

**ACUERDO NUMERO 011**

( 113 JUN 2000 )

**“POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PARA EL MUNICIPIO DE SABANETA”**

El Concejo Municipal de Sabaneta, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Constitución Nacional, la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios,

**ACUERDA**

**ARTICULO 1º.** Apruébase el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Sabaneta, como herramienta para inducir el desarrollo y propiciar el mejoramiento de la calidad de vida de cada uno de los habitantes. 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.

**PRIMERA PARTE  
PROPOSITOS DEL PLAN.**

**ARTICULO 2º.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial es un instrumento para lograr ordenar y desarrollar el territorio de una manera armónica y concertada que propenda por darle unas mejores condiciones de vida a cada uno de los habitantes. A través de un conjunto de acciones político - administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por el municipio en ejercicio de la función pública que le compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las Leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

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

Acuerdo 011/2.000. POT

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.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial debe ser la base para construir el camino hacia el futuro, donde participen todos los actores del municipio, mediante procesos concertados de la planificación del territorio.

Es la opción para que el municipio se organice técnica y administrativamente y se incorpore a los procesos de ordenamiento del territorio, con miras a dotarlo de herramientas para afrontar los requerimientos de la sostenibilidad del desarrollo y los procesos de descentralización.

**SEGUNDA PARTE  
COMPONENTE GENERAL**

**ARTICULO 3º. OBJETIVOS PROPUESTOS PARA EL ORDENAMIENTO.**

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.

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.

**Objetivos Generales.**

- Conservar los valores ecológicos, paisajísticos y culturales que han caracterizado a Sabaneta, y la distinguen de los demás municipios del Valle de Aburrá, ya densificados y conurbados.
- Conseguir un crecimiento urbano equilibrado, no denso, para no destruir la identidad y la escala de poblado que ha tenido la cabecera hasta el presente.
- Conservar el carácter institucional que se ha creado alrededor de los colegios, conventos, casa de encuentros, y aprovechar estas actividades para promover un desarrollo cultural, en beneficio de la población de Sabaneta.

Acuerdo 011/2.000. POT

### **Objetivos Específicos.**

Para alcanzar un desarrollo armónico del municipio se plantean los siguientes objetivos específicos que acorde con la priorización de los programas y proyectos, se convierten en objetivos alcanzables y realizables, con el único propósito de mejorar las condiciones y el entorno para garantizar unas adecuadas condiciones de vida.

### **El Ordenamiento Territorial.**

Se pretende garantizar la eficiencia de la estructura espacial municipal, proporcionar una adecuada asignación y delimitación de los usos de suelo, la prestación de los servicios públicos básicos, la infraestructura física, con el propósito de alcanzar una elevada calidad de vida, de acuerdo con las necesidades y aspiraciones de sus habitantes.

### **Estrategias.**

- Actualización del perímetro urbano y delimitación de las áreas de futura expansión.
- Establecimiento de una zonificación de usos del suelo a nivel urbano y rural, en tal forma que se garantice el desarrollo equilibrado del municipio.
- Adopción de una sectorización del municipio, en la cual se determine para el área urbana la división en comunas y en el área rural, en veredas.
- 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.
- Adopción del plan vial que articule el municipio con el resto del Valle de Aburrá, permita un desarrollo ordenado de la cabecera y del territorio municipal, y descongestione el área central. Todo el desarrollo vial tiene en consideración el peatón.
- Identificación de los Espacios Públicos existentes, especialmente a nivel de la cabecera, y presentación de propuestas de conservación y mejoramiento del entorno urbano.
- Solucionar el déficit de equipamientos comunitarios y de servicios, como la educación, salud, recreación, transportes, comercio, entre otros.

Acuerdo 011/2.000. POT

- 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.
- Establecer pautas y normas para el manejo y aprovechamiento del suelo rural.
- Identificar unidades de actuación urbanística, con el fin de poder realizar programas de renovación y recuperación del espacio público urbano.
- Presentación de propuestas relacionadas con la dotación de servicios básicos, a nivel del territorio municipal, en cuanto sea posible.

### **El Manejo Ambiental Adecuado.**

Se procurará el reconocimiento de los valores ambientales del municipio, así como la adopción de los instrumentos que permitan un uso racional de los recursos naturales, evitando al máximo el agotamiento y degradación del ecosistema.

