebradas La Doctora, San Alejo, La Sabanetica y La Honda, en donde se registran condiciones de amenaza alta, las cuales representan el **4,20%** con un área de 69,3ha aproximadamente.

En una gran porción del suelo urbano (parte baja del Municipio) y en las zonas de retiro a cada uno de los afluentes, se presentan condiciones de amenaza media, las cuales representan el **26,11%**, con un área de 431ha aproximadamente.

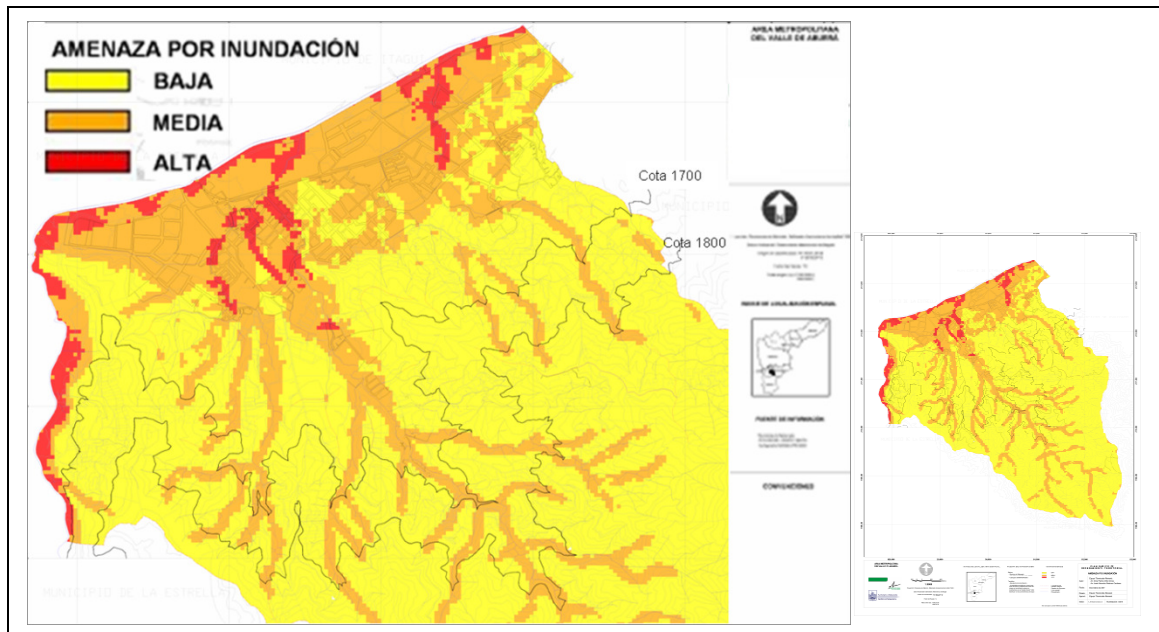
En el resto del Municipio, en la parte alta y en las zonas alejadas de las corrientes de agua, se presentan condiciones de amenaza baja, representadas en un **69,69%** con un área de 1150,4has aproximadamente.

En los suelos clasificados como de expansión urbana y en las márgenes de las corrientes que los cruzan (Las Lomitas, La Honda, Las Margaritas, Sabanetica, San Remo y un caño sin nombre que descarga en la quebrada Zacatín), amenaza a la inundación representa el 16,4%, aproximadamente. A su vez sus márgenes se clasifican como suelo de protección por ser, junto con sus nacimientos, áreas de retiro obligatorio que deberán ser preservadas.

**Grafico No 5: Zonas de Amenaza por Inundación en el Municipio de Sabaneta.**



**Grafico No 6: Mapa de Amenaza por inundación - Municipio de Sabaneta**



Fuente: Estudio de “Microzonificación sísmica del Valle de Aburrá y definición de zonas de riesgo por movimiento en masa e inundaciones en el Valle de Aburrá”

**b. Amenaza por Deslizamiento**

Las zonas que presentan condiciones de amenaza alta se encuentran hacia la parte alta de las laderas, asociadas a los suelos con altas pendientes y al predominio de unidades litológicas esquistos y néisicas.

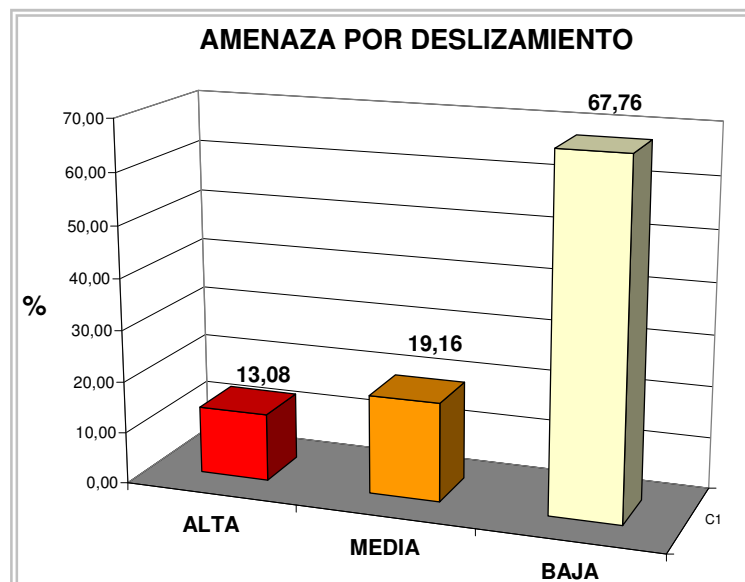
La zona más crítica es el sector Pan de azúcar donde se observaron numerosas cicatrices de deslizamientos en un zona de altas pendientes en la vertiente izquierda de la cuchilla de Ancón Sur, propiciados por las estructuras propias de los esquistos, la alta pendiente, los cultivos inadecuados y la alteración constante de la geometría de la ladera por banqueos y llenos. Los suelos catalogados como de amenaza alta corresponden a un área aproximada de 215,9ha y representan el **13,08%** aproximadamente del total del área del Municipio, tal como lo indica el plano de amenaza al deslizamiento

También hacia la parte alta del drenaje principal del municipio se presentan condiciones de amenaza media debido al incremento de la pendiente y a sus características geológicas representando el **19,16%**, con un área de 316,3ha aprox.

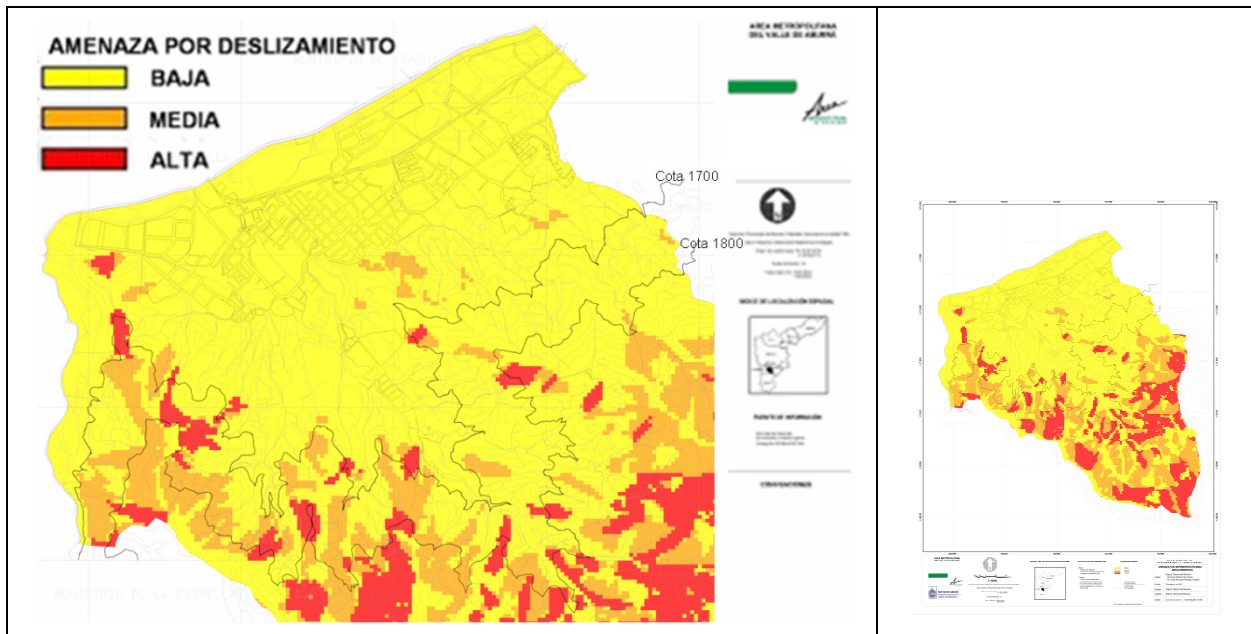
Hacia las partes bajas de las riberas del río Medellín la amenaza por deslizamiento es baja, y está representada en el **67,76%**, del territorio municipal, representando el mayor porcentaje.

En lo suelos clasificados como de expansión se presentan pequeñas zonas con amenaza media al deslizamiento equivalentes al 3.1% y al 1.5% como amenaza alta; es decir, que en el suelo de expansión, las amenazas por deslizamiento e inundación, no constituyen mayores restricciones para su desarrollo.

**Grafico No 7: Zonas de Amenaza por Deslizamiento en el Municipio de Sabaneta.**



**Grafico No 8: Mapas de Amenaza por deslizamiento - Municipio de Sabaneta**



Fuente: Estudio de “Microzonificación sísmica del Valle de Aburrá y definición de zonas de riesgo por movimiento en masa e inundaciones en el Valle de Aburrá”

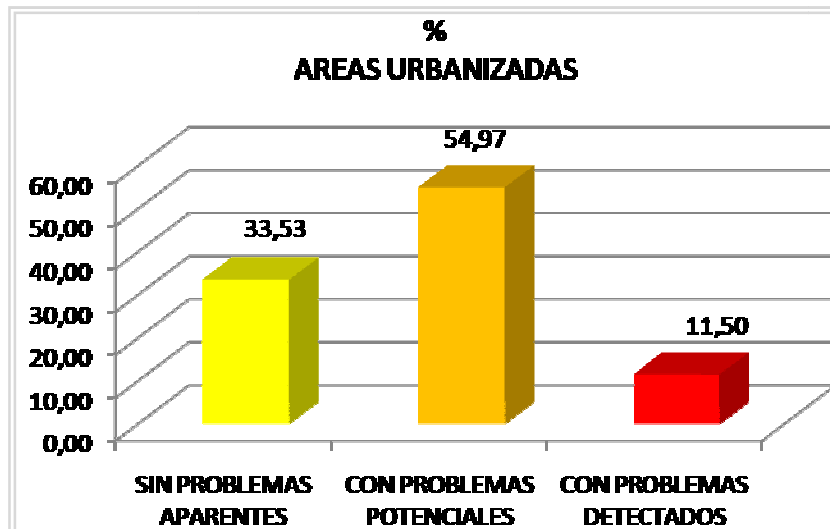
**9.10.1.1.5 Interrelaciones e impactos potenciales de los suelos y componentes de protección ambiental con relación a la urbanización de los territorios adyacentes.**

El análisis de las interrelaciones e impactos potenciales de los suelos y componentes de protección ambiental con relación a la urbanización de los territorios adyacentes, se presenta ampliamente en el análisis de aptitud del suelo en áreas urbanas y de potencial expansión, análisis que como elemento fundamental incorpora el mapa de amenaza en la planificación de esos territorios de forma concreta y permite a su vez definir las condiciones en las que se deberán llevar a cabo los procesos de urbanización en ellas de acuerdo además, a sus condiciones ambientales:

El análisis de aptitud del suelo fue realizado a las áreas urbanizadas y no urbanizadas del territorio municipal, objeto de la propuesta. Las áreas urbanizadas comprendieron un área de 552,2 has, y las no urbanizadas 389,1 has.

- En las áreas urbanizadas se estableció que 185,2 has, equivalentes al 33,53%, son suelos sin problemas aparentes y 303,5 has, equivalentes a 54,97%, son suelos con problemas potenciales; y 63,5 has, equivalentes a 11,50% son suelos con problemas detectados. Los problemas identificados en estos suelos son generados por las amenazas existentes medias o altas, sea a la inundación o al deslizamiento, que en todo caso requerirán de estudios de detalle para determinar en su magnitud real tanto la vulnerabilidad como los riesgos y poder tomar las medidas necesarias para su mitigación y prevención cuando haya lugar.

