ACTA Nro. 163

FECHA: sábado, 11 de noviembre de 2017

HORA: 7:20 a. m.

LUGAR: RECINTO DEL CONCEJO "OCTAVIO TRUJILLO GONZÁLEZ"

ASISTENTES:

1. CARLOS MARIO CUARTAS PALACIO
   Presidente.
2. ALEXANDER VASCO RAMÍREZ
   Vicepresidente primero.
3. LICINIO DE JESÚS LÓPEZ LOAIZA
   Vicepresidente segundo.
4. JUAN CARLOS BUSTAMANTE AGUDELO
5. MARGARITA MARÍA FLOREZ PIEDRAHITA
6. JHON FREDY GONZALEZ MONTOYA
7. JOSÉ JULIÁN CANO CASTRO
8. LUZ IRENE CARMONA SALAZAR
9. CARLOS MARIO COLORADO MONTOYA
10. ALDER JAMES CRUZ OCAMPO
11. ALEXANDER MORALES CASTAÑO
12. JUAN FERNANDO MONTOYA MONTOYA
13. JOHAN ANCIZAR QUINTERO PÉREZ

OTROS ASISTENTES:

-DOCTOR CAMILO ALFONSO VERGARA
Secretario de planeación y Desarrollo territorial del municipio de Sabaneta

-DOCTOR JOHN JAIRO RAMÍREZ
Asesor del Despacho Municipal

INICIO:

El señor presidente de la corporación, CARLOS MARIO CUARTAS PALACIO, inicia la sesión, saludando al personal administrativo del Concejo Municipal, a los Honorables Concejales, a la mesa directiva, a las personas de la comunidad y a los que los ven a través del canal institucional.

Solicita al señor secretario dar lectura al orden del día.

ORDEN DEL DÍA

1. HIMNO DE SABANETA
2. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
3. INTERVENCIÓN DEL ESPECIALISTA EN ADMINISTRACIÓN URBANO REGIONAL, CAMILO ALFONSO VERGARA GONZALEZ, SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SABANETA, TEMA: AVANCES DEL PBOT, SISTEMA DE OCUPACIÓN.
4. INTERVENCIÓN DE LOS CONCEJALES.
5. LECTURA DE COMUNICADOS.
6. CIERRE DE LA SESIÓN.

SECRETARIO: Lee el orden del día, el cual ha sido aprobado por unanimidad.

DESARROLLO

1. HIMNO DE SABANETA

2. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

3. INTERVENCIÓN DEL ESPECIALISTA EN ADMINISTRACIÓN URBANO REGIONAL, CAMILO ALFONSO VERGARA GONZALEZ, SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SABANETA, TEMA: AVANCES DEL PBOT, SISTEMA DE OCUPACIÓN.

Se dirigen con diapositivas, las cuales son anexadas a la presente acta.

4. INTERVENCIÓN DE LOS CONCEJALES.

PRESIDENTE: concede el uso de la palabra al concejal Licinio López.

CONCEJAL LICINIO LÓPEZ LOAIZA: es tema muy técnico, este equipo lo tiene muy claro, pero quería llamar la atención con dos cosas, lo primero es que acá nos están presentando el ámbito de análisis para la ocupación del territorio, ¿Cómo los PBOT determina que se debe hacer la ocupación del suelo?, diría que la dispositiva de sabaneta sería las construcciones en altura. Lo segundo es que el primero de noviembre salió una publicación en el colombiano que decía "soportará el suelo de sabaneta tanto edificio, y eso llamo mucho la atención de la comunidad y causo revuelo por todas las redes porque la mesa ambiental hizo una apreciación de que contiguo a la quebrada la doctora se habían construido muchos edificios, entonces muy importante que el equipo nos haga claridad sobre que tan cierto es el riesgo que se denunció aquí en este comunicado.

Lo tercero es una solicitud a la administración para que así como se vienen presentando estos avances de la revisión del PBOT, al concejo municipal y a algunos

sectores del municipio, lo hagamos de manera masiva, podría hacerse una convocatoria en el teatro municipal y hacemos una presentación del antes y el hoy y lo que puede llegar a ser el PBOT a futuro, para que la gente haga conciencia, porque es que a pesar de todo aún siguen llegando solicitudes de licencia de construcción a la oficina de la secretaría de planeación.

PRESIDENTE: concede el uso de la palabra a la concejala luz Irene Carmona a modo de interpelación.

INTERPELACIÓN CONCEJALA LUZ IRENE CARMONA: también leí el mismo documento y pensaba qué pasa con el poblado cuyas densidades son tan altas, se diplomó el space, donde se culpa no a la tierra sino al funcionario que autorizo y al que hizo los cálculos estructurales. Será que medio ambiente está muy preocupado porque en planeación tuvo que haber preguntado si se están siguiendo los procesos de ley. Será que los ingenieros de Antioquia no están dando la media para determinar que carga y que peso puede tener el edificio según el estudio del suelo. En esto hay mucho que preocuparse, no solo es un título que alborote las redes sociales sino las causas y los efectos. Me preguntaba yo si planeación no esta haciendo ese estudio minucioso. Entonces porque lo diga la mesa ambiental no podemos darle por dicho y por hecho, puesto que aquí hay unas autoridades locales que determinan si si o no se puede construir, entonces ahí nos estría fallando las autoridades locales, ¿tendrá al mesa ambiental, la autoridad y la competencia para determinar que esto es real? , porque si yo de toda duda local que tenga a diario voy y saco un documento desoriento a la gente. No estoy en contra de la mesa ambiental porque ellos tratan de dar lo mejor y son personas que han sido estudiosas, pero de lo ambiental, no de lo urbanístico, no de los procesos constructivos que es como lo que ellos manifiestan, entonces también nosotros no podemos seguir el juego del las redes.

Yo confío en que las autoridades locales estén haciendo el trabajo que tiene que hacer y que pueden responder por sus actos, más cuando se trata de actos que pueden poner en vilo la vida y el riesgo de nuestros ciudadanos.

PRESIDENTE: concede el uso de la palabra al concejal Licinio López a modo de réplica.

RÉPLICA CONCEJAL LICINIO LÓPEZ LOAIZA: precisamente por eso le hago la pregunta a este equipo técnico, porque como desconocemos muchas situaciones, es el momento de preguntarlo.

PRESIDENTE CARLOS MARIO CUARTAS PALACIO: de suma importancia esta información, aquí hay unos elementos muy importantes que nosotros estamos conociendo sin ser ingenieros. Los temas medio ambientales son de suma importancia, generan ese sin sabor en la comunidad cuando se empiezan a ver afectados partes que uno disfrutó en su momento como suelos de bosques y esas cosas, pero tampoco me opongo al desarrollo y al progreso pero en una forma ordenada, en una buena decisión de ocupación del territorio. Otro tema que también llamo la atención, las alertas tempranas a veces son funcionan y es bueno escuchar también estas voces.

En estos días estaba en una conferencia y estábamos en una discusión y era sobre si sabaneta tiene zonas de alto riesgo o no, y ¿en las zonas de alto riesgo se puede construir o no se puede construir?, una teoría es que se puede construir con unas

condiciones especiales, pero las zonas de alto riesgo hay que darles un tratamiento especial para eso.

RESPUESTA DOCTOR CAMILO VERGARA: concejal Licinio, la radiografía de sabaneta de hoy resume todo el análisis del sistema de ocupación y donde la presión hoy la tenemos en el ámbito de ladre; existe una preocupación en la zona de borde porque tenemos unas zonas habilitadas para ser urbanizadas, ahí tenemos que tener cuidado, pero hoy la presión es en la frontera entre rio y ladera donde se nos esta presentando un tapón artificial que son las construcciones.

INTERPELACIÓN CONCEJALA LUZ IRENE CARMONA: una de las grandes presiones que ha recibido sabaneta para el crecimiento y las densidades en la zona cercana al rio ha sido el área metropolitana, cuando la construcción del metro para poder sentir que eran rentables las estaciones casi que hizo esa exigencia. Instituciones como el área metropolitana hace que se cambie a veces estas normatividades. El gran pecado de sabaneta se lo debemos al área como se lo vamos a deber a la centralidad sur, no sé qué va a pasar con esto, ¿Sabaneta esta capacidad de recibir este flujo de problemas sociales que tiene todos estos servicios?, también es otra e las dificultades que va a tener sabaneta. Nosotros aquí no tenemos que pensar en el tipo de edificaciones sino en la gente, en los problemas sociales que nos puede acarrear estas decisiones. Nosotros no podemos pensar solamente en obras grandes, así el haga el área o las haga la nación, sino ¿Qué consecuencias trae esto para sabaneta?, ¿Qué va a pasar con esto? . Esto hay no solo se puede mirar las construcciones hay que mirar quienes vana habitar estas construcciones y que va a hacer a sus alrededores.

CONTINÚA DOCTOR CAMILO VERGARA: esas son unas discusiones que tendremos que dar, es un debate que habrá que abrir en su momento porque es cierto el tema de la centralidad sur es un tema que viene hace mucho caminando no se ha concretado, sabaneta tendrá que tomar una decisión sobre esto, este equipo de PBOT ya lo tiene sobre la mesa, en la agenda de trabajo y aquí habrá que darse el debate.

Con el tema de lo del colombiano, tengo que decir que cuando iba a salir la entrevista a mí me entrevistaron, dí una intervención larguísima explicando cual era la situación que teníamos, lastimosamente nos salió toda la información en el artículo, al colombiano le die que la manera mas responsable de hablar sobre el tema es con un estudio técnico sobre el tema. y nosotros le agradecemos a la mesa ambiental porque la preocupación es supremamente valida.

INTERPELACIÓN CONCEJAL CARLOS MARIO COLORADO: con la respuesta que usted nos está dando, me parece muy irresponsable la mesa ambiental salir a decir lo que dijo en los medios. Porque en el comunicado y Jaime y Ana dan el veredicto de que sabaneta está en un caos, que se va a hacer sabaneta. Entonces con lo que acabo de escuchar de su parte se queda uno preocupado porque entonces vamos tener que seguir poniendo la mesa para que de los conceptos de lo que está pasando en sabaneta.

CONTINÚA DOCTOR CAMILO VERGARA: es importante lo que la mesa nos dice, ellos seguramente tendrán unos argumentos del porque aseveraron lo que dijeron, esas alertas tempranas son importantes, nos tiene que generar una alerta para estar pendientes para generar una agenda en detalle, pro yo si le dije a los periodistas y se los dogo a ustedes, nosotros ya estamos adelantando ese estudio de amenaza y

riesgo que es una deuda que tiene todo el ordenamiento territorial con este municipio, es que desde el 2009 lo tuvieron que haber incorporado con el PBOT, entonces nosotros en esta revisión estamos haciendo la tares porque lo tenemos que incorporar, primero porque es una deuda porque la ley nos los obliga y otro porque las daciones que vamos a tomar en este municipio las tenemos que tener argumentadas. Y al mejor argumentación para un tema de amenaza y riesgo es con el estudio en la mano y ene so si tenemos que ser responsables como administración para que las decisiones sean las más correctas.

Sobre los avances del PBOT de una manera más masiva, lo que habíamos planteado como metodología en esta etapa de conversación y de dialogo con las comunidades, era de no contarles nuestros resultados para no sesgarlos a ellos sino cogerlos un poco en frio desde su cotidianeidad y nos contar su sentir y la expectativa que querían para sabaneta. Entonces parte de la metodología también es hacerle una devolución en una siguiente jornada a esas comunidades, lo podemos hacer en una asamblea grande lo podemos hacer a cada comunidad donde ya hemos ido a hacerles la devolución de lo que ellos ya nos habían contado frente a lo que hemos visto y ponernos de acuerdo para que nos salga bien la cosa.

5. LECTURA DE COMUNICADOS.

SECRETARIO: Anuncia que no reposan comunicados sobre la mesa.