### **Estrategias.**

- Formulación de propuestas para el manejo y aprovechamiento del suelo rural, y delimitación de los suelos de protección.
- Control de la contaminación ambiental en todas sus formas, y control del deterioro del ambiente, con el fin de proteger la calidad de vida de los habitantes del municipio en especial los del suelo urbano.
- Protección de las fuentes y corrientes de agua, sus cuencas y bordes, para evitar riesgos de tipo geológico e hidrológico, y además, mejorar el paisaje.
- Presentación de programas de arborización, reforestación y recuperación del hábitat natural, en donde aún sea factible.
- Aprovechamiento de los sitios de valor paisajístico, como oportunidades de recreación para la comunidad.

### **La Protección y el Fomento Cultural.**

Se procurará crear una conciencia acerca de los valores que posee el municipio, los cuales contribuirán a formar una "conciencia cultural" entre la población, y a reforzar sus lazos de unión.

**Estrategias.**

- Preparación de un inventario cultural del municipio, referido a los valores históricos, artísticos, arquitectónicos, ecológicos y paisajístico.
- Delimitación de los sitios de patrimonio cultural e identificación de las acciones a seguir, para conseguir su protección y conservación.
- Estudio de incentivos para asegurar la protección de los valores culturales existentes en el municipio.
- Propuesta para la creación de un Museo Cultural, en donde se recoja la historia, tradición y cultura del municipio de Sabaneta.

**La Prevención y Atención de Desastres y Rehabilitación de Zonas Afectadas.**

Las condiciones de vulnerabilidad se deben en su mayoría a una deficiencia en la planificación y el manejo equivocado del desarrollo, y son una carga ambiental negativa hacia la cual se deben dirigir los esfuerzos de la gestión preventiva. Se trata de prevenir o mitigar las consecuencias ambientales, económicas, sociales y políticas derivadas de los desastres.

**Estrategias.**

- Identificación de las zonas de riesgos geológicos e hidrológicos y preparación de mapas para la información a la comunidad.
- Señalización en sitio, de las zonas expuestas a riesgos geológicos e hidrológicos.
- Programas de reforestación y limpieza de quebradas, para asegurar el buen funcionamiento de las corrientes de agua.
- Acciones de planificación, para la prevención y atención de posibles emergencias.
- Control de vertimientos de aguas que se extienden en forma antitécnica y riesgosa para la zona en donde se encuentran.

### **La Normatividad y las Reglamentaciones Adecuadas.**

Se trata de dotar a la administración municipal, de una serie de normas, estatutos y reglamentaciones que permitan un manejo adecuado del desarrollo urbano, de los usos del suelo, construcciones y ejecución de las obras públicas.

#### **Estrategias.**

- Elaboración y publicación de un Código o Estatuto de Usos del Suelo, Urbanizaciones y Construcciones, apropiado a las características de Sabaneta.
- Acciones de educación e información a la comunidad, acerca de la importancia del contenido de las normas y estatutos.

### **TITULO I**

#### **ACCIONES PROPUESTAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO**

##### **ARTICULO 4º. ACCIONES PROPUESTAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

La propuesta de ordenamiento es teniendo en consideración la situación actual, las sugerencias de la comunidad, el escenario de desarrollo futuro adoptado, la vocación y caracterización del municipio, los objetivos generales y específicos, así como la Misión y Visión aprobadas en el Plan de Desarrollo Municipal.

Incorporación al desarrollo urbano de terrenos que se encuentran actualmente vacantes, o bien con deficiencias de infraestructura, de terrenos que están subutilizados en unos casos y en franco proceso de deterioro en otros casos. Se proponen acciones de Densificación, Renovación, Rehabilitación y aún Reubicación según las circunstancias.

Ampliación del Suelo Urbano para permitir nuevos desarrollos que impulsen las actividades, el empleo y el consumo, y en consecuencia los ingresos del municipio; siempre y cuando tenga la disponibilidad de servicios públicos y la dotación de la infraestructura vial. Se presenta la oportunidad de conseguir un equilibrio en la conformación de los Usos del Suelo, subsanando así los déficits existentes en la actualidad.

Impulso a los procesos de urbanización residencial, dentro de un esquema de planificación concertada y adecuada, teniendo como principio fundamental la dotación de equipamientos para la comunidad, servicios, y todas las facilidades que garanticen una vida amable y agradable, evitando de esta manera la conformación de barrios dormitorio.