**Grafico No 9: Porcentajes de las distintas zonas en las áreas Urbanizadas,**



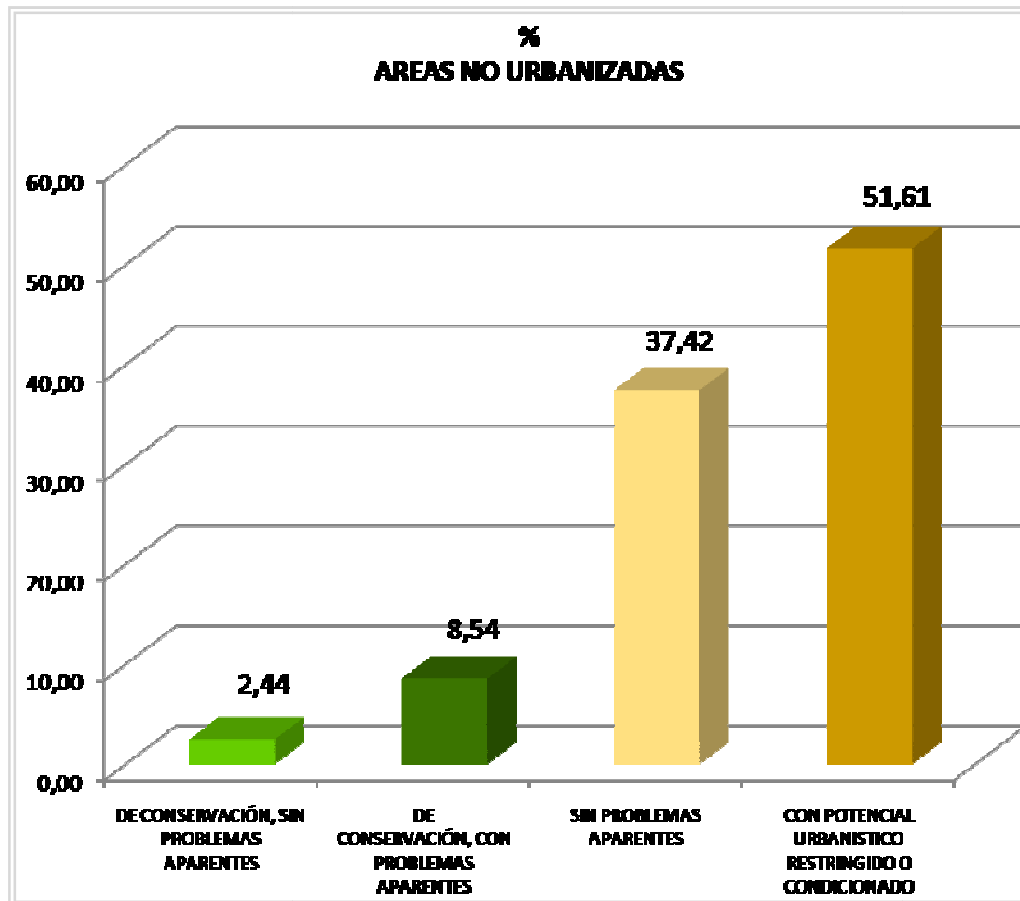
- En las áreas no urbanizadas se definieron zonas urbanizables y no urbanizables.

En las zonas urbanizables se encontró que el 37,42% del suelo corresponde a suelos sin problemas aparentes, es decir 145,6 has, pueden desarrollarse sin ningún tipo de restricción y el 51,61% de los suelos; es decir 17.50 has, presentan un potencial urbanístico restringido o condicionado, a la realización de estudios puntuales que permitan establecer el tipo de acciones necesarias para mitigar los riesgos existentes a que haya lugar.

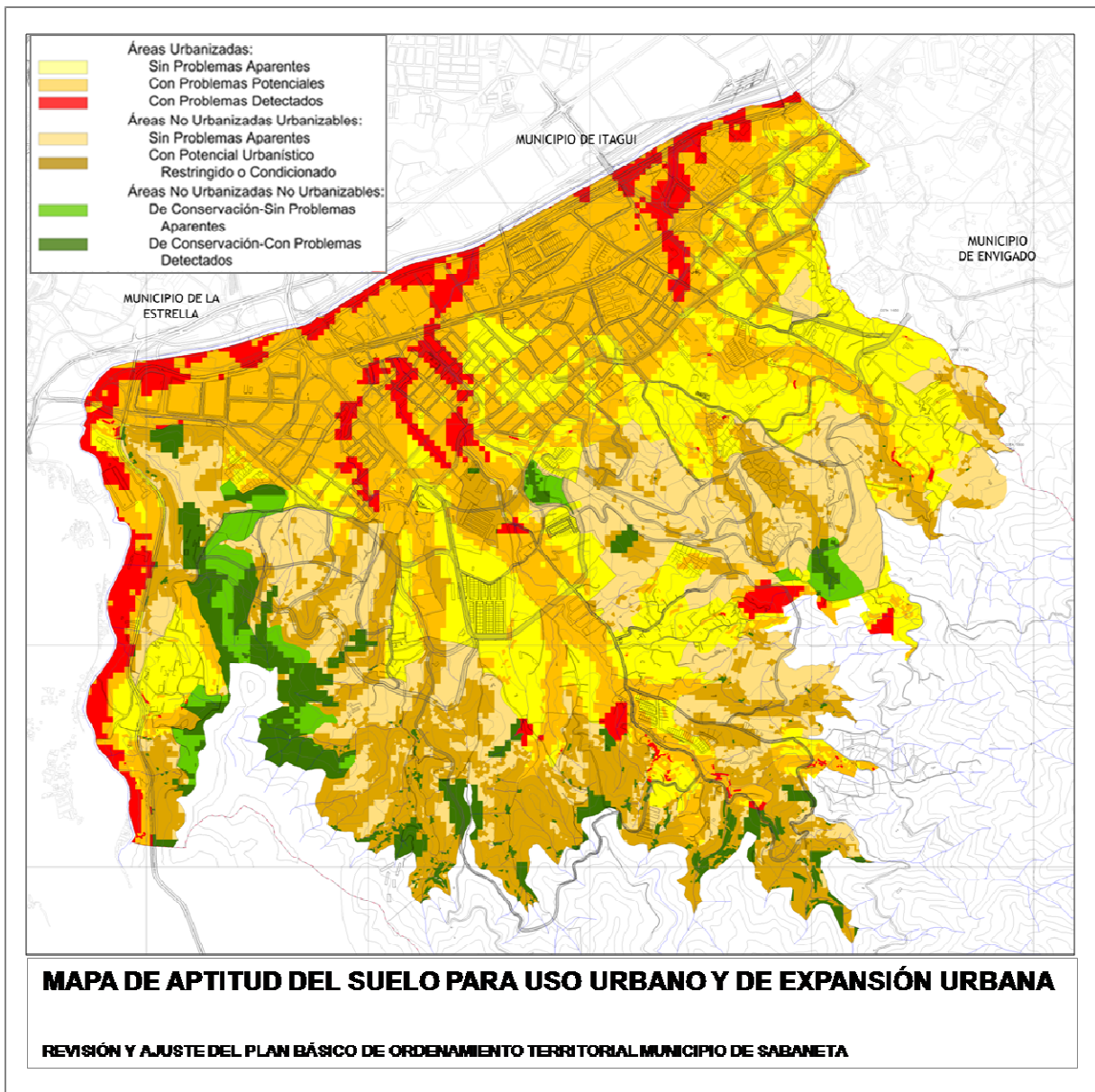
Las zonas no urbanizables están constituidas por los suelos de protección, clasificados como de conservación sin problemas aparentes donde debido a sus condiciones de fragilidad e importancia ambiental, se deberán conservar sus cualidades naturales y no se podrán adelantar desarrollos urbanísticos. Estas áreas representan el 2,44% del área, es decir, 9,5 has, estas áreas están asociadas a las pendientes superiores al 60% y a las zonas con amenaza alta, que no podrán ser construidas. También se identificaron suelos de conservación con problemas aparentes en 33,2 has; es decir, en el 8,54% de los suelos no urbanizables, debido a que en estas zonas se presentan condiciones de degradación ambiental y amenaza media o alta, por lo que requieren ser recuperadas y preservadas ya que pueden causar problemas a las zonas adyacentes, urbanizadas o urbanizables.

Tomando como referencia todo lo anterior se puede concluir que de las 389,1 ha de las áreas no urbanizadas (urbanizables y no urbanizables) el 4.5%; es decir, 17,5has son suelos con potencial urbanístico restringido o condicionado; es decir, que para su desarrollo deben estar sujetos al cumplimiento de acciones que buscan disminuir o mitigar las amenazas a que están sujetos. El resto del suelo urbanizable (Áreas sin Problemas Aparentes) representan el 37.4%. Al sumar estas áreas y las áreas con potencial urbanístico restringido o condicionado, se concluye que el 41.9% del suelo es urbanizable. El resto del área; es decir, el 59,1% es suelo no urbanizable y se cataloga como suelo de conservación con y sin problemas aparentes, o como suelos de protección.

#### **Grafico No 10: Porcentajes de las distintas zonas en las áreas No Urbanizadas**



**Grafico No 11: Mapa de Aptitud del Suelo Urbano**

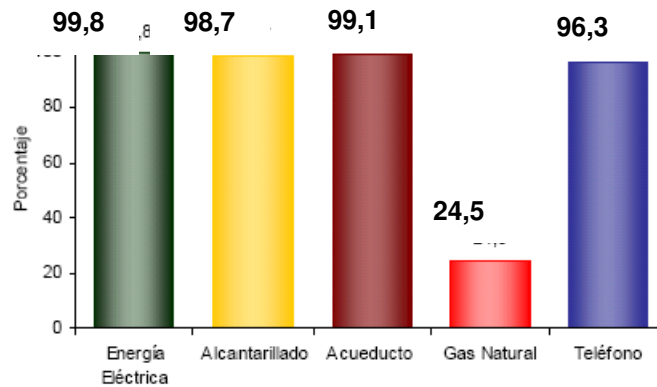


**9.10.1.1.6 La factibilidad futura de prestación de servicios públicos.**

Si bien se trata de presentar la futura factibilidad de servicios públicos en el municipio de Sabaneta es importante presentar los índices actuales de prestación de servicios públicos, para la cual se toman los datos del DANE presentados de forma general y global en todo el municipio. Empresas Públicas de Medellín presta todos los servicios públicos en la zona urbana. En general, en la zona rural del Municipio Empresas Públicas de Medellín atiende los servicios de energía y teléfono, y el servicio de acueducto y alcantarillado es atendido por juntas administradoras de acueductos veredales.