6.CIERRE DE LA SESIÓN.

SECRETARIO: Anuncia que ha sido agotado el orden del día para esta sesión.

PRESIDENTE: Se cierra la sesión del día de hoy, se convoca para el día 14 de noviembre, 09:00 am, donde tendremos el tema presupuesto para INDESA.

Se da por terminada la sesión siendo las 8:45 am.

En constancia se firma a los (11) días, del mes de noviembre de 2017

CARLOS MARIO CUARTAS PALACIO
Presidente

DANIEL IBARRA VILLEGAS
Secretario General

Elaboró: Daniela Jaramillo Herrera.
Aux. En elaboración de Actas.

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PBOT / Municipio de Sabaneta

SABANETA de todos

ORDENAR
nuestro
territorio
UN RETO DE TODOS

ALCALDÍA DE SABANETA

Iván Alonso Montoya, Alcalde

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL

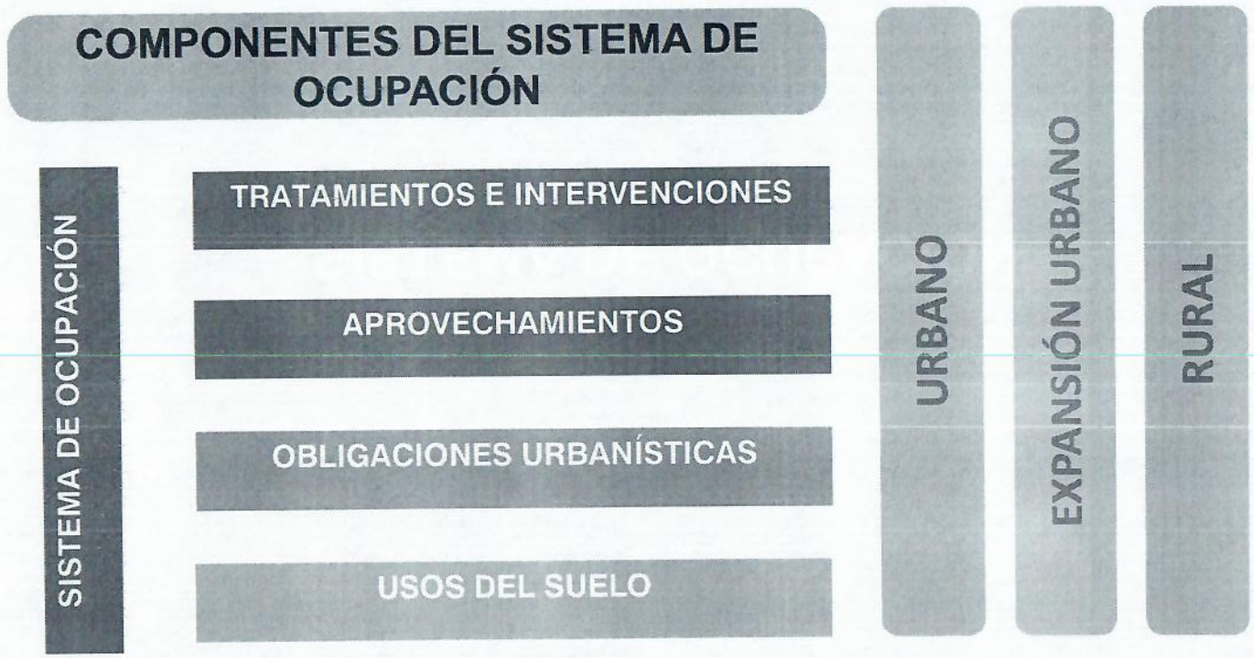
Noviembre 11 de 2017

CONTENIDO

1 SISTEMA DE OCUPACIÓN

CONCEPTUALIZACIÓN

El sistema de ocupación está conformado por las normas urbanísticas que regulan la ocupación del suelo privado principalmente.



SE HA LOGRADO UNA OCUPACIÓN RACIONAL DEL SUELO EN RELACIÓN CON LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL TERRITORIO?

CONTRASTE entre la Sabaneta tradicional y la Sabaneta que se está consolidando actualmente. (altura, densidades)

DESEQUILIBRIO entre el incremento de la densidad habitacional y los sistemas públicos (espacio público, equipamientos, vías)

TRANSFORMACIÓN del perfil urbano (relación altura-calle)

COHERENCIA de los usos con las dinámicas urbanas. **CONFLICTOS** de actividades en areas con usos en consolidación

RUPTURA de la relación espacial de lo urbano con lo rural y al interior del suelo rural. (suelo de expansión como barrera)

EXISTENCIA de áreas con características de **RURALIDAD** que permanecen a pesar de la presión de los procesos de urbanización.

ZONAS HOMOGÉNEAS

SABANETA de todos

ZONAS HOMOGÉNEAS

Porciones del territorio con características físicas, naturales y socioeconómicas similares, pero claramente diferenciadas entre sí, que permiten leer el estado actual del territorio para posteriormente tomar decisiones que apunten a lograr el modelo de ocupación propuesto, desde la asignación de los tratamientos urbanísticos.

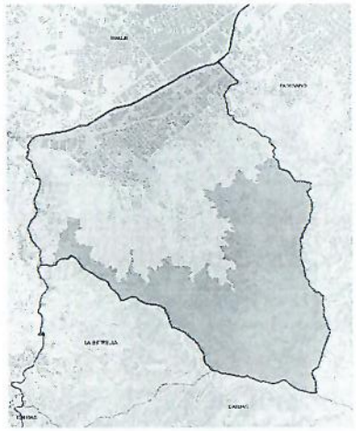
VARIABLES QUE DETERMINAN LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

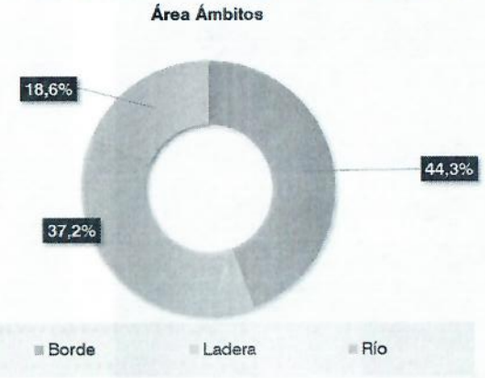
	DESDE LO NATURAL 15%	DESDE LO CONSTRUIDO 60%	DESDE LO SOCIOECONÓMICO 25%
Variables delimitación	1. Pendientes **100%**	1. Morfología **45%** 2. Alturas **30%** 3. Llenos y Vacíos (I.O.) **25%**	1. Estratificación **15%** 2. Densidad Habitacional **50%** 3. Usos del suelo. **35%**
Variables descriptivas	• Hidrología • Suelos asociados a ecosistemas estratégicos y servicios públicos • Amenaza por inundación • Amenaza por movimientos en masa • Zonas con condiciones de riesgo	• Vías • Espacio Público y Equipamientos	

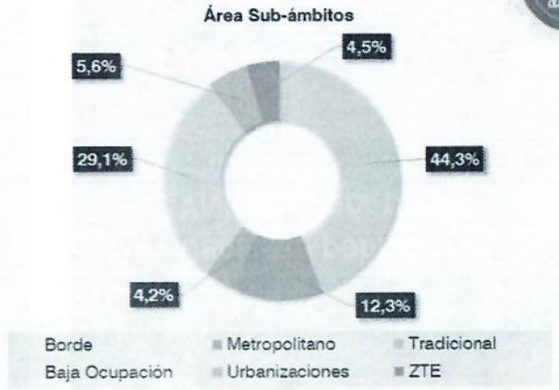
VARIABLES QUE DETERMINAN LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO EN SUELO RURAL

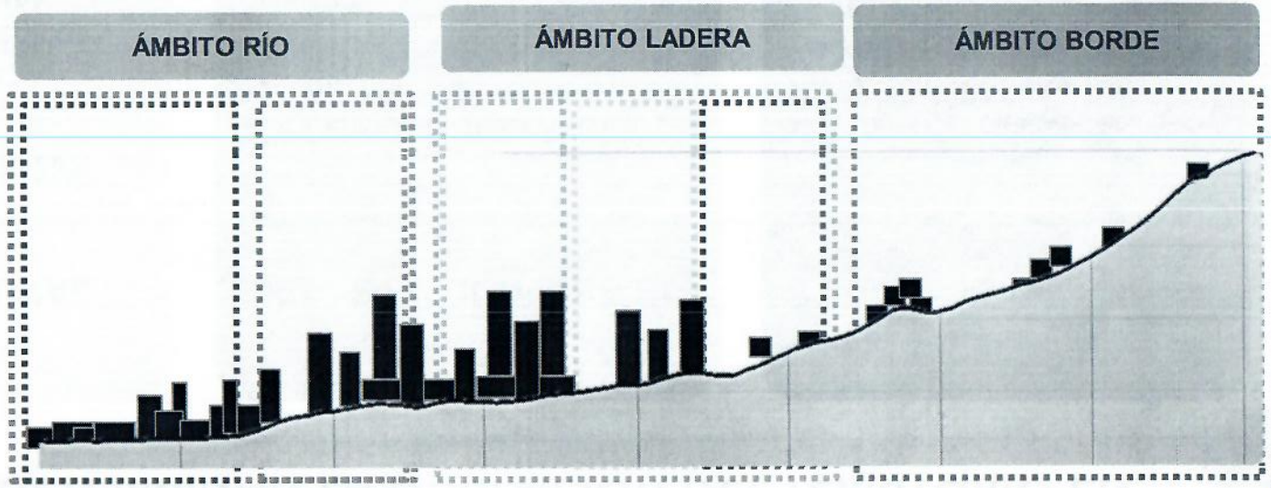
	DESDE LO NATURAL 45%	DESDE LO CONSTRUIDO 25%	DESDE LO SOCIOECONÓMICO 30%
Variables delimitación	1. Coberturas del suelo 30% 2. Pendientes 20% 3. Suelos asociados a ecosistemas estratégicos y servicios públicos 40%	1. Densidad habitacional 70% 2. Alturas 30%	1. Usos del suelo 60% 2. Tamaños prediales 40%
Variables descriptivas	• Hidrología • Amenaza por inundación • Amenaza por movimientos en masa • Zonas con condiciones de riesgo	• Vías • Espacio Público y Equipamientos	• Densidad poblacional • Viviendas por predio

ÁMBITOS DE ANÁLISIS PARA LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO









VARIABLES QUE DETERMINAN LA OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

SABANETA de todos

SE HA LOGRADO UNA OCUPACIÓN RACIONAL DEL SUELO EN RELACIÓN CON LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL TERRITORIO?

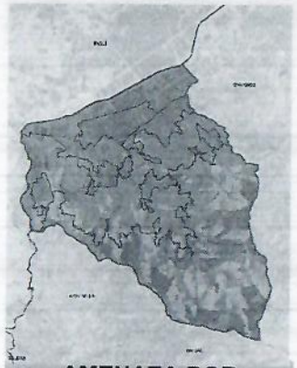
Preguntas de diagnóstico

- ¿Se han regulado las dinámicas de transformación territorial en función de la utilización racional de los recursos naturales y la calidad de vida?
- ¿Se cumple el propósito de graduar la densidad de manera decreciente desde la zona central hacia la periferia, con el acompañamiento de las dotaciones requeridas para la generación del equilibrio territorial?
- ¿Se ha logrado consolidar los usos mixtos a lo largo del corredor del rio Aburrá?
- ¿Se ha logrado una racional mezcla de usos en el municipio?
- ¿Se ha logrado un uso racional del suelo, en relación con las condiciones del paisaje y las características asociadas al riesgo?

Clasificación del suelo
Fuente: Acuerdo 22 de 2009. PBOT.