Acuerdo 011/2.000. POT

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.

La protección de las corrientes de agua y de sus respectivas cuencas, de las zonas declaradas de reserva ecológica y de las zonas expuestas a riesgos geológicos e hidrológicos.

Protección del Suelo Rural, mediante la adopción de normas y procedimientos que eviten un fraccionamiento excesivo de la tierra, una afectación de las condiciones topográficas y la contaminación de aire, suelo y aguas. Además, la dotación de algunos equipamientos con el fin de proteger a la población residente en el campo.

La dotación de una serie de equipamientos colectivos de toda clase, en especial la recreativa, educativa, cultural y de salud, con el fin de garantizar el bienestar y el mejoramiento de la calidad de vida.

**TITULO II  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**ARTICULO 5º. Clasificación del Suelo**

El Plan Básico de Ordenamiento clasifica el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases se establece las categorías de suburbano y de protección.

**ARTICULO 6º. Suelo Urbano.**

Es el área que tiene un ordenamiento urbano consolidado o en proceso de consolidación. Por lo tanto esta urbanizada y dotada de servicios públicos domiciliarios. Su desarrollo se realiza por procesos de construcción o planes parciales de acuerdo con las determinaciones expuestas por este Plan Básico de Ordenamiento.

En ningún caso el perímetro urbano será mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario. Este perímetro es la cota máxima de prestación de éstos por parte de las empresas prestadoras de los servicios.

Para efectos de esta delimitación se presenta el nuevo perímetro del Suelo urbano:

**Perímetro Suelo Urbano:** A partir del cruce del río Medellín con la calle de Las Viudas (calle 50 sur), se continúa por el eje de dicha vía al sur oriente hasta el cruce con la carrera 43A; por el eje de ésta al sur occidente y manteniendo el límite con el Municipio de Envigado hasta la quebrada Cien Pesos; por ésta aguas arriba y por dicho límite hasta encontrar la cota 1.650; (cota de servicios públicos de las EPM), por ésta en dirección occidental hasta la vía que conduce al tanque del acueducto de EPM, por ésta en sentido sur occidente hasta encontrar el eje de la vía que conduce la vereda Cañaveralejo, por ésta en sentido occidental hasta el cruce con la cota 1.650, por ésta hasta el cruce con la carrera 47C, por ésta hacia el sur hasta encontrar la cota 1635, por ésta hacia el occidente hasta encontrar el cruce con la Variante de Caldas; por el eje de ésta en sentido norte hasta el cruce con el río Medellín; por éste aguas abajo y manteniendo el límite con los municipios de La Estrella e Itagüí hasta encontrar la calle de Las Viudas (calle 50 sur), límite municipal con Envigado, punto de partida.

#### ARTICULO 7º. Suelo de Expansión Urbana.

Es el área de expansión mediata o inmediata prevista por el Plan, para las actividades que requiera la ciudad: vivienda, equipamientos, industria o actividades económicas. Su desarrollo implica la formulación y aprobación de un plan parcial, antes del proceso de urbanización propiamente dicho.

Dentro de estas categorías de suelo se especifican las áreas correspondientes a:

- La reserva de tierras para el desarrollo de programas de vivienda.
- Las zonas de incorporación inmediata o futura al Suelo Urbano y de desarrollo prioritario (en Suelo de Expansión Urbana).

**Área 1:** Debido al desplazamiento que sufrió el proyecto de la vía Circunvalar Oriental, y por ende el Perímetro Urbano aprobado por el Acuerdo Metropolitano 016 de 1993, se ingresan unos terrenos al nuevo perímetro, los cuales debido a sus condiciones topográficas y a las características del entorno serán destinados al desarrollo de programas de vivienda. Esta área está delimitada así:

Partiendo del cruce del límite municipal con Envigado y la cota 1.650 y siguiendo por ésta en sentido sur hasta el caño de escorrentía contiguo a la vía que sirve de acceso a la Casa de La Cultura; por éste aguas abajo hasta la carrera 42, por ésta en sentido norte y siguiendo el límite de las áreas ya desarrolladas hasta encontrar el predio de la Casa de La Cultura y siguiendo por este límite y el del colegio El Carmelo hasta la cota 1.650 o límite del perímetro urbano