### Grafico No 12: Servicios Públicos con los que cuenta la vivienda Municipio de Sabaneta



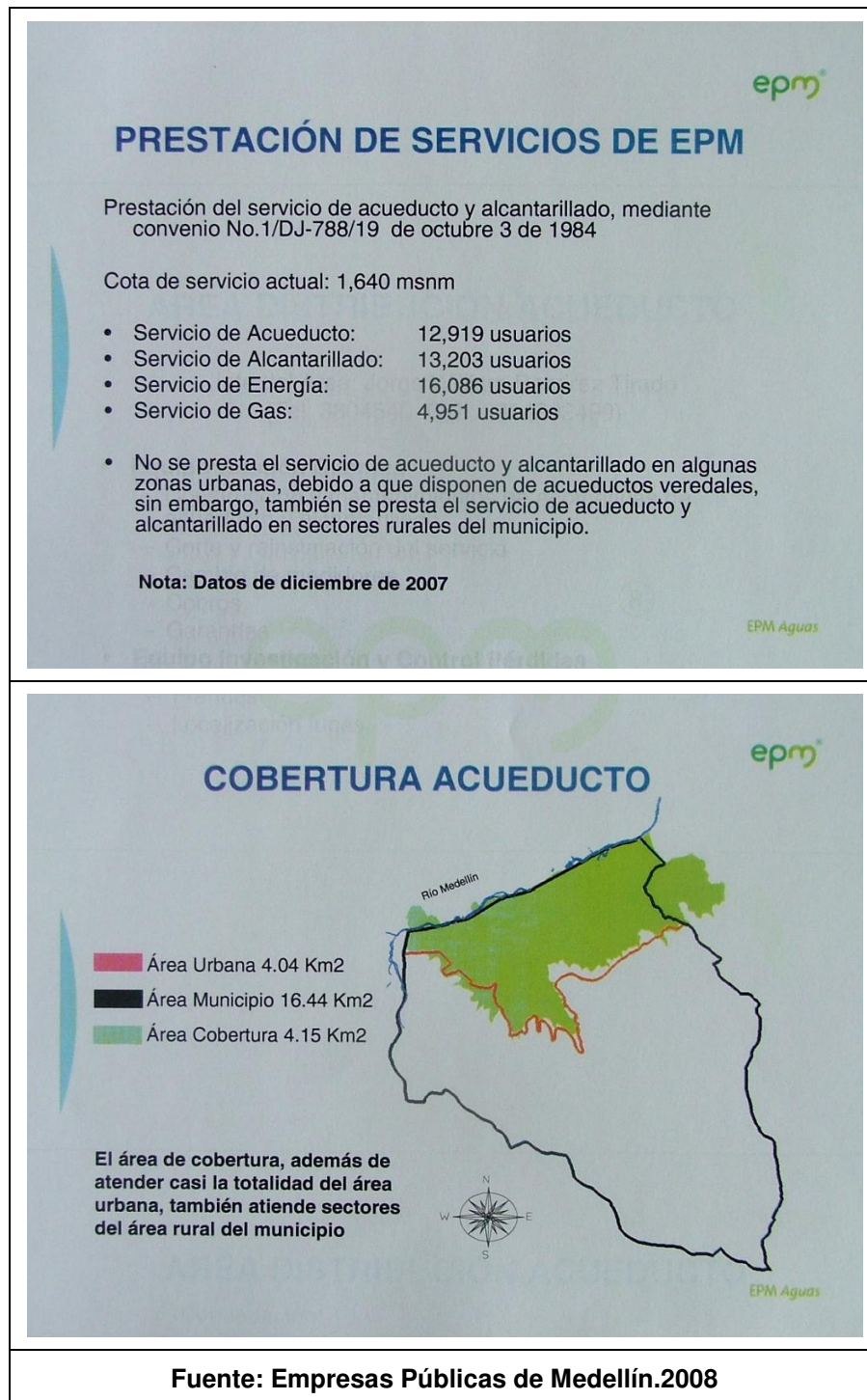
**Fuente: Censo DANE 2005**

- El 99,1% de las viviendas tiene Acueducto
- El 98,7 de las viviendas cuenta con sistema de Alcantarillado
- El 99,8% de las viviendas tiene conexión a Energía Eléctrica
- El 96,3% de las viviendas tiene línea telefónica
- El 24,5% de las viviendas tiene conexión a Gas Natural

Retomando el informe técnico sobre “Prestación de los Servicios de Acueducto y Aguas Residuales” realizado por la Gerencia de Aguas de las Empresas Públicas de Medellín en enero de 2008, con relación a la factibilidad futura de prestación de servicios, en el Municipio de Sabaneta, encontramos que Empresas Públicas de Medellín hace la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado en la zona urbana, y la cota máxima de servicio es la cota 1640 msnm; desde donde las Empresas Públicas de Medellín E.S.P, pueden garantizar la prestación del servicio de acueducto por gravedad. El abasto se hace a través de la Planta Ayurá, utilizando una conexión de 7km de longitud.

El Tanque de almacenamiento de agua cubre un área de 405 has, y tiene una capacidad de 10.000 mts<sup>3</sup>, en el 2005 tenía una disponibilidad del 60% y su capacidad es para 24.000 usuarios. En forma integral el sistema está compuesto también por las redes de acueducto que tienen una longitud de 45.8km. Las redes de aguas residuales incluyen recolección de aguas lluvias, interceptores y colectores y tienen una longitud de 69 Km. La cobertura es del 90% en el área urbana, pero no incluye las veredas de la zona suburbana, pues allí, la prestación del servicio de acueducto está cubierta por los acueductos veredales.

**Grafico No 13: Prestación y cobertura de servicios.**



En el año 2007, las Empresas Públicas de Medellín E.S.P, presentaron al Municipio de Sabaneta un informe técnico en el que se formulan alternativas de prestación de servicios de Acueducto y Aguas residuales, por fuera del área urbana, para permitir su desarrollo y la expansión del servicio. Para ello se hizo un análisis de las densidades y de los usos del suelo en todo el territorio municipal, según lo planteado en el PBOT.

Con el proyecto de expansión se pretende optimizar las redes de acueducto, mejorando las condiciones de prestación del servicio, en cuanto a la presión, la continuidad y la velocidad; aumentar la capacidad hidráulica de la red; aumentar la densidad en el área de entorno y generar expansión en las áreas de futuro desarrollo, entre otras. Las alternativas de expansión del sistema se resumen en tres proyectos, los cuales incluyen la construcción de tanques que serían surtidos por el bombeo del tanque existente localizado en la cota 1670 aproximadamente.

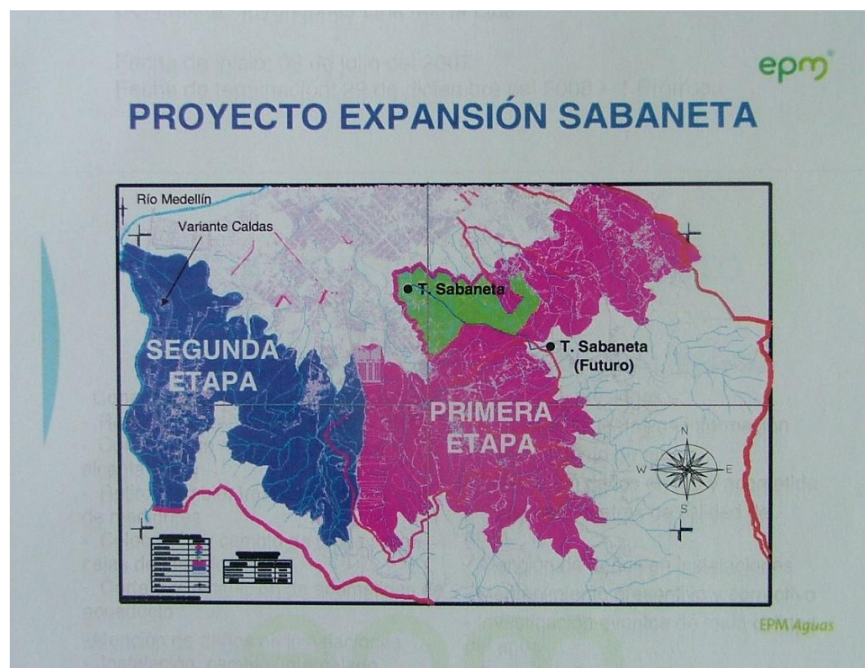
La Alternativa 1. Requiere de la construcción de un único tanque, cuya localización se plantea en inmediaciones de la finca El Paraíso en la cota 1830 msnm aprox. Se haría un solo bombeo desde el tanque actual.

La Alternativa 2. Considera prestar servicio a cada una de las etapas de desarrollo, de manera separada, desde dos tanques, el primero de ellos localizado en el mismo lugar de la alternativa 1 y el segundo en inmediaciones de la finca tejas arriba, igualmente en la cota 1830 msnm aprox., en la proyección de la calle 77 sur, límite entre las dos etapas propuestas. Se harían dos impulsiones independientes, desde el tanque actual hasta cada uno de los tanques planteados.

La Alternativa 3. Esta alternativa es una variante de la número 2, la cual considera hacer una derivación de la conducción actual que lleva el agua hacia el sur-occidente del Valle de Aburrá, para llevar el agua por gravedad hasta un sitio donde se requiera elevarla por bombeo hacia el tanque de la segunda etapa en inmediaciones de la finca Tejas Arriba, cota 1830 msnm aproximadamente.

(Anexo B. Informe técnico 2008- subgerencia de aguas EPM)

#### **Grafico No 14: Estudio de alternativas- 2005 EPM. E.S.P.**



**Fuente: Empresas Públicas de Medellín.2005**

Según lo consignado aquí se concluye que existe la factibilidad técnica para ampliar la cobertura hacia zonas del territorio municipal por fuera del perímetro actual, expandiendo el sistema hacia las zonas más altas, y que tanto el Municipio como los particulares han

abordado esa tarea. En enero de 2008, se realizó la modificación del Contrato N°1/DJ-7885/19, mediante el cual Empresas Públicas de Medellín E.S.P., prestan el servicio de acueducto en el Municipio de Sabaneta, ampliando la cota de prestación hasta la 1800 msnm.

#### **9.10.1.1.7 Las posibilidades de accesibilidad y de soporte de la movilidad.**

En el Municipio de Sabaneta se considera indispensable adecuar el ordenamiento territorial a las nuevas condiciones que imponen obras como la Circunvalar Oriental y la ejecución de proyectos de impacto en materia de transporte masivo: La extensión del sistema Metro hacia el sur, la implementación del Metroplús; y la consolidación de la Centralidad Sur; un proyecto estratégico metropolitano cuya área de planificación se desarrolla en las zonas productivas de Itagüí, La Estrella y Sabaneta, y que presenta como proyecto detonante la construcción de la estación multimodal sobre la calle 77sur, en territorio de Sabaneta.

El sistema vial municipal está conformado en sentido longitudinal por vías arterias de jerarquía metropolitana como la carrera 43 A, vía Sabaneta -Envigado, la Avenida Las Vegas, y la Carrera 49 o Avenida Regional, y por la futura circunvalar o vía Longitudinal Oriental que cruza el Valle de Aburrá de sur a norte hasta el Municipio de Bello. En sentido transversal, la Calle 50sur, la Calle 77sur y la calle 60sur o Avenida Pilsen futura conexión con el Municipio de Itagüí.

El transporte colectivo y la movilidad del Municipio están soportados en el transporte público, y en el sistema de transporte masivo Metro. La reciente decisión de extender la Línea A del Sistema Metro hacia el Sur, y específicamente la localización de la Estación Sabaneta sobre la proyección de la Calle 77s, tendrá impactos en la movilidad, y en las previsiones sobre población, lo que a su vez requerirá de la optimización de la infraestructura vial municipal y metropolitana. Así mismo, para atender la demanda del área central del Municipio, será construida una estación intermedia entre la actual Estación Itagüí y la futura Estación Sabaneta, a la altura de la calle 67 sur, en su función de mejorar la accesibilidad a la centralidad tradicional del Municipio, centro de peregrinaje de María Auxiliadora.

Con la ampliación del sistema hacia el sur el Metro espera transportar 57.400 usuarios más, provenientes de los municipios del sur y del suroeste antioqueño.

La ubicación de las áreas industriales y de producción en Itagüí, Envigado y Sabaneta, así como la localización —principalmente en los municipios de Sabaneta y Envigado— de proyectos inmobiliarios que han ido aumentando la oferta de vivienda en el Aburrá Sur, explican el alto número de usuarios del Metro que a diario se desplazan a través del Sistema. Con la llegada del Metro hasta Sabaneta se espera ganar comodidad, agilidad y disminución en los tiempos de desplazamiento y por ende una mejora ostensible en la calidad de vida de los habitantes de Sabaneta y de los restantes municipios del Aburrá Sur. Con la construcción de la nueva estación se espera que cambie el esquema de funcionamiento de la movilidad en el municipio, contando con un mayor número de alternativas para la movilización de sus habitantes.

A estos factores se suma la articulación e integración del proyecto con la Centralidad Sur propuesta en la Zona Sur del Valle de Aburrá en busca de un nuevo centro, de una nueva centralidad que le reste presión a la ciudad núcleo, Medellín. El replanteamiento de los tratamientos en las zonas industriales consolidadas del municipio como redesarrollo, mejorando las posibilidades de albergar usos múltiples e incentivando la inserción de vivienda donde sea factible ambientalmente, pero preferiblemente en las áreas de

oportunidad generadas por la nueva estación, y la promoción de una estricta reglamentación en cuanto a cesiones urbanísticas, permiten creer que el macroproyecto de la Centralidad Sur se pueda convertir en un polo de equilibrio metropolitano de cohesión e integración de la Zona Sur del valle de Aburrá.