LAS VARIABLES NATURALES COMO BASE DE LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

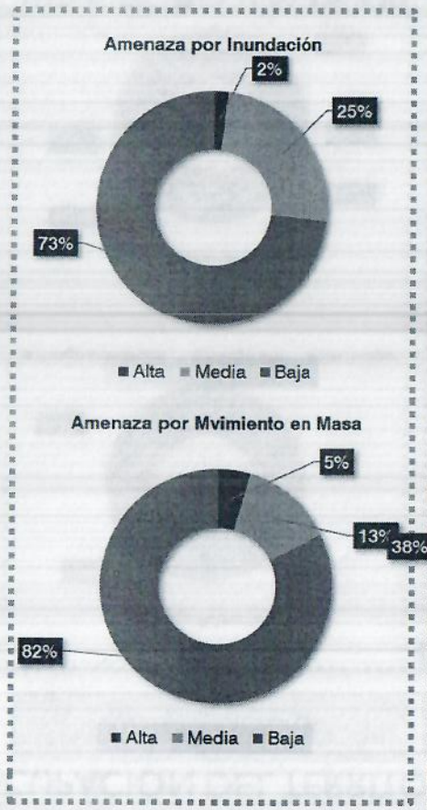
AMENAZA POR INUNDACIÓN



AMENAZA POR MOVIMIENTO MASA

ÁMBITO RÍO

ÁMBITO LADERA

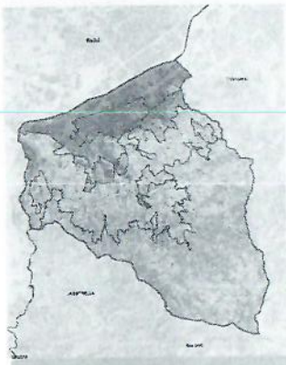


ÁMBITO BORDE

Fuente: Acuerdo 22 de 2009. PBOT.

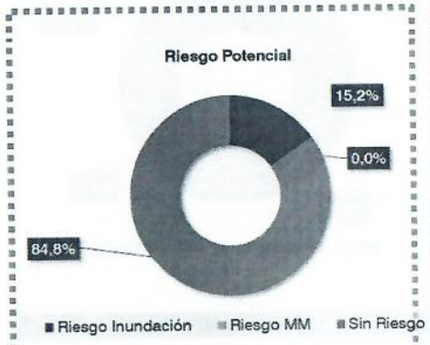
LAS VARIABLES NATURALES COMO BASE DE LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

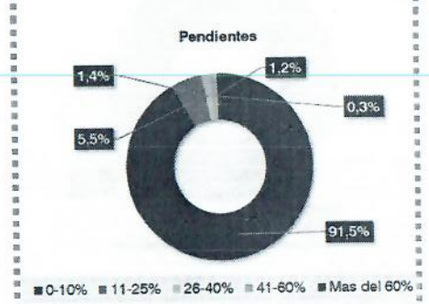
RIESGO POTENCIAL



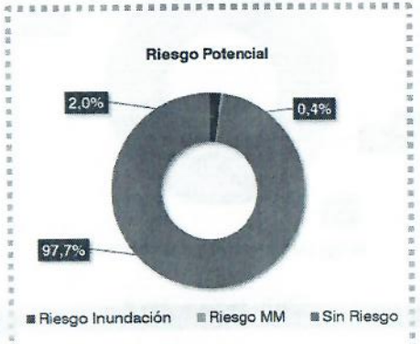
PENDIENTES

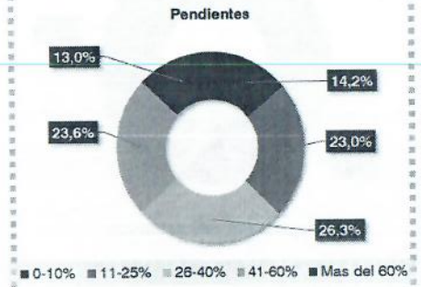
ÁMBITO RÍO



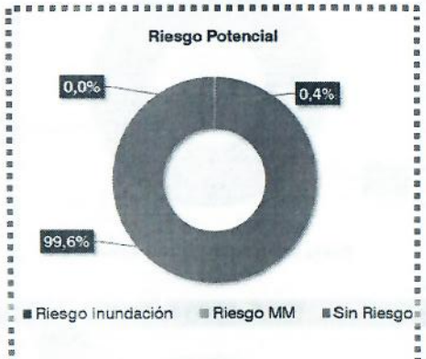


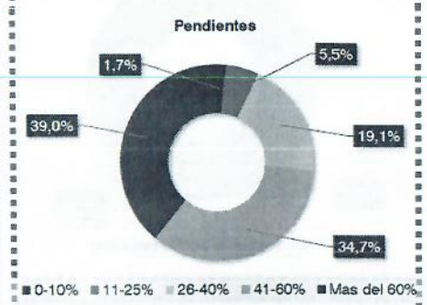
ÁMBITO LADERA





ÁMBITO BORDE

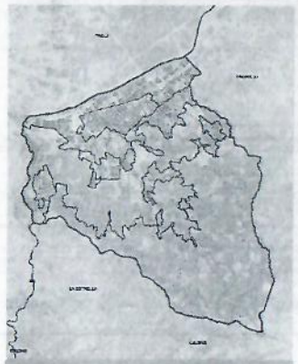




Fuente: Acuerdo 22 de 2009. PBOT.

LAS VARIABLES NATURALES COMO BASE DE LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

SUELOS DE PROTECCIÓN



RETIROS

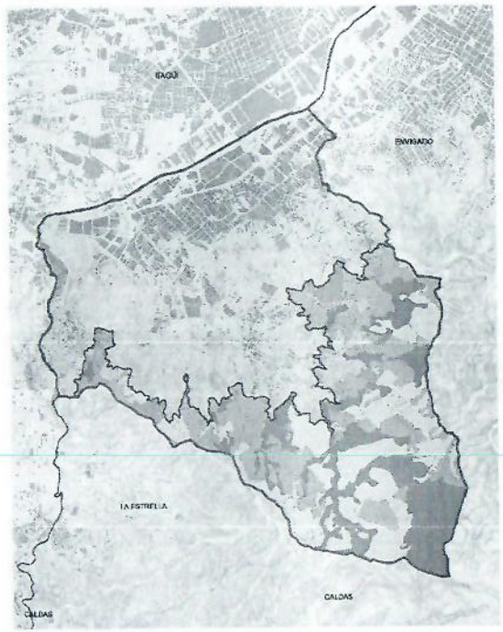
ÁMBITO RÍO

ÁMBITO LADERA

ÁMBITO BORDE

Fuente: Acuerdo 22 de 2009. PBOT.

LAS VARIABLES NATURALES COMO BASE DE LA OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

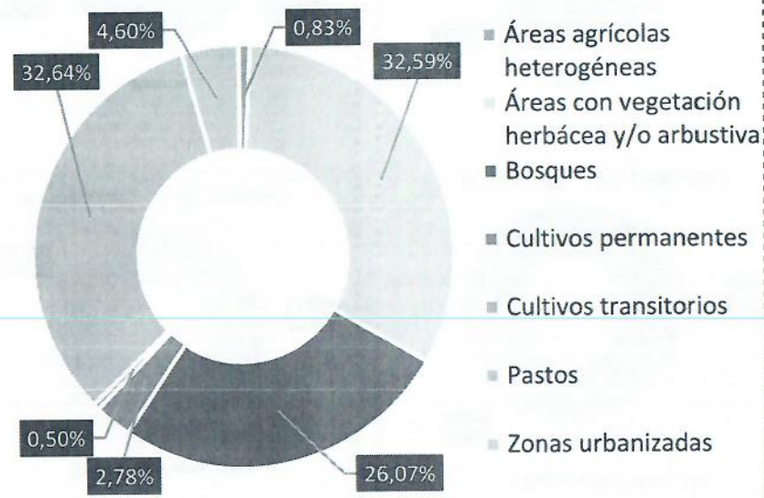


COBERTURAS DEL SUELO

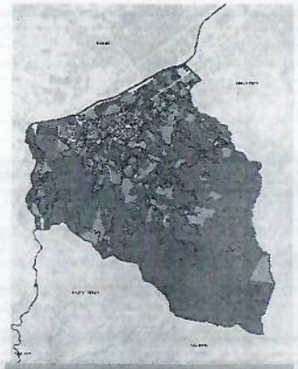
ÁMBITO BORDE

Predominio de áreas de pastos (32,64%), con vegetación herbácea y/o arbustiva (32,59%) y bosques (26,07%).

Las coberturas agrícolas (4,60%) de cultivos permanentes (2,78%) y cultivos transitorios (0,50%) denotan presencia de actividades productivas en menor proporción que alcanzan en conjunto el 7,78% del área rural del municipio.



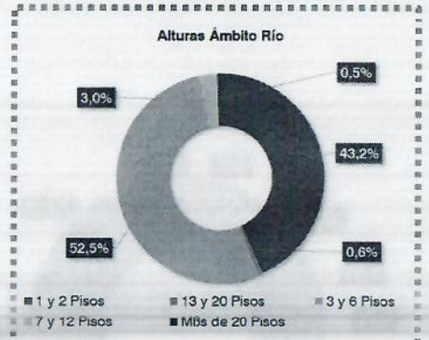
VARIABLES DE LO CONSTRUÍDO: LA MANERA EN LA QUE OCUPAMOS EL TERRITORIO



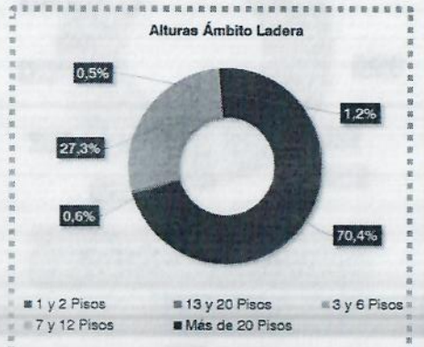
ALTURAS

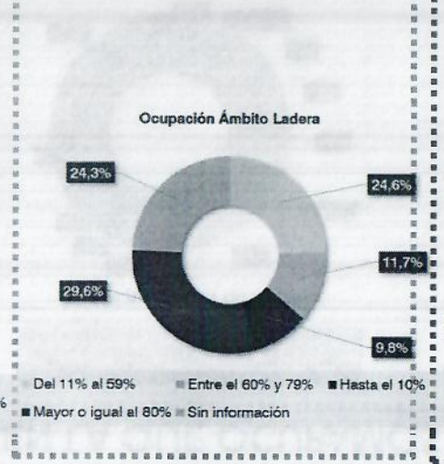
OCUPACIÓN

ÁMBITO RÍO

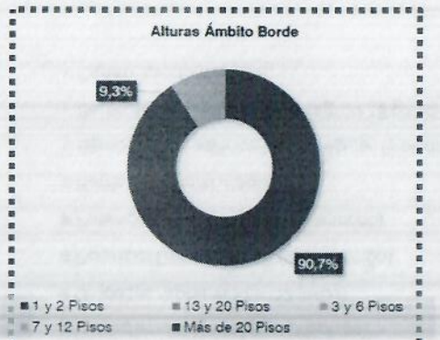


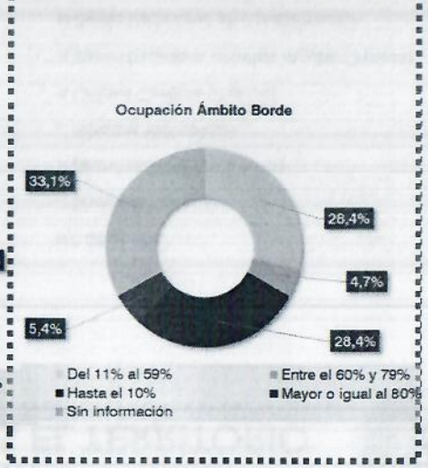
ÁMBITO LADERA



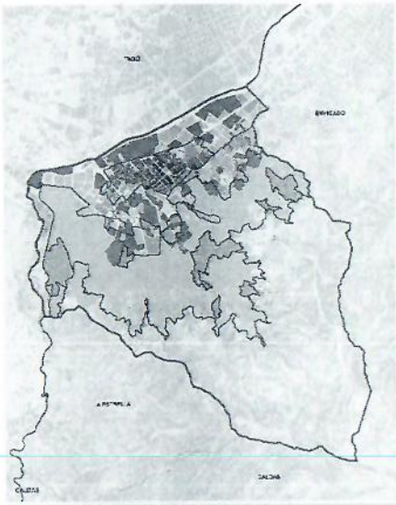


ÁMBITO BORDE



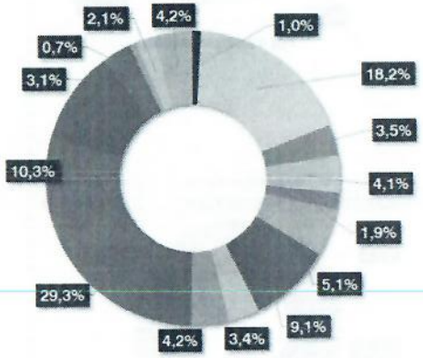


VARIABLES DE LO CONSTRUÍDO: LA MANERA EN LA QUE OCUPAMOS EL TERRITORIO



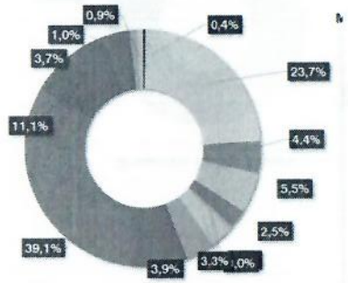
MORFOLOGÍA

ÁMBITO RÍO

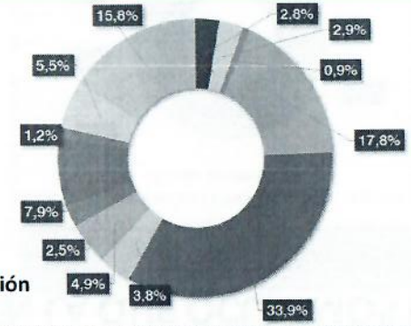


RÍO - METROPOLITANO

39,1% potencial desarrollo



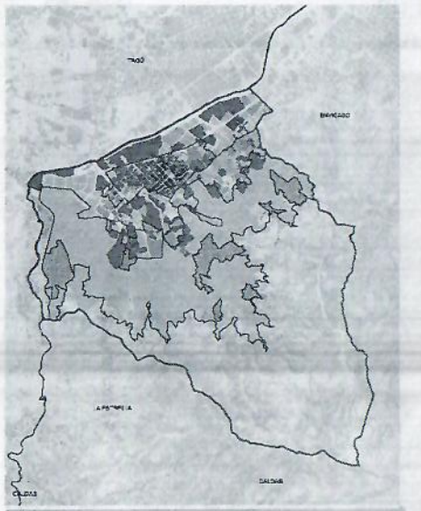
RÍO - TRADICIONAL



33,9% sector tradicional en transformación

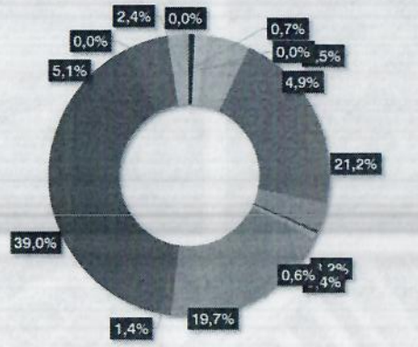
- EdificioAlto
- Bodegas
- Grandes superficies (c+s)
- Parques industriales
- Unidad Cerrada (2 pisos)
- Barrio tradiciona abiertos regular (3 pisos)
- Barrio tradicional en transformación
- Unidades residenciales (+ 12 pisos)
- Unidades residenciales (12 pisos)
- Potencial Desarrollo (x baja ocupación)
- Potencial urbanizable (no urbanizado)
- Barrio tradicional irregular
- Barrio abierto edificios loteo irregular (8 pisos)
- Barrio abierto edificios loteo regular (8 pisos)
- Centro transformación

VARIABLES DE LO CONSTRUÍDO: LA MANERA EN LA QUE OCUPAMOS EL TERRITORIO

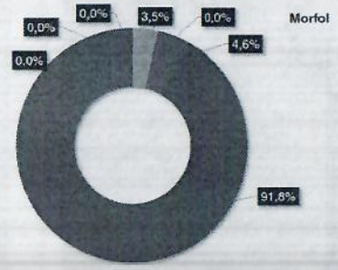


MORFOLOGÍA

ÁMBITO LADERA

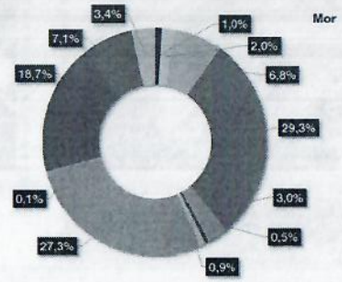


LADERA BAJA OCUPACIÓN



91,8% Potencial Urbanizable

LADERA URBANIZACIONES



29,3% Urbanizaciones cerradas (2pisos)
27,3% Urbanizaciones cerradas (+12pisos)
18,7% Potencial Urbanizable

- EdificioAlto
- Bodegas
- Grandes superficies (c+s)
- Parques industriales
- Unidad Cerrada (2 pisos)
- Barrio tradiciona abiertos regular (3 pisos)
- Barrio tradicional en transformación
- Unidades residenciales (+ 12 pisos)
- Unidades residenciales (12 pisos)
- Potencial Desarrollo (x baja ocupación)
- Potencial urbanizable (no urbanizado)
- Barrio tradicional irregular
- Barrio abierto edificios loteo irregular (8 pisos)
- Barrio abierto edificios loteo regular (8 pisos)
- Centro transformación

DIVERSIDAD EN LAS FORMAS DE OCUPACIÓN

ÁMBITO RÍO

Grandes Manzanas de uso predominante bodegas e industria.

Barrio Tradicional en transformación con diversidad de usos y alturas

Unidades Residenciales Cerradas de baja altura

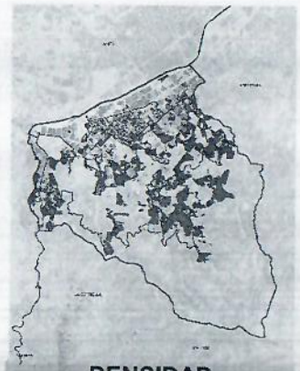
ÁMBITO LADERA

Edificios puntuales de gran altura. Y lotes con potencial urbanizable no urbanizado

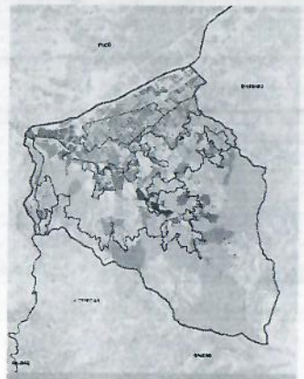
ÁMBITO BORDE

Ocupación dispersa y de baja altura.