Así mismo, el sistema de mediana capacidad Metroplús juega un papel importante en la movilidad de los municipios del sur, toda vez que se encuentra proyectado en los Municipios de Envigado e Itagüí. Si bien Sabaneta inicialmente no hizo parte del Documento Copes, que declaró la existencia del Macroproyecto, hoy propone la adecuación de la Cra 43A, o vía Sabaneta-Envigado, mediante la ampliación de su sección a 28 metros, para el futuro paso del Metroplús por su territorio, y poder, así, cerrar el circuito de la pretronal —que viene desde Envigado por la Cra 43A— en la Calle 77 sur, hacia la nueva Estación Sabaneta del Metro, para articularse, a su vez, con el Municipio de La Estrella y el Corregimiento San Antonio de Prado, en el costado occidental del Valle.

### **Circunvalar Oriental o vía Longitudinal**

El Sistema Vial de Sabaneta está estructurado a partir de tres ejes longitudinales que la recorren de norte a sur: la Vía Regional, la Avenida Las Vegas y la Carrera 43 A, antigua Vía a Envigado. Un cuarto eje conformado por la Vía Longitudinal Metropolitana se encuentra en proceso de construcción y fue adoptada en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente.

La Vía Longitudinal Metropolitana es una vía arteria dentro del sistema vial metropolitano y está localizada a media ladera por los costados oriental y occidental del Valle de Aburrá, entre Ancón Sur y el Sector de Niquía en Bello. De los 36 Km que conforman la vía, a Sabaneta lo cruza un tramo de 8 Km<sup>1</sup>, lo cual arroja un área aproximada de 200.000 mts<sup>2</sup> de nueva vía.

Con la construcción de obras de esta magnitud, se crean las condiciones físicas, y de movilidad para prever que los suelos por donde pasará dicho proyecto serán desarrollados prioritariamente, y serán objeto de presiones inmobiliarias y económicas que la gestión pública del suelo deberá sortear con prontitud. El Plan Básico de Ordenamiento territorial vigente adoptó la vía como parte del sistema vial municipal y clasificó solo una parte del suelo aledaño, como de expansión urbana, dejando por fuera de esa posibilidad una amplia zona con adecuadas condiciones geológicas, ambientales, de servicios públicos y accesibilidad.

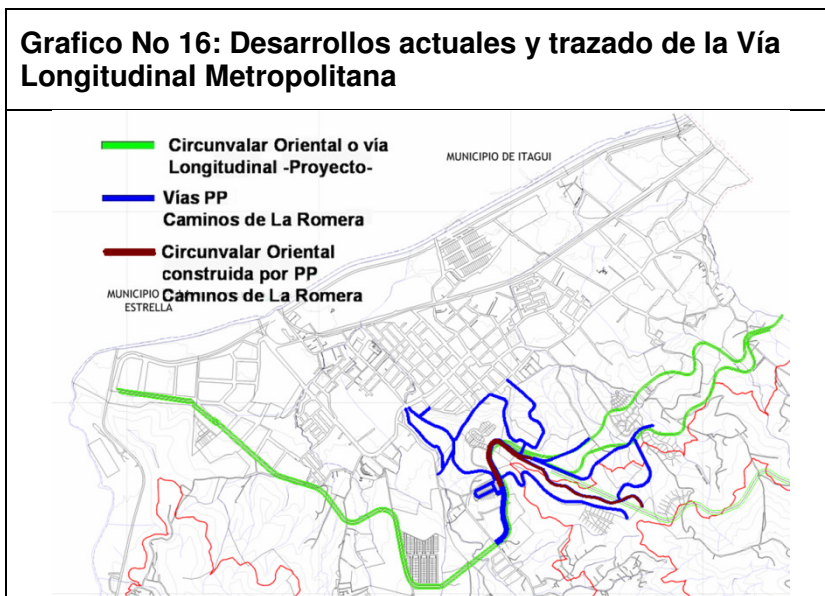
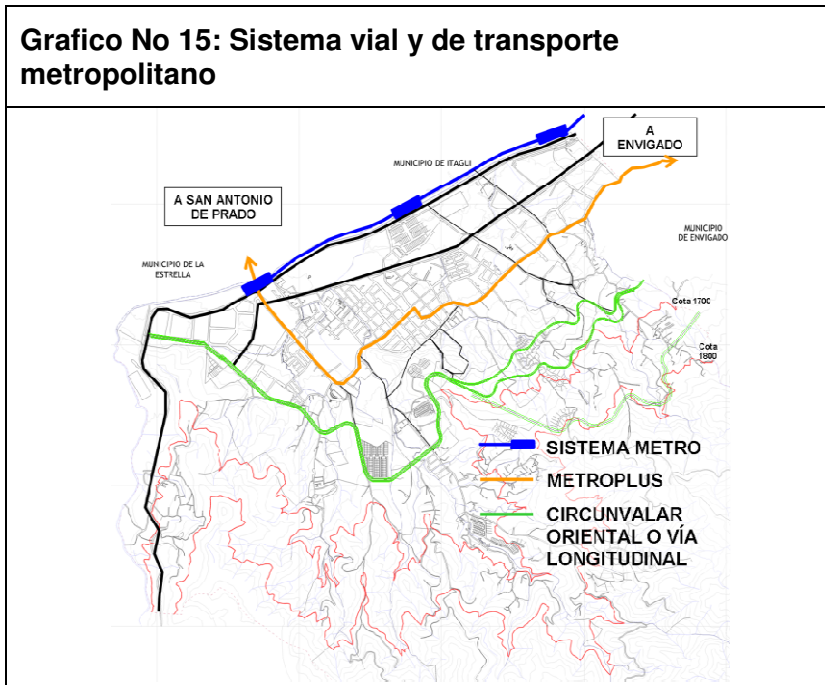
En los últimos años, se ha adelantado la construcción de un alto porcentaje de la vía Longitudinal en el costado oriental del municipio, como parte de la ejecución de desarrollos inmobiliarios de iniciativa privada. Ello ha posibilitado la adecuación y habilitación urbanística de los predios aledaños a la vía, en la zona donde precisamente, el PBOT, no clasificó los suelos como de expansión urbana; desconociendo el proceso que traería consigo un proyecto metropolitano de esa magnitud. Y en el costado sur del municipio hacia Pan de

---

<sup>1</sup> Según el Estudio y diseño Vía Longitudinal Metropolitana del valle de Aburrá, realizado por la Unión Temporal AIM LTDA – EVALTEC LTDA, Contrato 1471 de 2003)

Azúcar, ha sido construido y cedido al municipio como parte de las obligaciones urbanísticas a cargo de los urbanizadores privados un tramo de la circunvalar Oriental, de aproximadamente 600 metros lineales.

De la vía Longitudinal se han ejecutado aproximadamente 21.811m<sup>2</sup> de los 26.270m<sup>2</sup> del tramo localizado en el área de planificación del Plan Parcial Caminos de La Romera, lo que corresponde al **16,29%** del trazado total de la vía. Y aproximadamente 94.400m<sup>2</sup> en vías secundarias complementarias a esta.



La construcción de estos proyectos viales, además de permitir una mejora sustancial en las condiciones actuales de movilidad al interior del Municipio y de la Zona Sur del Valle de

Aburrá, promueven el desarrollo de las zonas colindantes a éstos, en especial en aquellas que se encuentran cercanas a la Circunvalar Oriental.

#### **9.10.1.1.8 La demanda de vivienda metropolitana y otros servicios, tomando en consideración que Sabaneta hace parte de un fenómeno integral como región.**

Tomando la información relacionada en el Plan Estratégico Sur del Valle de Aburrá, con relación a la problemática habitacional encontrada tenemos que:

“Actualmente el déficit global habitacional en el Valle de Aburrá es de 68.244 HSV. El déficit cuantitativo de hogares sin vivienda se ha focalizado históricamente en la vivienda de interés social para los estratos 1 y 2, con el 34% del déficit habitacional, en tanto que el estrato 3 representa el 32% de déficit global, y el 34% se encuentra entre los estratos 4 y 5.”

“Según información de los actuales Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios del Sur del Valle de Aburrá, las viviendas de los estratos sociales bajos presentan condiciones habitacionales precarias que se evidencian en hacinamiento, carencia de servicios básicos y la utilización de materiales de construcción inadecuados, entre otros, lo que ha llevado a que los habitantes se tomen los espacios públicos como alternativa de ampliar y mejorar sus condiciones habitacionales.”

“La vivienda es un problema de dimensiones metropolitanas, como es un hecho que algunos municipios han expedido estatutos de normas constructivas y usos del suelo que sacan la vivienda de interés social de mercado y de posibilidades de adquisición por parte de los estratos bajos, lo que lleva a la informalidad y a flujos migratorios, con consecuencias sociales en todo el Valle de Aburrá.”

“Se identifican tendencias en cuanto a la construcción de vivienda relacionada con la expansión hacia la periferia de los municipios, lo que conduce a la ocupación de terrenos no aptos para desarrollos urbanísticos, a la ocupación ilegal de las tierras, a la construcción de vivienda de mala calidad en la periferia, a la dispersión, a mayores costos de urbanización y a la segregación económica. Se encuentran, de igual manera, viviendas en zonas de alto riesgo geológico, en muchos de los casos asociados a la falta de conexión a las redes de alcantarillado.- al igual que a la forma de ocupación del espacio, lo cual acarrea, a su vez, impactos ambientales negativos.”

Igualmente se debe considerar los resultados de la última encuesta de calidad de vida, realizada en el año 2007 para el Área metropolitana del Valle de Aburrá, que establece que existen 169 hogares sin vivienda, en las cuales no están contempladas las viviendas localizadas en zonas de alto riesgo.

Tal como lo evidencia este Plan Estratégico y los indicadores de la encuesta de calidad de vida, el tema habitacional tanto en su problemática como en sus posibles soluciones, es un fenómeno metropolitano, situación que hace que la situación de crecimiento poblacional interno y desarrollo urbanístico, en los municipios del Valle de Aburrá no se puede explicar sin conocer el comportamiento general del tema metropolitano, que produce efectos diferentes en cada municipio, situando algunos de ellos como mayores receptores de fenómenos migratorios o desarrollo inmobiliario, considerando que la demanda de vivienda antes mencionada es, regionalmente hablando una sola, es decir que la preferencia de la población por ubicarse en uno u otro municipio no obedece solamente a variables asociadas

al apego con el municipio de origen, sino que pesa en gran medida la oferta y calidad de los entornos urbanos, sus facilidades y sus calidades.

Otros aspectos que configura las características de este tema ha sido hasta ahora las condiciones de relativa polarización de la oferta inmobiliaria para los estratos medios y altos hacia el sur y para los estratos bajos hacia el norte, factor que si bien afortunadamente empieza a marcar indicadores de cambio, explica el hecho de que la mayoría de la demanda represada para los estratos 3, 4 y 5 – cerca del 66% de la demanda- se trata de ubicar principalmente en el sur del Valle de Aburrá y fundamentalmente en los municipios de Envigado y de Sabaneta, hecho agudizado con la virtual eliminación de oferta para estratos medios, en el sector del Poblado en Medellín.

Lo anterior deja a Sabaneta con una atractiva oferta de suelos de expansión, suficiente para atender la demanda municipal así como para atender en parte la demanda metropolitana, considerando además que éstas presentan condiciones normativas positivas para el desarrollo y otras características de alternativas de vivienda nueva para estratos medios y de interés social y prioritario.

Para entender, el porqué en los últimos años el municipio de Sabaneta ha sido generado importantes desarrollos urbanísticos para estratos altos, debe entenderse en función de las características de oferta antes mencionadas y que se concretan en:

- a. La disponibilidad física de áreas urbanizables con potencial desarrollo
- b. La disponibilidad normativa desde los POT para generar suelos de desarrollo y expansión.
- c. Las opciones normativas para la hacer lucrativo el desarrollo urbanístico.
- d. Las expectativas de instalación de infraestructuras de movilidad que mejoren las condiciones de accesibilidad y acerquen a los futuros pobladores a los centros de actividad.
- e. Las expectativas de valorización de los inmuebles en función de las dinámicas del mercado inmobiliario.
- f. Condiciones de estatus socio económico.