VARIABLES DE LO SOCIOECONÓMICO

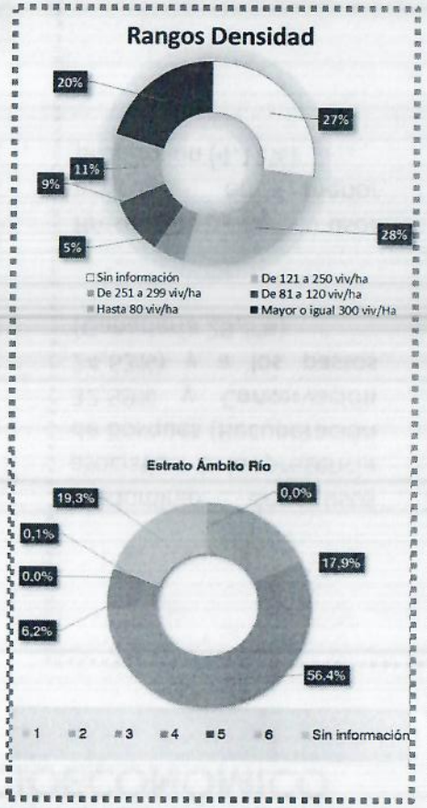


DENSIDAD HABITACIONAL

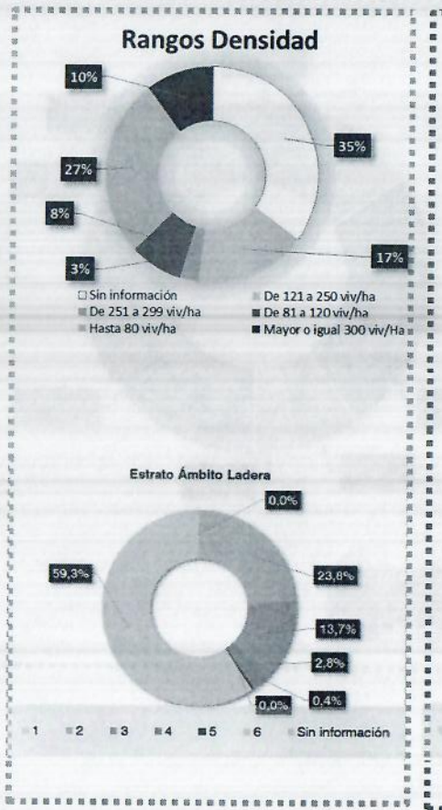


ESTRATIFICACIÓN

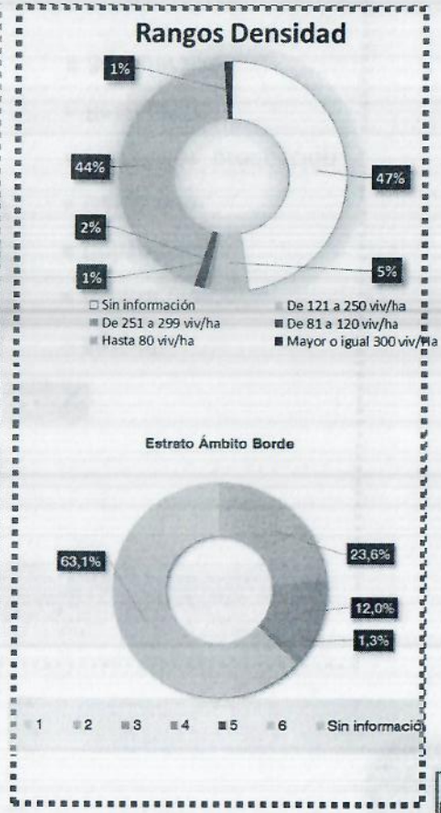
ÁMBITO RÍO



ÁMBITO LADERA



ÁMBITO BORDE



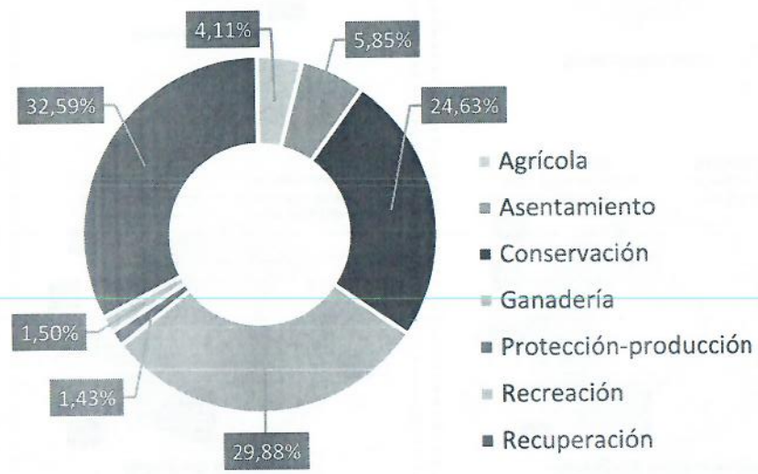
VARIABLES DE LO SOCIOECONÓMICO

USOS DEL SUELO SEGÚN COBERTURAS

ÁMBITO BORDE

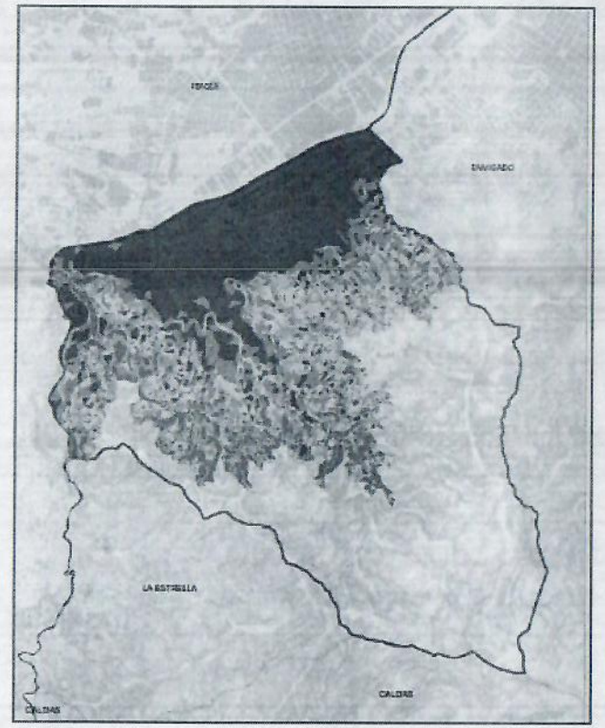
Predominio de usos asociados a la presencia de bosques (Recuperación 32,59% y Conservación 24,63%) y a los pastos (Ganadería 29,8%)

Presencia de usos agrícolas en menor proporción (4,11%)

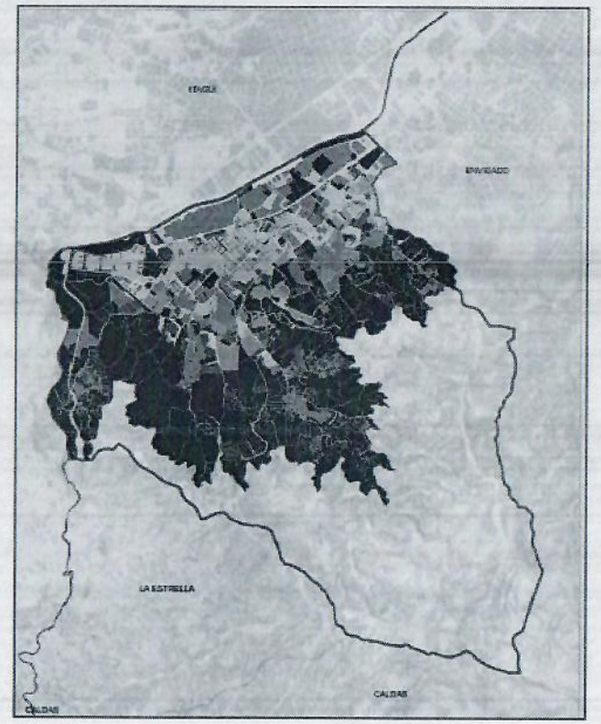


SÍNTESIS DE PONDERACIÓN DE VARIABLES

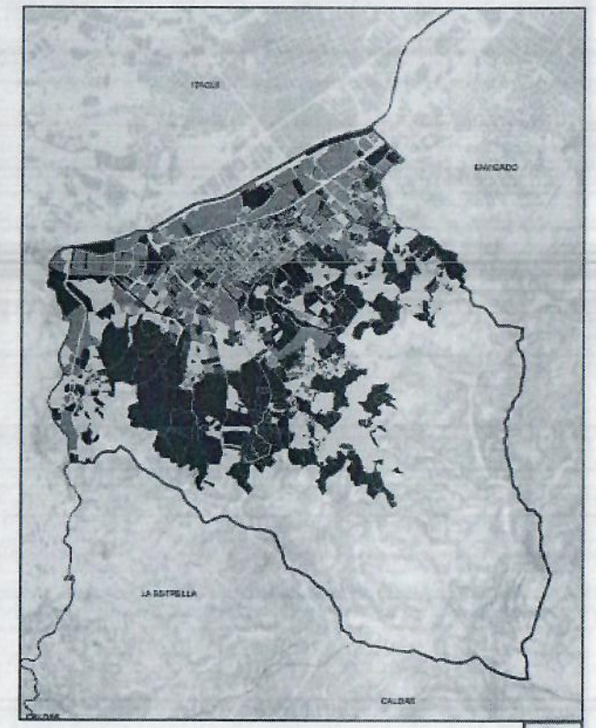
VARIABLES NATURALES



VARIABLES DE LO CONSTRUÍDO



VARIABLES SOCIOECONÓMICO



VARIABLES QUE DETERMINAN LA OCUPACIÓN DEL SUELO RURAL

SABANETA de todos

SE HA LOGRADO UNA OCUPACIÓN RACIONAL DEL SUELO EN RELACIÓN CON LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL TERRITORIO?

Preguntas de diagnóstico

¿Cuenta Sabaneta con suelo rural?

¿Cómo se distribuyen las categorías de protección en el suelo rural de Sabaneta?

¿Se encuentran aún actividades productivas rurales en Sabaneta?

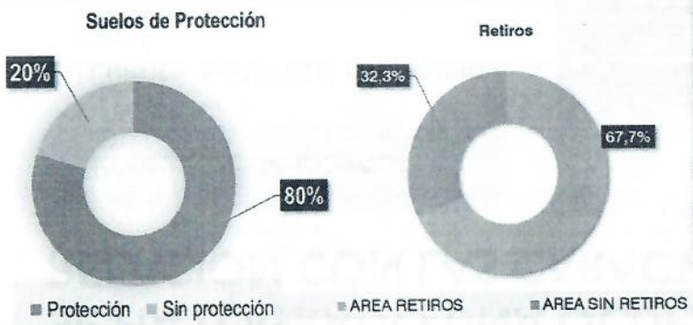
¿Tiene la zona rural de Sabaneta un patrón de ocupación acorde con su clasificación de suelo?

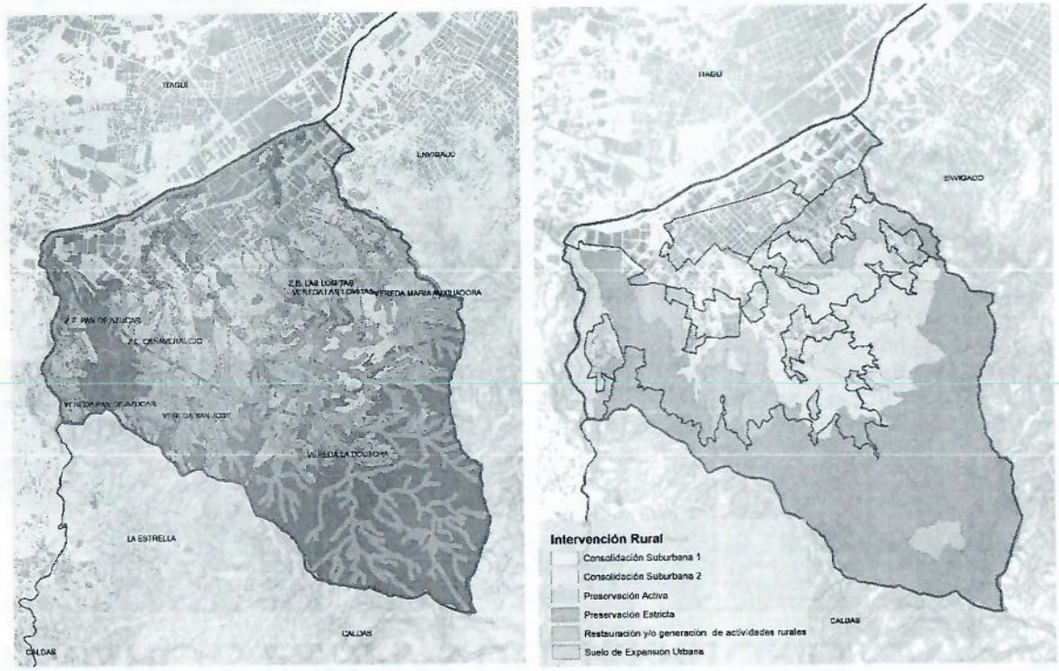
Clasificación del suelo
Fuente: Acuerdo 22 de 2009. PBOT.

¿CÓMO SE DISTRIBUYEN LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN EN EL SUELO RURAL DE SABANETA?

Del área definida como suelo rural (sobre la cota 1800 msnm) el 20,12% corresponde a suelo rural sin restricciones afectación por suelo de protección. El 79,88% tiene algún tipo de restricción por las distintas categorías de protección.

Las áreas rurales sin suelo de protección se concentran principalmente en las veredas María Auxiliadora y La Doctora.





Fuente: Acuerdo 22 de 2009. PBOT.

¿SE ENCUENTRAN AÚN ACTIVIDADES PRODUCTIVAS RURALES EN SABANETA?

El PBOT define para el suelo rural usos principalmente asociados a las actividades forestales, los usos agropecuarios se dan en mínima proporción y se localizan en la vereda La Doctora.

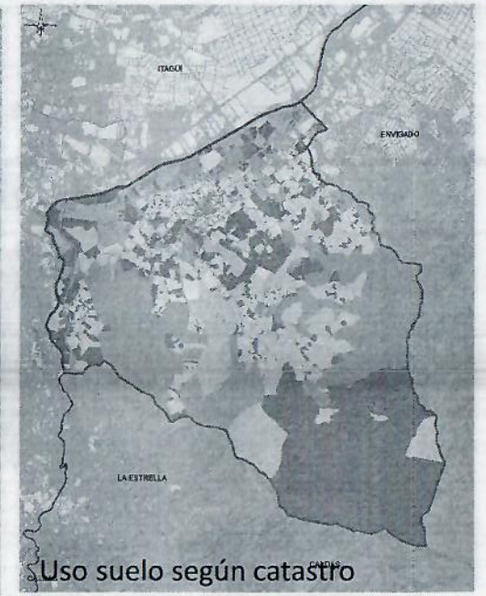
Según las coberturas del suelo, la mayor proporción de uso actual corresponde a recuperación y conservación (bosques) y ganadería (pastos).

Según catastro el principal uso se encuentra forestal y agropecuario.

No hay coincidencia entre las áreas definidas en el PBOT como uso agropecuario y las que presentan este uso actualmente.

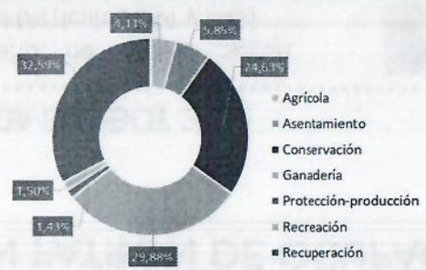
Uso suelo según PBOT

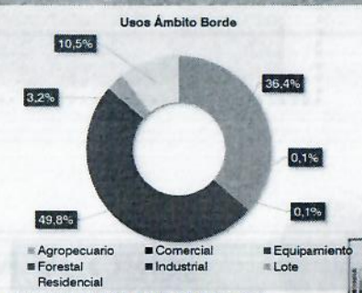
Uso suelo según coberturas



Uso suelo según catastro

- Agropecuario, forestal
- Espacio Público,Forestal Protector
- Forestal (Manejo Sostenible Recursos)
- Forestal (Recu Cobertura Boscosa)
- Infraestructura Servicios Públicos
- Infraestructura de Servicios Públicos
- Minería
- Residencial





¿TIENE LA ZONA RURAL DE SABANETA UN PATRÓN DE OCUPACIÓN ACORDE CON SU CLASIFICACIÓN DE SUELO?

TAMAÑO DE PREDIOS EN RELACIÓN CON NORMA DEFINIDA EN PBOT 2009

TAMAÑO DE PREDIOS

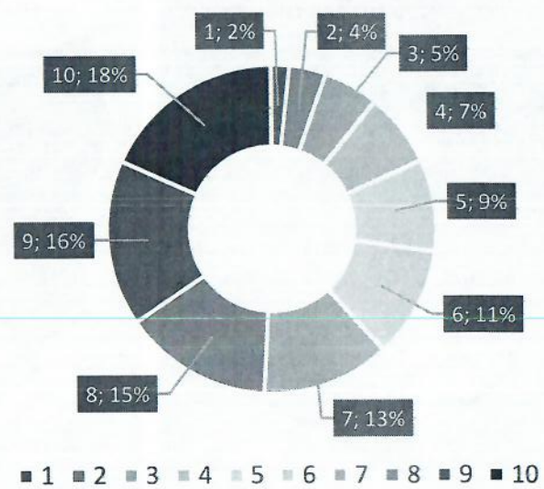
PBOT reglamenta tamaño de predio según densidad de vivienda rural (Artículos 244 y 245)

RANGO ÁREAS m2			CANT. PREDIOS	ÁREA TOTAL
	DE	HASTA		
1	29,58	1776	138	71428,44
2	1776,1	2325,5	15	30252,37
3	2325,6	5000	37	122589,73
4	5000	10000	25	168978,18
5	10000	30000	20	392126,99
6	30000	50000	15	180027,53
7	50000	120000	10	659476,91
8	120000	160000	6	821327,58
9	160000	380000	7	1753422,18
10	380000	1248121,95	5	3055171,33
TOTAL			278	7254801,24

Se encuentran 5 predios que cumplen con el área mínima para suelo de protección.

Hay 138 predios con áreas inferiores a las mínimas reglamentadas.

AMBITO BORDE

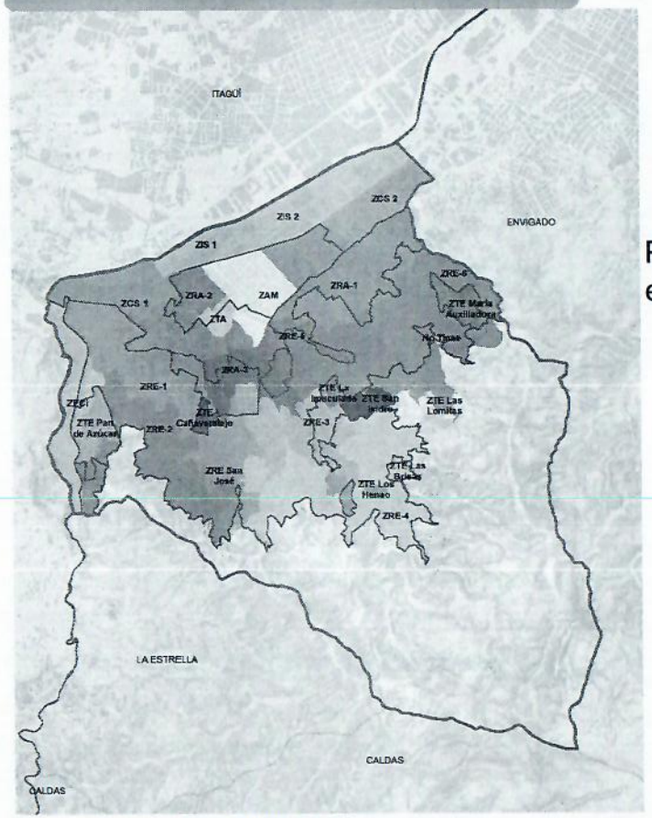


ZONAS HOMOGÉNEAS

SABANETA de todos

ZONAS HOMOGÉNEAS

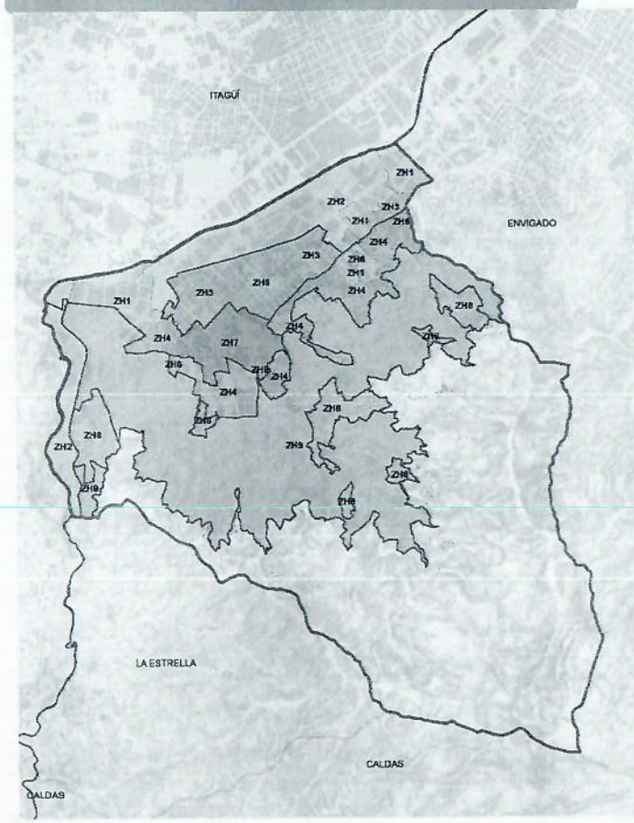
ZONIFICACIÓN URBANA (PBOT)



Fuente: Acuerdo 22 de 2009. PBOT.

Predomina el uso

ZONAS HOMOGÉNEAS DIAGNÓSTICO



Fuente: Diagnostico 2017.

Cruce de variables:
Naturales
Construido
Socio-económicas

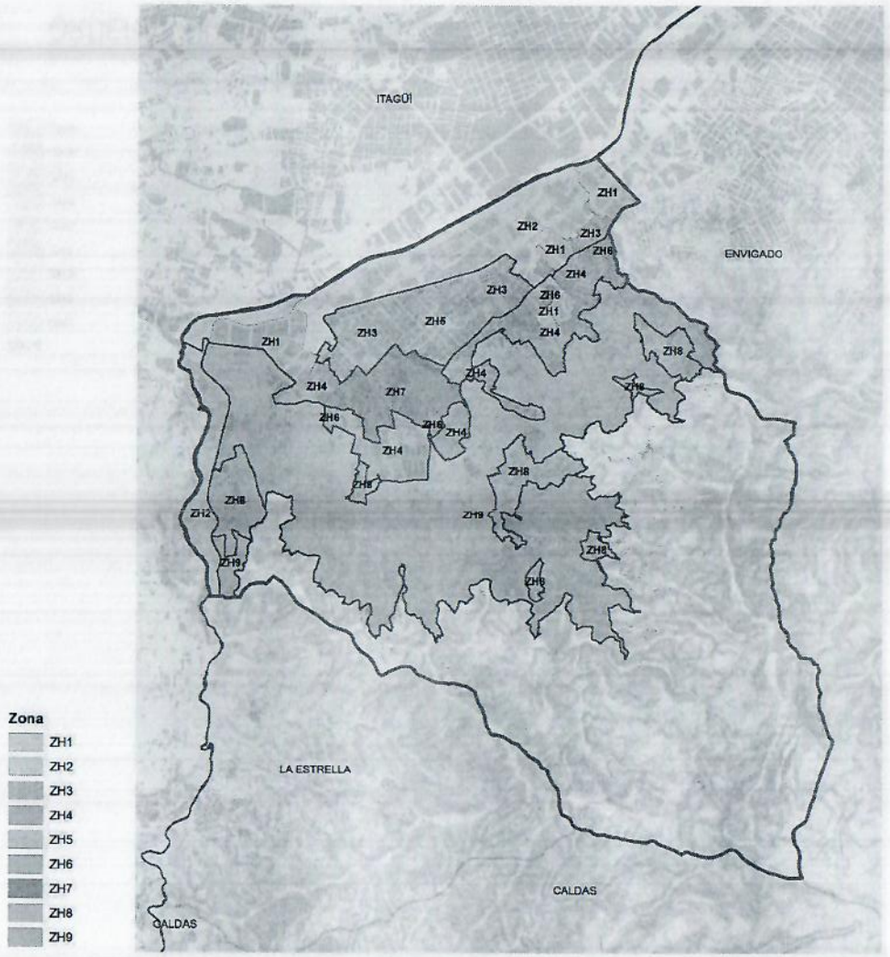
ZONAS HOMOGÉNEAS

ZH 1: Áreas ocupadas por industrias con potencial de ser reurbanizadas conservando las estructuras urbanas.

ZH 2: Áreas ocupadas por industrias con potencial de ser reurbanizadas a partir de la reconfiguración de la estructura urbana.

ZH 3: Barrios tradicionales abiertos en proceso de transformación.

ZH 4: Áreas con Unidades residenciales cerradas sin potencial de desarrollo.



Fuente: Diagnostico 2017.

ZONAS HOMOGÉNEAS

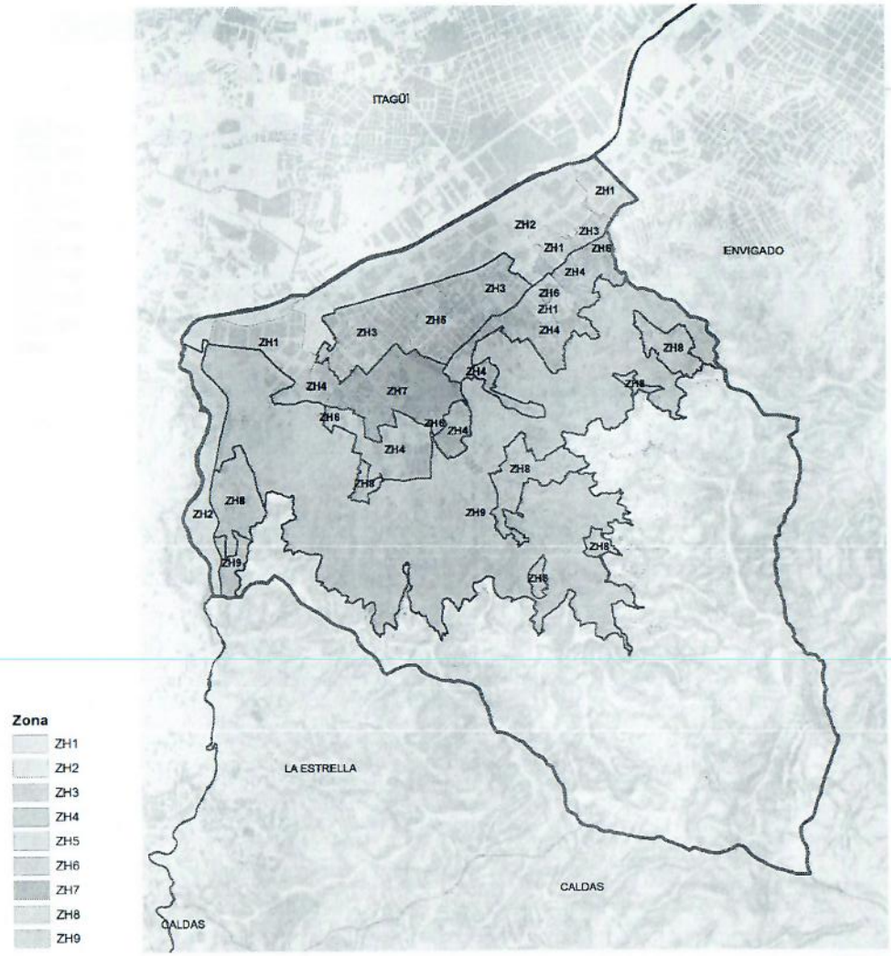
ZH 5: Centro tradicional en transformación.