Para analizar esta situación se propone el siguiente ejercicio de valoración técnica y cualitativa que determina un factor de uno a tres para cada uno de los 6 anteriores indicadores, analizando si aplica la premisa en forma baja, media y alta, por cada municipio, de acuerdo al POT de la primera generación, es decir no se incorporan los ajustes propuestos o aprobados en el actual proceso, puesto que se trata de mirar los efectos de los primeros Planes de Ordenamiento y comparativamente observar las implicaciones que tuvieron para el municipio de Sabaneta:

**Tabla 13: Indicador de Atractivo del Municipio para Desarrollos Nuevos**

**Estratos Medios**

<b>Criterio municipio</b>	Disponibilidad física de áreas urbanizables con potencial desarrollo.	Disponibilidad normativa desde los POT para generar suelos desarrollables	Normativas para hacer lucrativo el desarrollo urbanístico.	Expectativas de instalación de infraestructuras de movilidad	Expectativas de valorización de los inmuebles	Condiciones de estatus socio económico	TOTAL



Barbosa	3	0	2	2	2	2	11
Bello	3	3	3	2	1	1	13
Caldas	3	2	2	1	1	1	10
Copacabana	1	2	2	3	2	2	12
Envigado	2	1	2	2	3	3	13
Girardota	3	1	2	3	2	2	13
Itagüí	1	1	1	1	2	2	8
La Estrella	2	0	2	1	3	3	11
Medellín	3	3	2	1	2	3	14
<b>Sabaneta</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>17</b>

Fuente: Taller de Ordenamiento Territorial Metropolitano – Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

El indicador de atractivo del municipio para desarrollos habitacionales con destino a la demanda de vivienda de estratos 3, 4 y 5 que según el déficit puede ser del orden de 45.000 unidades con destino a los hogares que poseen mayores posibilidades de compra, ubica a Sabaneta, en primer lugar con un indicador de 17 puntos sobre 18, seguido de Medellín y posteriormente Envigado y Bello.

Esto se explica porque estos municipios habilitan oferta de suelos para desarrollos nuevos y fundamentalmente Sabaneta y Medellín han tenido casi idéntica normativa de aprovechamiento – las más altas del Valle de Aburrá-, y obligaciones urbanísticas mesuradas, sin embargo, los suelos de desarrollo nuevo de Sabaneta poseen condiciones de accesibilidad y ubicación, relativamente mejores con respecto por ejemplo a la cercanía al corredor metropolitano de movilidad y servicios que las de Medellín, aparte de que la mayoría de las área a desarrollar de este último municipio se destinan para Vivienda de Interés Social, mientras que en Sabaneta se dirigen principalmente para estratos medios y altos.

Sabemos pues que por las seis anteriores criterios en los que se basa el indicador de atracción, que Sabaneta ha concentrado una de las mejores opciones de desarrollo inmobiliario nuevo, aspectos que se verán corroborados en el siguiente punto de análisis del mercado inmobiliario con base en la encuesta 2006 de CAMACOL – Antioquia.

En este punto es importante reconocer que poseer una mayor participación en desarrollo de nuevos proyectos habitacionales, comparativamente con su propia demanda y tamaño, como le ha sucedido al municipio de Sabaneta, no se puede considerar como una situación negativa o problemática, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que la sostenibilidad ambiental del territorio no se ponga en riesgo.
- Que no se concentre excesivamente, generando más desequilibrio en la distribución territorial de la población.
- Que se aprovechen de manera eficiente las condiciones generadas por la existencia de infraestructura actual o futura.

- Y fundamentalmente, que este crecimiento se acompañe de los correspondientes aportes de cargas urbanísticas en forma de espacios públicos, infraestructuras y equipamientos suficientes para la población nueva.

De esta manera, el reto del Municipio de Sabaneta, es responder con su planificación y ordenamiento territorial de manera consecuente con este potencial crecimiento para transformarlo en desarrollo urbano efectivo, sin vulnerar el medio ambiente, sin pretender acaparar todas las opciones de localización de vivienda, pero tampoco tratando de desincentivarlo, dado que como se reconoció al iniciar esta sustentación, la situación del déficit habitacional del Valle de Aburrá es supremamente crítica- casi 70 mil hogares sin vivienda-, lo que representa una de las problemáticas sociales más graves que tenemos como sociedad.

En este sentido y de acuerdo con las Directrices de Ordenamiento Territorial Metropolitana, se requiere de un gran esfuerzo de toda la región para resolver esta situación, mediante tres estrategias:

1. Optimizar la utilización de los suelos urbanizables dispuestos por los POT vigentes y refrendados por los ajustes a los mismos.
2. Incorporar suelos nuevos al desarrollo urbano, sobre todo aquellos que poseen condiciones de mejor capacidad de soporte.
3. Desarrollar estrategias de renovación urbana a gran escala.

El municipio de Sabaneta posee un papel que seguir cumpliendo en la aplicación de estas tres políticas, seguramente con énfasis en la utilización de los suelos disponibles y la renovación urbana, así como en menor medida, pero sin que posea menor importancia, en la habilitación de los pocos espacios urbanizables que posea y que hoy no cuentan con suficiente claridad técnica ni jurídica para efectuar estas actuaciones.

#### **9.10.1.1.9 La dinámica y características del mercado inmobiliario regional, que configuran, espacios de oportunidad, atractivos para diferentes segmentos del mercado, tanto por localización como por condiciones de competitividad existente y creada.**

Complementando el anterior tema –que analiza las condiciones que han ubicado al municipio como “atractor” de desarrollos para estratos medios-, es importante en este punto analizar los datos reales del comportamiento de la oferta inmobiliaria en el Valle de Aburrá que nos ofrece la Encuesta realizada por CAMACOL Regional Antioquia para el año 2008.

Los anteriores datos se confrontan el tamaño poblacional de cada municipio, que da cuenta de la correlación o no de la oferta de vivienda generada, frente al tamaño del municipio en este sentido, pues resulta lógico que el municipio núcleo y más grande en tamaño urbano y población, de un Área Metropolitana, concentre de igual forma la mayor actividad inmobiliaria, sin embargo como se aprecia en los indicadores de este estudio aparte de Medellín, Sabaneta y Envigado son los municipios con mayor oferta inmobiliaria, sin que sean los municipios que le sigan a Medellín en tamaño y población, es más siendo Sabaneta el municipio con la tercera oferta inmobiliaria más activa de la región, es el municipio más pequeño de los diez en superficie y el octavo en población, indicador que da cuenta de que mayoría de las soluciones inmobiliarias generadas se producen con destino al mercado

inmobiliario de todo el Valle de Aburrá, atendiendo el déficit anotado para los estratos medios, descrito en el punto anterior.

**Tabla 14: Tamaño poblacional y territorial de los municipios del valle de aburrá**

Municipio	Población Censo 2005	porcentaje	Área Kms2	porcentaje
Medellín	2.223.078	67,12%	382	33,16%
Barbosa	42.537	1,28%	206	17,88%
Bello	371.973	11,23%	149	12,93%
Caldas	67.372	2,03%	150	13,02%
Copacabana	61.421	1,85%	70	6,08%
Envigado	175.240	5,29%	50	4,34%
Girardota	42.744	1,29%	78	6,77%
Itagüí	230.272	6,95%	17	1,48%
La Estrella	52.709	1,59%	35	3,04%
<b>Sabaneta</b>	<b>44.820</b>	<b>1,35%</b>	<b>15</b>	<b>1,30%</b>
<b>Total</b>	<b>3.312.166</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.152</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Censo DANE 2005

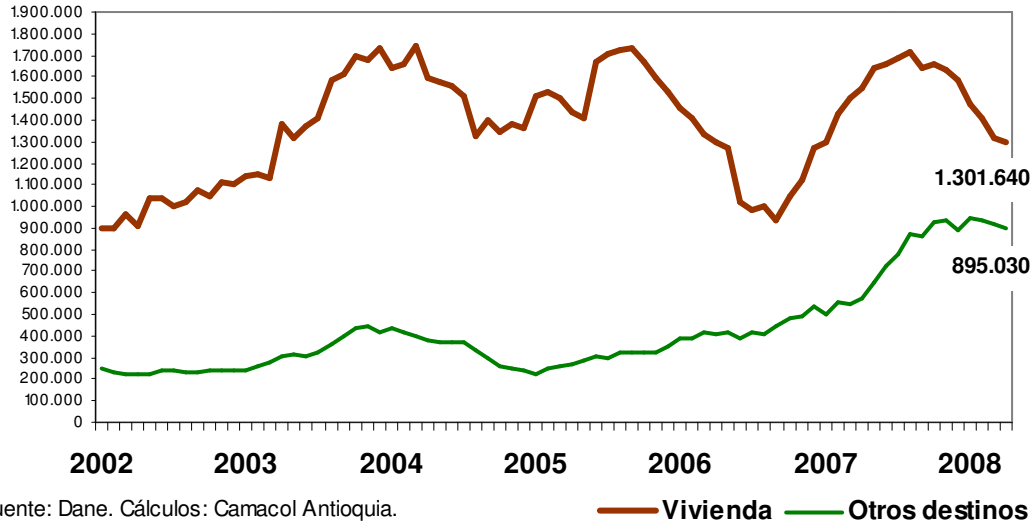
Contando con un **1,35% de la población del Valle de Aburrá y el 1,30% del** territorio de esta misma región tenemos que frente al mercado inmobiliario el municipio de Sabanera ha representado:

Inicialmente es importante ver cómo la participación de Medellín frente al Valle de Aburrá en el área total licenciada para construcción ha descendido de manera paulatina en el acumulado anual a abril, así: en el 2006 era el 61%, en el 2007 representaba el 55% y en el 2008 participa con el 40%. En el mismo sentido el área aprobada para la construcción de vivienda en el acumulado anual a abril muestra las siguientes participaciones: en el 2007 con el 63%, en el 2007 con el 57% y en el 2008 con el 41%.

Los resultados para Medellín en los últimos doce meses a abril de 2008 revelan un total de 881.054 m2, con un descenso del 25% respecto al año anterior, en vivienda se aprobaron 529.857 m2, decrece el 39% y otros destinos registran 351.197 m2 con un incremento de 17% anual.

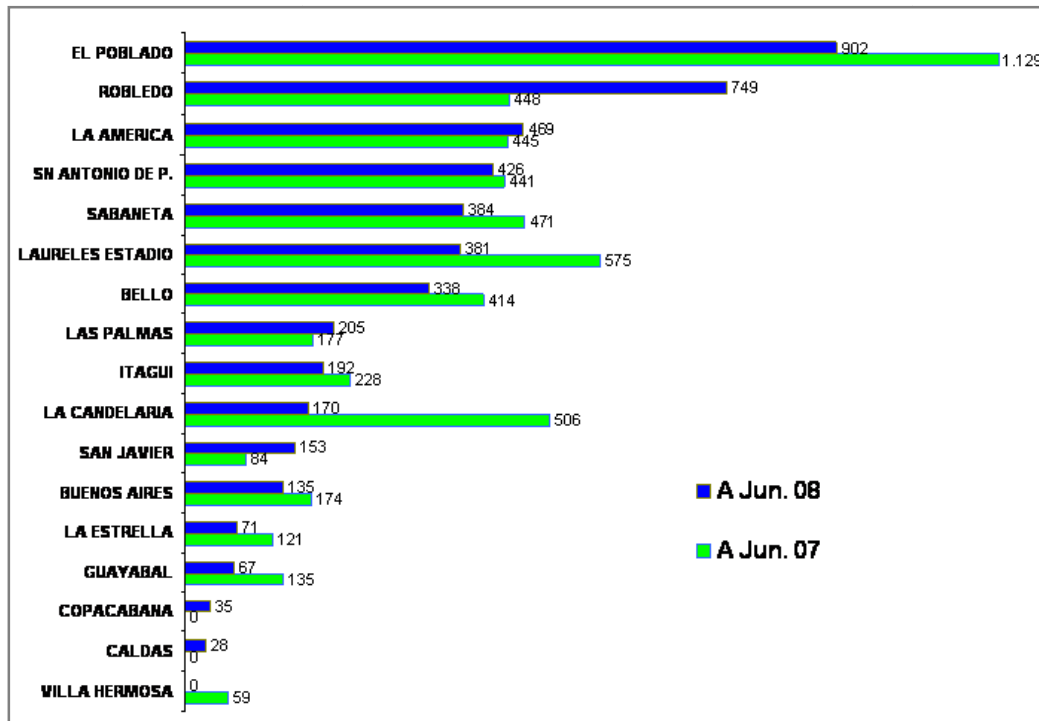
Esta situación muy probablemente mantendrá esta tendencia, dado el agotamiento de suelos de expansión nuevos en Medellín, así como la reducción de índices de edificabilidad y el incremento de las obligaciones urbanísticas en este municipio tras el ajuste de su POT.