ZH 6: Áreas con desarrollo incompleto e inadecuado.

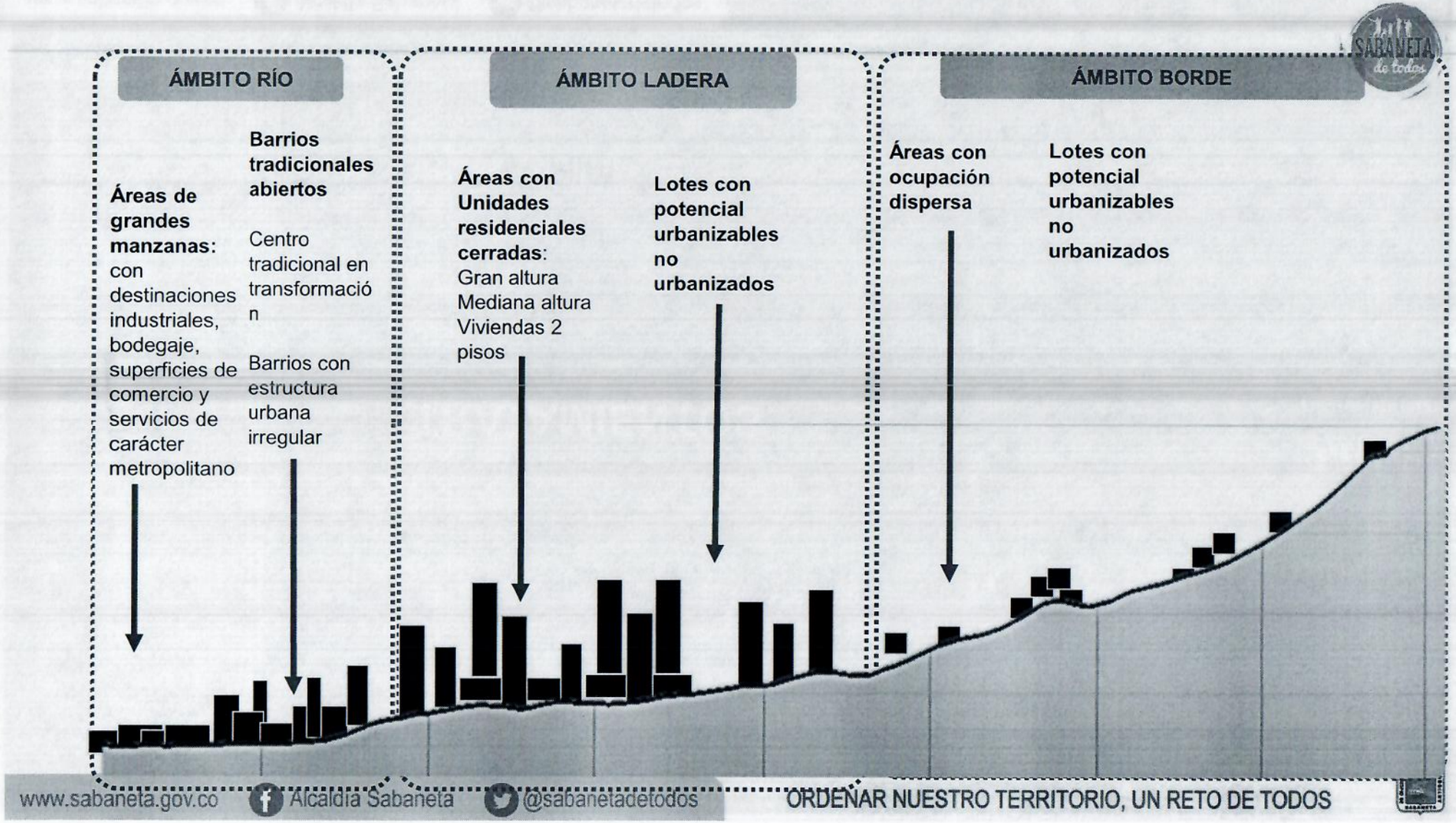
ZH 7: Lotes urbanizables no urbanizados con potencial de desarrollo en medio de suelo con presencia de unidades cerradas.

ZH 8: Áreas con viviendas dispersas con tendencia a generar asentamientos sin estructura urbana.

ZH9: Lotes urbanizables no urbanizados con potencial de desarrollo localizados en ladera de alta pendiente.



Fuente: Diagnostico 2017.


ÁMBITO RÍO
ÁMBITO LADERA
ÁMBITO BORDE
Áreas de grandes manzanas: con destinaciones industriales, bodegaje, superficies de comercio y servicios de carácter metropolitano
Barrios tradicionales abiertos
Centro tradicional en transformación
Barrios con estructura urbana irregular
Áreas con Unidades residenciales cerradas: Gran altura Mediana altura Viviendas 2 pisos
Lotes con potencial urbanizables no urbanizados
Áreas con ocupación dispersa
Lotes con potencial urbanizables no urbanizados
www.sabaneta.gov.co
Alcaldía Sabaneta
@sabanetadetodos
ORDENAR NUESTRO TERRITORIO, UN RETO DE TODOS

TRATAMIENTOS

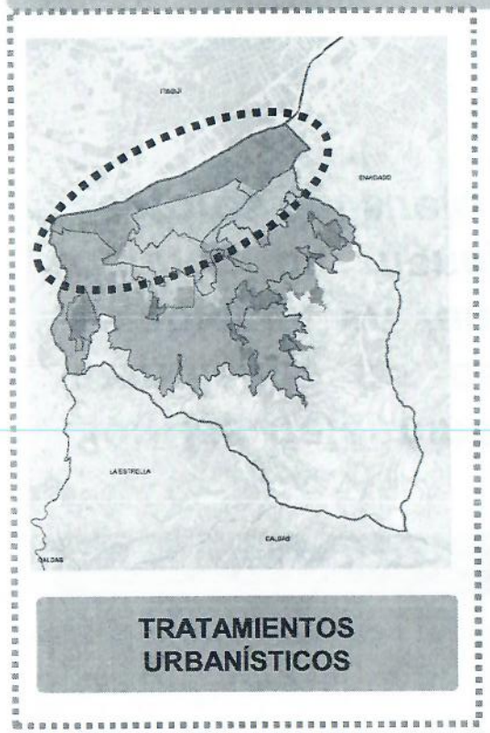
SABANETA de todos

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

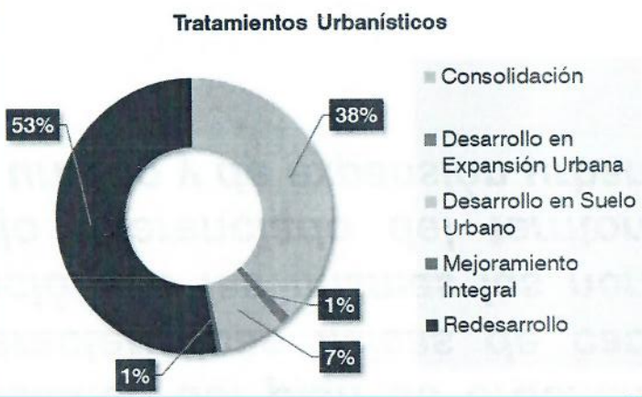
Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana

OCUPACIÓN DEL TERRITORIO A PARTIR DE LA ASIGNACIÓN DIFERENCIAL DE TRATAMIENTOS E INTERVENCIONES URBANÍSTICAS.

ÁMBITO RÍO



Fuente: Acuerdo 22 de 2009. PBOT.



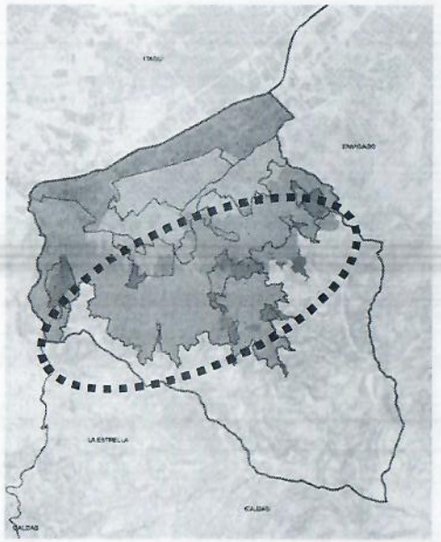
Al 53 % del Ámbito Río se le asignó el tratamiento de Redesarrollo y el territorio no se transformó. (El Carmelo II, Promisión, etc)

Al 38% del Ámbito Rio se le asignó el tratamiento de Consolidación asociado a los barrios tradicionales del municipio (Calle Larga, Entreamigos, Restepo Naranjo, etc)

Fuente: Google Earth

OCUPACIÓN DEL TERRITORIO A PARTIR DE LA ASIGNACIÓN DIFERENCIAL DE TRATAMIENTOS E INTERVENCIONES URBANÍSTICAS.

ÁMBITO LADERA



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

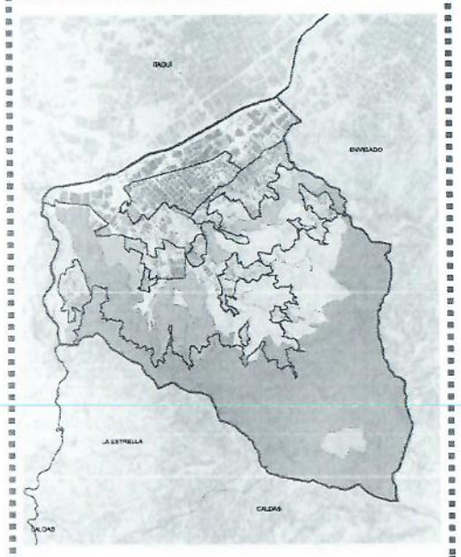
Fuente: Acuerdo 22 de 2009. PBOT.

Al 80% del Ámbito Ladera se le asignó el tratamiento de Desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, orientando el crecimiento del municipio hacia estas áreas.

Fuente: Google Earth

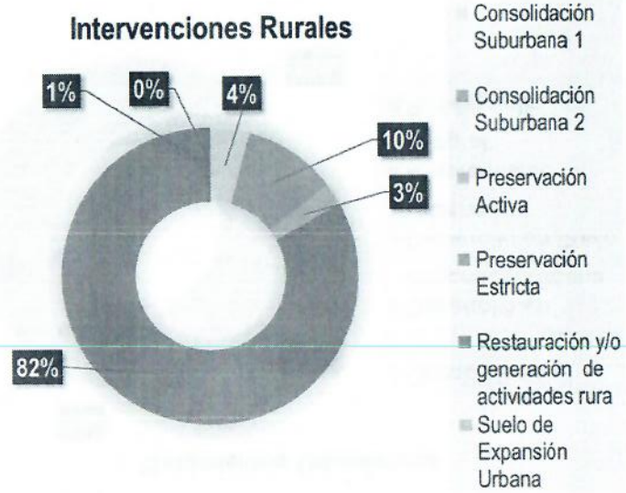
OCUPACIÓN DEL TERRITORIO A PARTIR DE LA ASIGNACIÓN DIFERENCIAL DE TRATAMIENTOS E INTERVENCIONES URBANÍSTICAS.