**Grafico No 17: Área aprobada para construcción en el Valle de Aburrá, acumulado anual**



En cuanto a la venta de vivienda nueva en el Área Metropolitana, Sabaneta obtenía el cuarto lugar a junio de 2007, por debajo de los sectores de El Poblado, Laureles y La Candelaria en Medellín. Para junio de 2008 se conserva la tendencia al crecimiento, ocupando el quinto lugar a nivel regional, siendo superado por algunos sectores de Medellín.

**Grafico No 18: Ventas de vivienda nueva, acumulados a junio.**

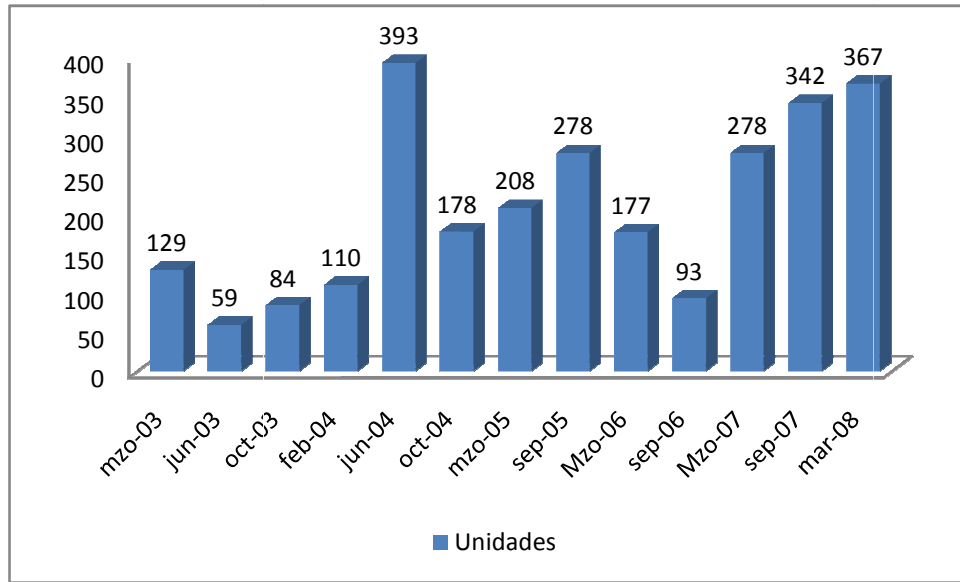


Fuente: Camacol Antioquia.

Por otra parte, considerar el tipo de vivienda que se está ofreciendo en cuanto a precio en el municipio de Sabaneta, en comparación con los demás municipios y sectores de Medellín, lo cual sitúa esta oferta en promedio hacia los estratos 4 y 5; -\$1.719,2 pesos el metro cuadrado sólo superado por Envigado, Laureles y El Poblado.

En cuanto a la oferta general de vivienda en el momento del estudio (año 2008), el municipio de Sabaneta ofertaba 367 unidades de vivienda, manteniendo una tendencia al aumento en los últimos años, ocupando un lugar importante, si tenemos en cuenta que estaría ofertando un gran porcentaje de las viviendas, aunque su tamaño poblacional represente el 1,35% de la región.

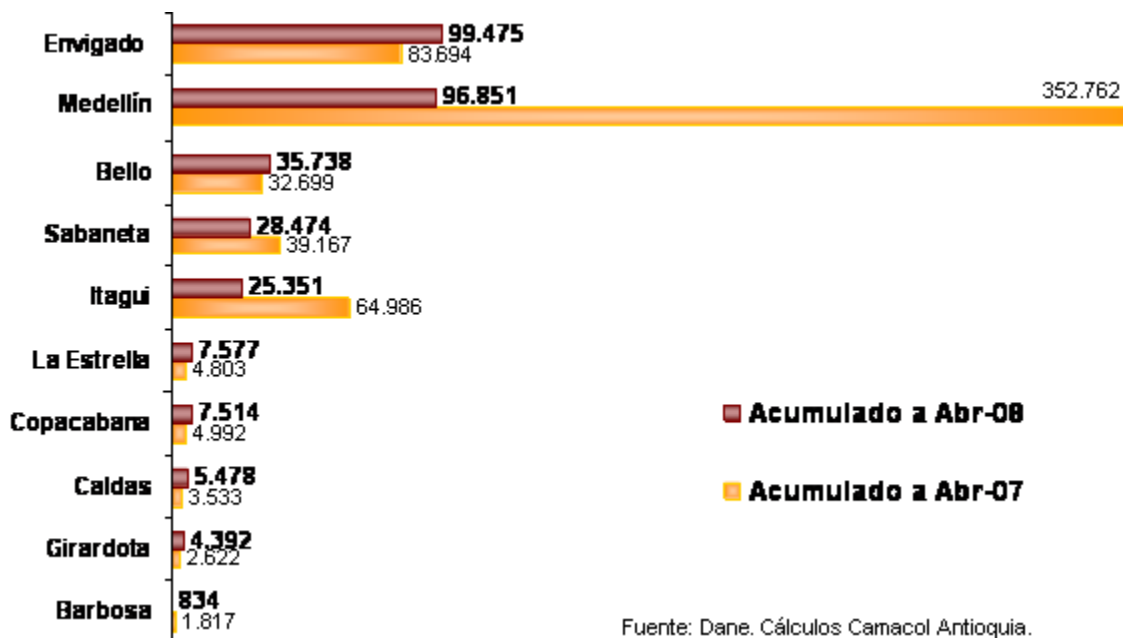
**Grafico No 19: Oferta actual de vivienda en Sabaneta por unidades.**



Fuente: CAMACOL Antioquia.

Al analizar las licencias aprobadas para vivienda, tenemos que en el Municipio se aprobaron este año un total de 28474m<sup>2</sup>, lo que representa el 9,08% del total del área total aprobada para este uso en la región, situación que tiene la mayor pertinencia, dado que nos encontramos analizando hacia el futuro la oferta de los suelos urbanizables en el municipio de Sabaneta en el contexto regional:

**Grafico No 20: Área aprobada para vivienda Valle de Aburrá**



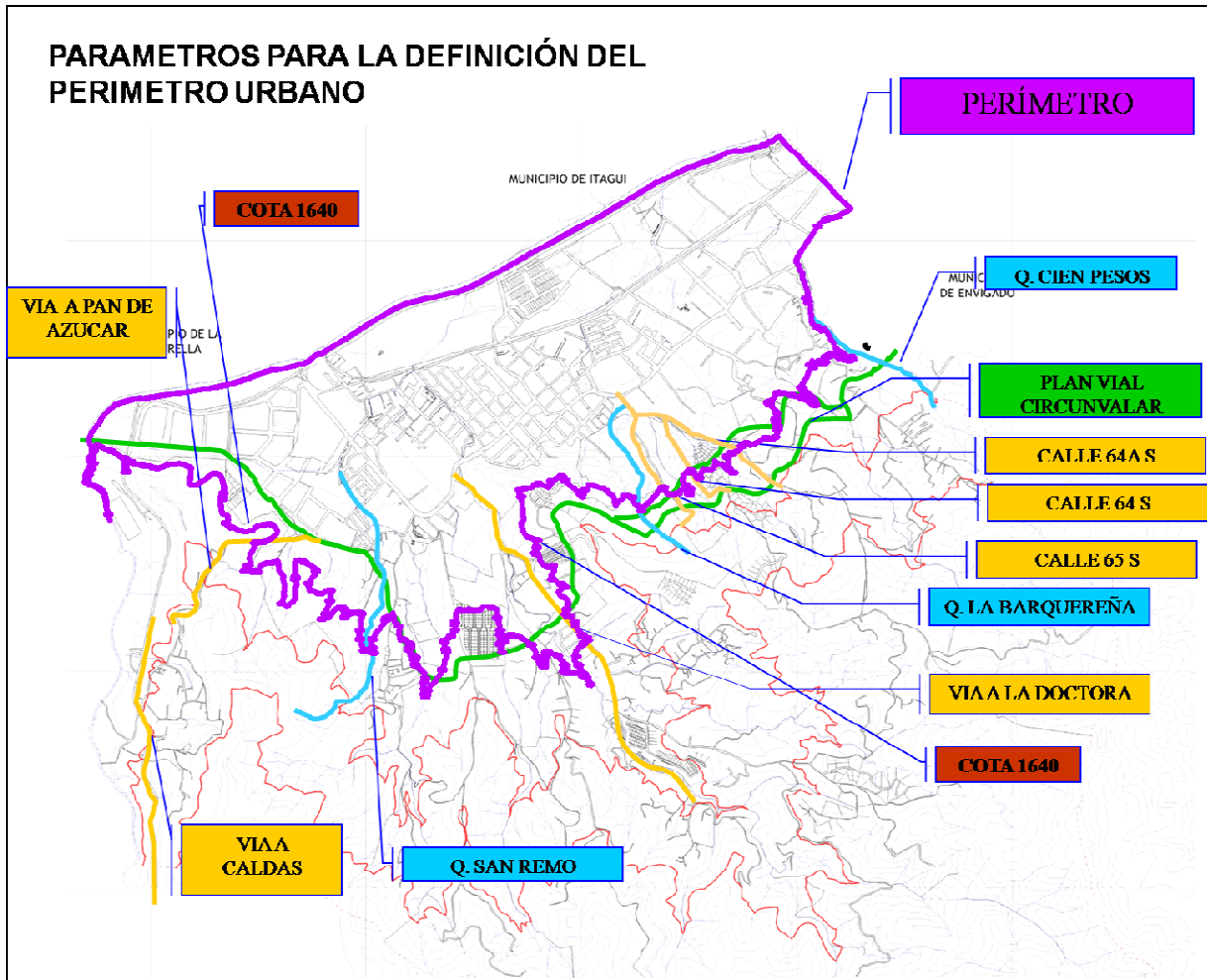
Éstos datos demuestran, comparados con el tamaño poblacional que tiene el municipio en el contexto metropolitano (1,35%), la importante participación del municipio en la oferta habitacional actual.

#### 9.10.1.2 Propuesta de ajuste a la clasificación del suelo

Las variables analizadas nos permiten concluir que el Municipio de Sabaneta requiere de suelos de expansión para absorber la demanda metropolitana y local de vivienda, dado que existen condiciones adecuadas para ello, soportadas primordialmente en la ausencia de amenazas en los suelos propuestos y las apropiadas condiciones de accesibilidad materializadas en la concreción de los sistemas de transporte masivo y semimasivo proyectados, y la factibilidad técnica de ampliación de la cota de servicios públicos, hacia la periferia municipal.

Recogiendo todo lo anterior y al valorar las inconsistencias presentadas en los documentos y en la cartografía del Acuerdo 011 de 2000, presentadas en el Documento de Evaluación y seguimiento, se determinan una serie de criterios técnicos determinantes en el momento de realizar el trazado del perímetro tanto del suelo urbano, como del de expansión; la cobertura actual y futura de servicios públicos; los elementos naturales representados por quebradas, caños y cotas de nivel; el trazado actual y propuesto de los proyectos de infraestructura vial; y las amenazas y los riesgos detectados. En el Plano siguiente se espacializan los cambios realizados en la presente propuesta:

#### Grafico No 21: Parámetros para la definición del perímetro urbano.



### Reclasificación de centros poblados

Las principales características de los centros poblados, localizados en suelo de expansión urbana se resumen en:

- Mayor subdivisión predial, equivalente a menor tamaño de los predios. En el suelo rural por ejemplo el 39% de los predios, tienen un área que oscila entre 0 y 120 metros cuadrados.
- 752 predios, es decir; 36.63% cuya área oscila entre 0 a 120 metros cuadrados, están destinados a uso residencial.
- Morfología urbana con deficiente calidad debido a que su desarrollo no ha sido planificado, sino que en su mayoría se ha dado espontáneamente, en la generalidad de los casos crecen del nivel de la vía hacia la parte posterior de los predios y hacia abajo, aprovechando la pendiente del terreno para construir sótanos que se convierten en niveles adicionales de los inmuebles.
- Cercanía a la cabecera Municipal.
- Presencia de equipamientos básicos comunitarios de tipo deportivo, y educativo principalmente.

- *Infraestructura vial y de transporte público, caracterizado por vías de dos carriles y la existencia de servidumbres muy estrechas de acceso a las viviendas.*
- *El servicio de acueducto es atendido por los Acueductos veredales que operan bajo el sistema de concesión, otorgado por CORANTIOQUIA.*
- *Los servicios de energía y teléfono servidos por Empresas Públicas de Medellín.*
- *Usos mixtos; vivienda, cultivos de pan coger, monocultivos de café, plátano, etc.*
- *Mayores densidades de población*

*Se han identificado 8 Zonas de Tratamiento Especial que responden a estas características, distribuidos en las 6 veredas de la siguiente manera:*

*Vereda María Auxiliadora: Centro Poblado María Auxiliadora.*  
*Vereda La Doctora: Centro Poblado La inmaculada*  
*Centro Poblado San Isidro*  
*Centro Poblado Los Henao*  
*Centro Poblado Las Brisas*  
*Centro Poblado Las Lomitas*  
*Vereda Cañaveralejo: Centro Poblado Cañaveralejo*  
*Vereda Pan de Azúcar: Centro Poblado Pan de Azúcar.*

Después de analizar las condiciones físico espaciales que presentan dichas zonas, se encontró que son zonas que por sus características e infraestructura, presentan procesos especiales de urbanización por no obedecer a un esquema de planificación regular, pudiéndose catalogar como incompletos en su mayoría, situación que se refleja en su morfología y estructura espacial, dada por el perfil, la densidad y la subdivisión predial, cuentan con infraestructura vial y conectividad con la zona urbana y con la prestación de los servicios públicos domiciliarios por parte de los Acueductos veredales, por el Municipio de sabaneta, y por Empresas Públicas de Medellín, por lo que no se podrían catalogar como centros poblados, ya que sus densidades actuales desbordan las estipuladas para el suelo suburbano, pero igualmente no podrían ser incorporados al perímetro urbano, ya que no se dispone de la información de la cobertura de servicios públicos para toda el área, por lo que deberá realizarse un estudio técnico que permita establecer sus condiciones actuales (densidades, cobertura de servicios públicos, espacio público, etc.), que permita sustentar su incorporación al perímetro urbano.

La densidad en esos asentamientos está dada por la norma vigente que se ha venido aplicando desde el año 2000, equivalente a permitir en el suelo suburbano predios de 120m<sup>2</sup> como mínimo permitiendo albergar entonces hasta 83 v/ha bruta. Una densidad bastante alta para el suelo suburbano.

Otro factor que hace necesario repensar estos asentamientos es la nueva normativa expedida recientemente por la autoridad ambiental, única competente para definir las densidades máximas en suelo suburbano y en las zonas destinadas a la localización de vivienda campestre. Según dicha normatividad la densidad en el suelo suburbano, será de 5.63 v/ha, un cifra bastante lejana a las 83 viv/Ha que a la fecha se han venido manejando en el municipio. Este factor hace necesario reclasificar los Centros poblados, en nuevos suelos urbanos denominados **Sectores Urbanos**. Su delimitación se realizó teniendo como criterios básicos: límites prediales, vías rurales existentes y límites naturales, como quebradas y caños; por cotas o curvas de nivel, y según la definición de las zonas de amenazas por inundación o por deslizamiento, producto de la adopción del Estudio "Microzonificación sísmica del Valle de Aburrá y definición de zonas de riesgo por



movimiento en masa e inundaciones en el Valle de Aburrá”, en el ordenamiento territorial del Municipio de Sabaneta.

### **9.11 Definición de Áreas de protección y delimitación de Ecoparques:**

Se hace necesario complementar el componente ambiental, dado que las áreas de protección, en todas sus formas no se encuentran delimitadas y demarcadas claramente. La incorporación de los nuevos estudios realizados (posteriores a la aprobación del PBOT vigente) por el Área metropolitana en el Valle de Aburrá, permiten estructurar un capítulo sobre el **sistema estructurante natural**, allí se incluyen los planteamientos del Parque central de Antioquia, los ejes de conexión transversal, las zonas de recarga de acuíferos, las áreas para la localización de equipamientos e infraestructura de servicios públicos, etc.

Así como aclarar el Art. 42º. 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”.*

### **9.12 Ajustar y complementar el componente rural (proponer fichas normatividad rural)**

Con el fin garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal y la conveniente utilización del suelo.

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 vías por lo general carentes de andenes que obstaculizan el libre tránsito de peatones; la escasez de espacios públicos, en la zona rural y la infraestructura de servicios públicos que si bien posee muy buenas condiciones de cobertura, su abastecimiento es realizado por acueductos veredales.

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. Y definir ojala 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. Todas estas intervenciones realizadas en el marco del Decreto 097 de 2006, y la Resolución 9328/07 de CORANTIOQUIA, donde se definen las densidades máximas rurales para los suelos suburbanos y los suelos donde se localizaran las parcelaciones campestres. Aunque las densidades rurales estaban definidas en el PBOT, es necesario ajustarlas de conformidad con la normatividad mencionada.

### **9.13 Incorporar las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial**

En el mes de septiembre de 2006, fue expedido el Acuerdo Metropolitano 015 de 2006, mediante el cual se aprobaron las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento territorial, cuyo principal objetivo fue formular y pactar un Modelo de Ordenamiento Territorial de la Región Metropolitana del Valle de Aburrá, que articule, coordine e integre cada uno de los

municipios de la Región Metropolitana con su entorno geográfico y ambiental a nivel regional, departamental y nacional. También pretenden, perfilar y priorizar un conjunto de proyectos estratégicos necesarios para convertir este territorio en una unidad coherente, con dinámicas de desarrollo y crecimiento que lo posicionen como una región metropolitana competitiva, sustentable y sostenible, fundamentada en un modelo de desarrollo humano integral en equilibrio con el entorno natural.

Las Directrices Metropolitanas son una norma obligatoriamente general, que ha sido incorporada en su totalidad en el proceso de revisión del PBOT de Sabaneta, pues se asume como un elemento estructural, base del mejoramiento de la competitividad, el equilibrio ambiental y la sostenibilidad del municipio y de la región metropolitana.

Su incorporación posibilita adelantar procesos más coherentes de ordenamiento al interior de Sabaneta, acorde con las expectativas y compromisos en el ámbito metropolitano. Un proceso conjunto de revisión y ajuste como el que se ha llevado a cabo refuerza la integración y mejora los canales de comunicación y de concertación con los municipios vecinos. El proceso planificador, emprendido comprendió la de hechos metropolitanos referidos a la base natural, a los sistemas estructurantes y a los estructurados.

En este proceso se incluyen como 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, entre otros, todos temas de trascendental interés para la revisión y ajuste del Plan municipal en el marco del Modelo de Ordenamiento Territorial para el Valle de Aburrá.

#### **9.14 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, que le son asignadas por naturaleza.

A continuación y en forma matriz se presenta la propuesta de revisión y ajuste artículo por artículo al Acuerdo 011 de 2000. Plan Básico de Ordenamiento territorial.

### **10 PROPUESTA DE REVISIÓN Y AJUSTE ARTÍCULO POR ARTÍCULO AL ACUERDO 011 DE 2000.**

A continuación se presenta uno a uno el análisis del articulado del Acuerdo 011 de 2000; Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabaneta.

De la evaluación realizada al PBOT vigente, se concluyó que:

- Hay aspectos que deben corregirse (precisar, y/o aclarar). Es el caso de conceptos, definiciones. Etc.
- Otros que deben modificarse (producto del proceso de revisión y ajuste).
- Otros que deben confirmarse o ratificarse (Sobre todo los componentes de largo plazo).
- Otros que deben complementarse (aspectos que aparecen como incompletos la Ley o que obedecen a desarrollos complementarios).

Los criterios utilizados para definir el tratamiento que se le dará a los diferentes artículos del PBOT, en relación con los temas analizados, se enuncian a continuación:

- Para los que deben corregirse o que deben Modificarse: AJUSTAR O REVISAR,
- Para los que deben confirmarse o ratificarse: RATIFICAR.
- Para los que deben completarse: COMPLEMENTAR

Finalmente y atendiendo estos parámetros se llega a la conclusión que es necesario reformar la estructura del PBOT vigente de acuerdo a la estructura de la Ley 388/97. Esto conllevó a la reubicación de artículos, a dividir otros, a complementar y a incluir nuevos, así como eventualmente una vez complementados suprimir algunos, lo que conlleva a derogarlos finalmente.

La incorporación de las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento territorial y de los estudios metropolitanos complementarios desarrollados posteriormente a la aprobación del PBOT vigente, hace que se incluyan nuevos temas y por ende nuevos artículos.

Tabla 15: Matriz de análisis del Articulado del Acuerdo 011 de 2000.

**PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SABANETA  
MATRIZ DE ANÁLISIS DEL ARTICULADO  
ACUERDO 011 DE 2000.**

ARTICULO	CONTENIDO.	ACCIÓN
1º	<i>....."Dicho plan tendrá la vigencia de tres periodos administrativos y hacen parte de éste los planos cartográficos y demás documentos técnicos que se protocolizan con este acuerdo".</i>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
<b>PRIMERA PARTE- PROPÓSITOS DEL PLAN</b>		
2º	<i>... "Se espera con este Plan lograr un municipio más amable, en el cual desaparezcan progresiva y definitivamente las desigualdades generadas por las diferentes formas de desarrollo de la ciudad que se ofrece a diversos grupos de la población. Se pretende lograr un municipio provisto de equipamientos esenciales como respuesta a las necesidades de la comunidad. Un municipio que brinde espacios públicos para el disfrute y aprovechamiento efectivo de la colectividad, para la práctica de los deportes y el aprovechamiento del tiempo libre. Un municipio con un ambiente sano y una distribución racional del suelo y de los recursos naturales, una mitigación de los riesgos de tipo geológico e hidrológico. Un municipio donde exista una articulación en las estructuras y sistemas urbanos, especialmente en la parte vial, donde encuentre un respeto por el peatón"...</i>	AJUSTAR O REVISAR
<b>SEGUNDA PARTE- COMPONENTE GENERAL</b>		
3º	<p>OBJETIVOS PROPUESTOS PARA EL ORDENAMIENTO.- MODELO DE ORDENAMIENTO</p> <p><i>El Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio pretende reducir los desequilibrios e inducir un proceso de desarrollo armónico, que en un determinado tiempo logre mejorar la calidad de vida de la población, la distribución racional de los usos del suelo y la dotación de la infraestructura básica.</i></p> <p><i>..El Municipio con sus colinas cercanas al parque principal, las quebradas, la imagen cultural y religiosa, la escala habitacional, la cantidad de espacios aún disponibles, conforman un marco ambiental que requiere protección"</i></p> <p>Objetivos generales</p> <p>Objetivos específicos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ordenamiento territorial</li> <li>▪ El manejo ambiental adecuado</li> <li>▪ La protección y el fomento cultural</li> <li>▪ La prevención y Atención de desastres y rehabilitación de zonas afectadas.</li> </ul> <p>La normatividad y las reglamentaciones adecuadas.</p>	AJUSTAR O REVISAR
<b>TITULO I ACCIONES PROPUESTAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO</b>		
4º	ACCIONES PROPUESTAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	AJUSTAR Y REVISAR
<b>TITULO II CLASIFICACIÓN DEL SUELO:</b>		