ÁMBITO BORDE

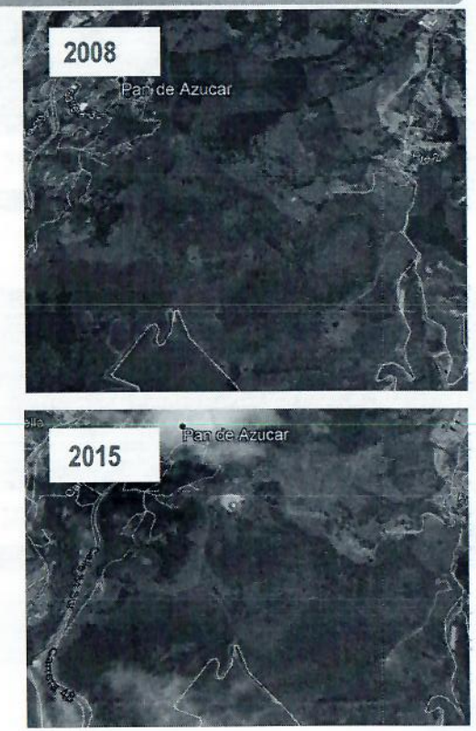


INTERVENCIONES RURALES

Fuente: Acuerdo 22 de 2009. PBOT.



El 82% del Ámbito de Borde se clasifica como preservación estricta, lo que ha permitido proteger el suelo rural.



Fuente: Google Earth

APROVECHAMIENTOS

SABANETA de todos

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

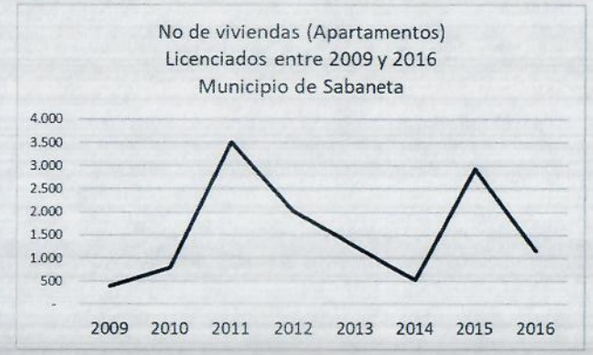
Es el beneficio otorgado por el PBOT a un lote de propiedad privada o bien fiscal, que le determina su desarrollo y ocupación.

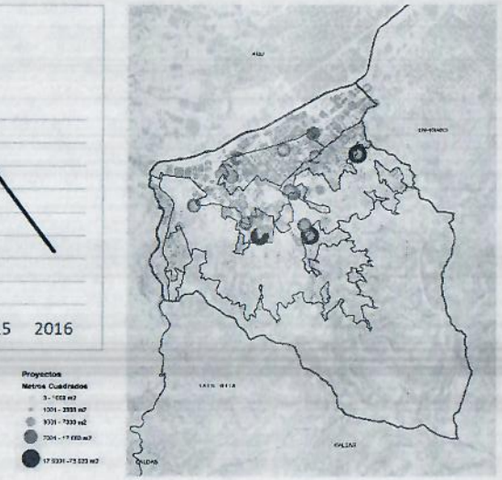
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

- DENSIDAD
- ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
- ÍNDICE DE OCUPACIÓN
- ALTURA

APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS QUE HAN FACILITADO EL CRECIMIENTO DE LA DENSIDAD POBLACIONAL

Licencias en el Valle de Aburra Entre años 2009 al 2016 Fuente DANE					
Municipio	Extensión Ha	m2 licenciados en vivienda tipo apartamento	m2/ha licenciados en vivienda tipo apartamento	No viviendas licenciadas tipo apartamento	No viviendas/Ha licenciadas tipo apartamento
Barbosa	20.504	86.564	4,2	1.289	0,1
Caldas	13.308	165.916	12,5	2.316	0,2
Girardota	8.252	145.376	17,6	1.615	0,2
Copacabana	6.974	272.823	39,1	3.676	0,5
Medellín	37.648	5.858.760	155,6	65.368	1,7
La Estrella	3.628	617.008	170,1	8.502	2,3
Bello	14.187	3.025.130	213,2	34.104	2,4
Envigado	7.824	2.452.468	313,5	17.744	2,3
Itagüí	2.123	1.506.271	709,5	18.546	8,7
Sabaneta	1.650	1.457.362	883,2	12.574	7,6





Entre los años 2009 y 2016 se licenciaron 12.574 apartamentos en el municipio de Sabaneta, los años más licenciados fueron el año 2011 y 2015.

El 44% de los apartamentos se licenciaron en estratos 1, 2 y 3 y el 56% restante en estratos 4, 5 y 6.

Según proyecciones DANE entre 2005 y 2010 (5 años) la población del municipio de Sabaneta se incrementaría en 3.390 habitantes, entre el año 2011 y 2015 (5 años) se licenciaron 11.028 viviendas que equivalen a aproximadamente 41.244 habitantes. (Población DANE Sabaneta 2005: 44.874)

USOS DEL SUELO

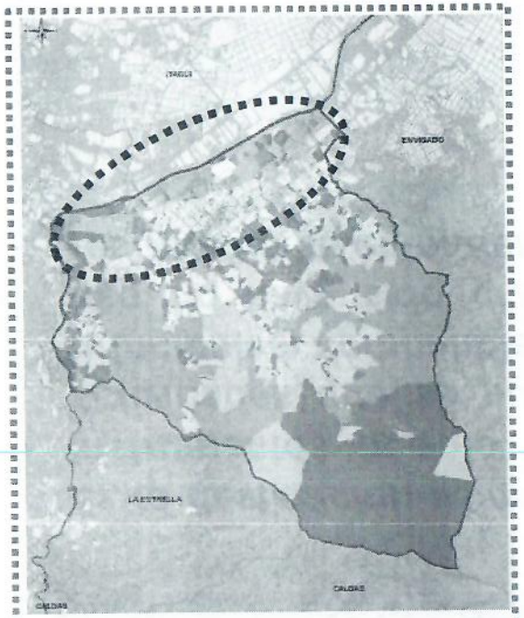
SABANETA de todos

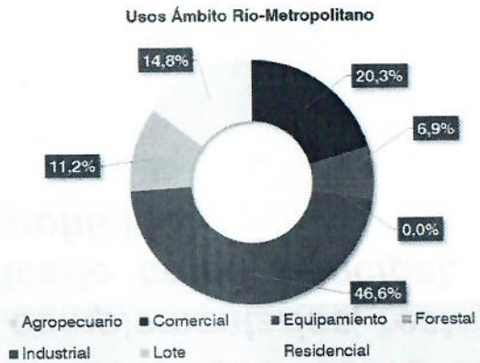
USOS DEL SUELO

Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

OCUPACIÓN DEL TERRITORIO: LOS USOS DEL SUELO

ÁMBITO RÍO





En el sub-ámbito Río-Metropolitano predominan los suelos con uso industrial que ha pesar de contar con tratamiento de Redesarrollo no se han transformado a los usos mixtos que propone el PBOT.

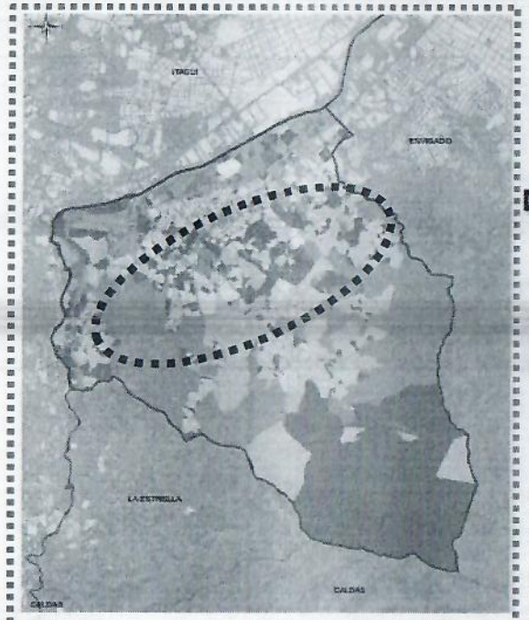
Aún no se logran consolidar los corredores de actividad múltiple propuestos desde el PBOT.

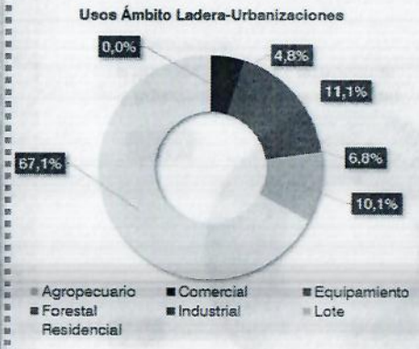
El sub-ámbito Río-Tradicional a pesar de contar con la mayor actividad residencial 64,4%, también concentra el 20% en actividad comercial y de servicios de escala de ciudad.

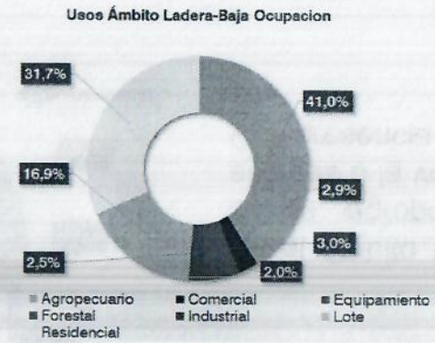
ACTIVIDADES ECONÓMICAS

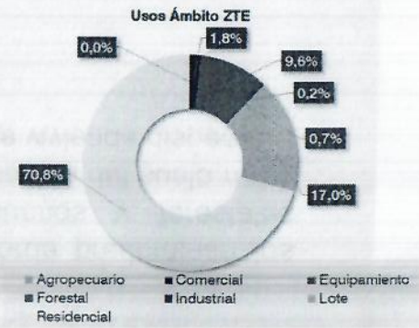
OCUPACIÓN DEL TERRITORIO: LOS USOS DEL SUELO

ÁMBITO LADERA









En el ámbito Ladera-Urbanizaciones concentra la mayor uso residencial con un 67%

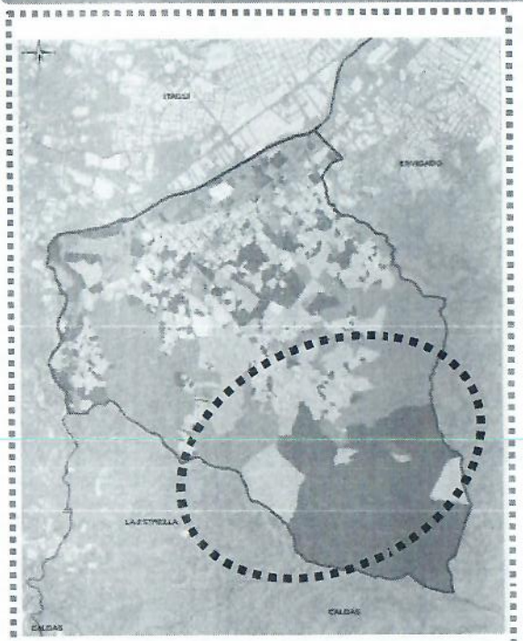
En el ámbito Ladera-Baja Ocupación predomina el uso residencial con un 31,7% y las áreas forestales 14% con presencia de lotes en suelo de expansión que aún no se han desarrollado.

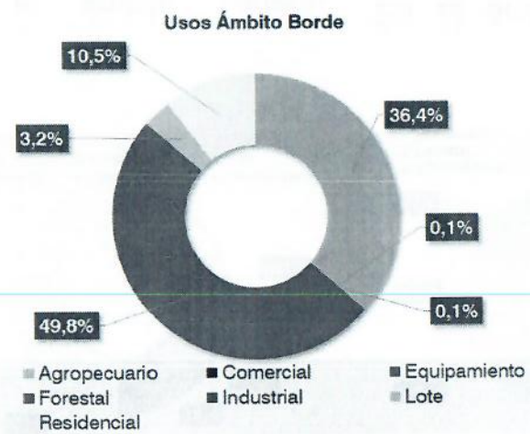
El sub-ámbito ZTE cuenta con un uso mayoritariamente residencial y poco comercio de apoyo a la vivienda.

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

OCUPACIÓN DEL TERRITORIO: LOS USOS DEL SUELO

ÁMBITO BORDE





En el ámbito Borde predominan los suelos agropecuarios y forestales acordes a la vocación del suelo rural. Con presencia de vivienda dispersa.

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

GRACIAS

SABANETA de todos