ARTICULO	CONTENIDO.	ACCIÓN
5°	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
6°	SUELO URBANO	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
7°	SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
8°	SUELO SUBURBANO	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
9°	SUELO RURAL	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
10°	SUELO DE PROTECCIÓN	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
11°	CATEGORÍAS DE SUELO DE PROTECCIÓN; <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Retiros a quebradas.</i></li> <li>▪ <i>Zonas de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como el manejo de zonas expuestas.</i></li> <li>▪ <i>Áreas para la localización de servicios públicos</i></li> <li>▪ <i>Áreas ecológicas para la creación de ecoparques</i></li> <li>▪ <i>Áreas de interés ambiental</i></li> </ul>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
12°	AREAS DE INTERÉS AMBIENTAL	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
13°	RETIROS A QUEBRADAS	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
14°	ZONAS DE AMENAZA Y RIESGOS NATURALES <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Inundaciones</i></li> <li>▪ <i>Deslizamientos</i></li> <li>▪ <i>Socavamiento de Orillas</i></li> <li>▪ <i>Sísmica</i></li> </ul>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
15°	MANEJO DE LAS ZONAS DE RIESGO	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
16°	ÁREAS PARA LA LOCALIZACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
17°	AREAS ECOLÓGICAS PARA LA CREACIÓN DE ECOPARQUES <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Ecoparque la Romera</i></li> <li>▪ <i>Ecoparque Cerro Pan de Azúcar</i></li> <li>▪ <i>Ecoparque turístico Cerro de la Barquereña</i></li> </ul>	REVISAR Y AJUSTAR
<b>TITULO III SECTORIZACIÓN</b>		
18°	CONCEPTO	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
19°	DELIMITACIÓN DE LA SECTORIZACIÓN TERRITORIAL <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Vereda María Auxiliadora</i></li> <li>▪ <i>Vereda Las Lomitas</i></li> <li>▪ <i>Vereda San José</i></li> <li>▪ <i>Vereda La Doctora</i></li> <li>▪ <i>Vereda Cañaveralejo</i></li> <li>▪ <i>Vereda Pan de Azúcar</i></li> </ul>	REVISAR, AJUSTAR Y COMPLEMENTAR.
<b>TERCERA PARTE COMPONENTES URBANO Y RURAL</b>		
<b>TITULO I ZONIFICACIÓN</b>		
20°	CONCEPTO	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
21°	ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Zona de Actividad Múltiple (incluye Comercio).</i></li> <li>▪ <i>Corredores de Actividad Múltiple.</i></li> <li>▪ <i>Zonas Residenciales.</i></li> <li>▪ <i>Zonas Industriales.</i></li> <li>▪ <i>Zona de Comercio Industrial.</i></li> </ul>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,

ARTICULO	CONTENIDO.	ACCIÓN
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonas Institucionales.</li> <li>▪ Zonas de Equipamientos de Servicios.</li> <li>▪ Zonas de Protección urbana y rural.</li> <li>▪ Protección Ambiental (Forestal).</li> <li>▪ Protección Patrimonial.</li> <li>▪ Zonas de Alto Riesgo.</li> <li>▪ Geológico</li> <li>▪ Hidrológico</li> <li>▪ Zonas de Desarrollo Prioritario y de Construcción Prioritaria.</li> <li>▪ Zonas de Actuaciones Urbanísticas.</li> <li>Zonas de Actividades Agropecuarias.</li> </ul>	
22°	ZONA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE - ZAM	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
23°	CORREDORES DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE. - C.A.M. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Primer Corredor de Actividad Múltiple.</i></li> <li>▪ <i>Segundo Corredor de Actividad Múltiple.</i></li> </ul>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
24°	ZONA RESIDENCIAL. ZR	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
25°	ZONA RESIDENCIAL ACTUAL. -ZR-A.	REVISAR, AJUSTAR Y COMPLEMENTAR.
26°	ZONA INDUSTRIAL- DENSIDAD ALTA. ZR- DA.	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
27°	ZONA RESIDENCIAL- DENSIDAD MEDIANA. ZR- DM.	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
28°	ZONA RESIDENCIAL- DENSIDAD BAJA. ZR- DB.	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
29°	ZONAS INDUSTRIALES. - ZI.	REVISAR, AJUSTAR Y COMPLEMENTAR.
30°	ZONA DE COMERCIO INDUSTRIAL. - ZCI.	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
31°	ZONAS INSTITUCIONALES. - ZTIN.	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
32°	ZONAS DE EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS. - ZES.	REVISAR Y, AJUSTAR
33°	ZONAS DE PROTECCIÓN.- ZP.	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
34°	DESARROLLO PRIORITARIO Y DE CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.	REVISAR Y AJUSTAR.
35°	PLANES PARCIALES	REVISAR, AJUSTAR Y COMPLEMENTAR, ,
36°	ACTUACIONES URBANÍSTICAS.	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
37°	ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
38°	ZONAS DE ACTIVIDAD FORESTAL <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Bosques protectores - productores:</i></li> <li>▪ <i>Bosques protectores</i></li> </ul>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
39°	ZONAS DE ACTIVIDAD AGRÍCOLA. <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Sistema silvo – agrícola</i></li> <li>▪ <i>Sistema silvo - pastoril</i></li> </ul>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
40°	ZONAS DE ACTIVIDAD PECUARIA	REVISAR, AJUSTAR Y COMPLEMENTAR.
41°	ZONAS PARA PROTECCIÓN Y REGENERACIÓN NATURAL	REVISAR, AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
42°	ASENTAMIENTOS RURALES ( VIVENDA CAMPESINA Y FINCAS DE RECREO) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Densidades</i></li> </ul>	REVISAR Y AJUSTAR
43°	MANEJO DE ZONAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
<b>TITULO II</b>		

ARTICULO	CONTENIDO.	ACCIÓN
<b>SERVICIOS BASICOS</b>		
44°	SISTEMA VIAL.	RATIFICAR Y COMPLEMENTAR
45°	JERARQUÍA VIAL	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
46°	TRONCALES.	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
47°	ARTERIAS PRINCIPALES.	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
48°	ARTERIAS MENORES.	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
49°	VÍAS COLECTORAS.	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
50°	VÍAS VEREDALES	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
51°	SECCIONES VIALES.	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
52°	PARQUEADEROS	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
53°	MEDIOS DE TRANSPORTE.	REVISAR Y AJUSTAR
54°	ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS AL MODO DE TRANSPORTE. ▪ <i>Corredor de transporte</i>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
55°	CICLOVÍAS Y PEATONALIZACION.	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
56°	SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO URBANO.	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
57°	TERMINAL O DEPOSITO PARA EL TRANSPORTE COLECTIVO	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
58°	SERVICIOS PÚBLICOS.	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
59°	DISPOSICIÓN FINAL DE BASURAS Y ESCOMBROS	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
<b>TITULO III ESPACIO PÚBLICO.</b>		
60°	CONCEPTO GENERAL DEL ESPACIO PÚBLICO.	RATIFICAR, REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR,
61°	EL ESPACIO PÚBLICO EN EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
62°	ELEMENTOS CONSTITUTIVOS ▪ <i>Naturales</i> ▪ <i>Artificiales o Construidos.</i> ▪ <i>Elementos Complementarios.</i>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
63°	OBJETIVOS RELACIONADOS CON EL ESPACIO PÚBLICO	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
64°	POLÍTICAS	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
65°	INVENTARIO DE ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO. ▪ <i>Conservación y preservación del sistema hídrico</i> ▪ <i>Áreas de especial interés ambiental y paisajístico.</i> ▪ <i>Áreas de especial interés ambiental y paisajístico.</i> ▪ <i>Sistemas de circulación vehicular y peatonal</i> ▪ <i>Áreas articuladoras del Espacio Público.</i> ▪ <i>Componentes del amoblamiento urbano.</i> ▪ <i>Componentes de señalización</i>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
66°	MANEJO Y OBLIGACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO.	REVISAR Y AJUSTAR
67°	SUGERENCIAS ACERCA DEL ESPACIO PÚBLICO	REVISAR Y AJUSTAR

ARTICULO	CONTENIDO.	ACCIÓN
<b>TITULO IV EQUIPAMIENTOS</b>		
68°	CONCEPTO DE EQUIPAMIENTO	REVISAR Y AJUSTAR
69°	CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS.	REVISAR Y AJUSTAR
70°	CRITERIOS DE DECISIÓN.	REVISAR Y AJUSTAR
71°	EQUIPAMIENTO CULTURAL ▪ <i>Centro Cultural y Administrativo</i>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
72°	EQUIPAMIENTO COMERCIAL. ▪ <i>Centro Comercial Estación Itagüí.</i> ▪ <i>Boulevard de la Carrera 43 A.</i> ▪ <i>Boulevard peatonal, entre el Parque y la Avenida Las Vegas</i>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
73°	EQUIPAMIENTO RECREATIVO Y TURÍSTICO. ▪ <i>Complejo deportivo, recreativo y cultural Norte.</i> ▪ <i>Mirador Turístico.</i> ▪ <i>Ecoparque La Romera (reserva natural).</i> ▪ <i>Ecoparque del Cerro Pan de Azúcar.</i>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
74°	EQUIPAMIENTO SALUD Y ASISTENCIA PÚBLICA. ▪ <i>Centro Integrado de Servicios de la Zona Sur.</i>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
75°	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Y DE CAPACITACIÓN. ( P.E.M)	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
76°	EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS ▪ <i>Estación de transferencia de basuras</i>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
<b>TITULO V PATRIMONIO CULTURAL</b>		
77°	CONCEPTO DE CULTURA	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
78°	PATRIMONIO CULTURAL	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
79°	BIENES DE INTERÉS CULTURAL MUNICIPAL	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
80°	VALORACIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
<b>CUARTA PARTE NORMAS URBANISTICAS GENERALES</b>		
81°	NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
<b>TITULO I ACCIONES URBANISTICAS</b>		
82°	ACCIONES URBANÍSTICAS	REVISAR Y AJUSTAR
83°	ACCIONES DE ORDENAMIENTO.	REVISAR Y AJUSTAR
84°	ACCIONES DE ESTABILIZACIÓN.	REVISAR Y AJUSTAR
85°	ACCIONES O ACTUACIONES DE REDENSIFICACIÓN.	REVISAR Y AJUSTAR
86°	ACCIONES DE REUBICACIÓN.	REVISAR Y AJUSTAR
87°	ACCIONES DE DESARROLLO DE ÁREAS VACANTES	REVISAR Y AJUSTAR
<b>TITULO II TRATAMIENTOS</b>		
88°	TRATAMIENTOS	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
89°	TRATAMIENTOS PRIORITARIOS	REVISAR Y AJUSTAR



ARTICULO	CONTENIDO.	ACCIÓN
90°	TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.	REVISAR Y AJUSTAR
91°	TRATAMIENTO DE REHABILITACIÓN.	REVISAR Y AJUSTAR
92°	TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.	REVISAR Y AJUSTAR
<b>TITULO III NORMAS BASICAS</b>		
93°	<i>... "Las normas básicas para el territorio municipal garantizarán las condiciones esenciales que los desarrollos urbanísticos y constructivos deben cumplir en sus diseños y ejecución. Para el proceso de urbanización se regularán los aspectos de preservación del ambiente, de servicios públicos básicos, de espacio público, equipamiento, de densidades, de funcionamiento de actividades y de las condiciones físicas de la infraestructura vial."</i>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
94°	<i>"La Administración municipal tendrá un plazo de cuatro meses para la elaboración e implementación de las normas básicas a través de la expedición de un código o estatuto, el cual solo podrá estructurar los lineamientos expuestos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y será parte integral del mismo"</i>  <i>PARAGRAFO: "En el transcurso de este periodo la Administración aplicará normas transitorias acorde con las actuales en cuanto a los procesos constructivos, sin que éstas transgredan los lineamientos determinados por el Plan"</i>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR
<b>TITULO IV PROGRAMAS Y PROYECTOS</b>		
95°	<i>...." Los proyectos para la vigencia del primer periodo administrativo del Plan Básico de Ordenamiento tienen una asignación acorde con lo presupuestado en el Plan de Desarrollo Municipal para los años 1.998 2.000 y los demás quedan supeditados a las asignaciones futuras de acuerdo a la priorización".</i>	REVISAR , AJUSTAR Y COMPLEMENTAR