Area 2: Esta área será de desarrollo de ciertas actividades (residencial, comercial, institucional), que con la dotación necesaria de los servicios básicos será incorporada al perímetro urbano, y su delimitación es la siguiente:

Partiendo del cruce de la cota 1.700 con la vía que conduce a la vereda Pan de Azúcar y siguiendo por la cota en sentido nororiente hasta encontrar la quebrada San Remo, por ésta aguas abajo hasta encontrar el perímetro urbano, por éste en sentido suroccidente hasta encontrar la vía de acceso a la vereda Pan de Azúcar, por ésta hasta encontrar el punto de partida.

ARTICULO 7°. Suelo Rural

Area 3: Estos terrenos serán de incorporación inmediata al suelo urbano, siempre y cuando se dé la dotación de la infraestructura para el desarrollo de las actividades que se determinen en el plan especial que se haga para esta área. Su delimitación es la siguiente:

Partiendo del cruce de la Quebrada La Doctora con el limite del perímetro urbano (cota 1.650) y siguiendo por éste en sentido suroccidente hasta encontrar la Quebrada Sabanetica, por ésta aguas arriba hasta encontrar un caño de escorrentía del costado izquierdo, por éste hasta la cota 1.700, por ésta hasta encontrar la Quebrada La Doctora, por ésta aguas abajo hasta el punto de partida.

ARTICULO 8°. Suelo Suburbano.

Es el suelo desarrollado o destinado al desarrollo de vivienda de baja densidad, viviendas campestres y actividades especiales (comerciales, institucionales y de equipamientos) en las afueras de la ciudad o a desarrollos ubicados a lo largo de las vías que acceden a las veredas u otros municipios. En caso de incorporarse al desarrollo urbano, debe cumplir con los mismos trámites que el área de expansión, a través de un plan parcial obligatorio (dotación de toda la infraestructura básica).

Para efectos de este suelo se identifican cinco (5) áreas y se delimitan en la cartografía en el plano de Clasificación del Suelo y se relacionan así:

Area 1: La zona que se encuentra a ambos lados de la Variante de Caldas e incluyendo la vereda Pan de Azúcar.

Area 2: El desarrollo con características urbanas que se presenta a ambos lados de la vía de la vereda Cañaveralejo y su posible delimitación de crecimiento máximo sería hasta la cota 1.700.

Acuerdo 011/2.000. POT

Area 3: La zona comprendida entre el perímetro urbano y la cota 1.700, desde el tanque de acueducto de EPM. y la quebrada La Doctora.

Area 4: La zona de desarrollo con características urbanas que se da a ambos costados de la vía a la vereda Las Lomitas.

Area 5: La zona de desarrollo con características urbanas que se da a ambos costados de la vía a la vereda María Auxiliadora.

**ARTICULO 9º. Suelo Rural.**

Corresponde a todas las zonas o terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El suelo rural del municipio se determina como el resto del territorio que no fue considerado en los terrenos aptos para el desarrollo urbanístico y por tanto mantiene su misma actividad rural con una aceptación de usos actuales e incluso reservando zonas para la conservación del nacimiento del principal afluente hídrico que tiene el municipio (reserva ecológica e hídrica La Romera).

**ARTICULO 10º. Suelo de Protección**

Suelo localizado tanto en sector urbano como rural que presenta restricciones de utilización, debido a sus condiciones geotécnicas, por requerirse para la localización de infraestructura de servicios públicos, o por sus valores naturales, ecológicos, paisajísticos y ambientales que ameritan su preservación.

Dentro de este tipo de suelo se determinan áreas de interés ambiental; la identificación, delimitación, caracterización y manejo adecuado de estas áreas, contribuye a planificar el desarrollo del Municipio en cuanto provee la base ambiental para llevar a efecto las políticas sociales y económicas, garantizando el suministro de agua para los asentamientos existentes y proyectados. En este sentido, se analiza su papel estratégico en la protección de los suelos, la estabilidad del clima local, su carácter de albergue para la biodiversidad y la conservación de las especies florísticas y faunísticas, sus rasgos geomorfológicos especiales, su grado de intervención antrópica, sus atributos paisajísticos y escénicos, su vulnerabilidad y fragilidad, su papel como área reguladora y productora de agua y su capacidad para el fomento del ecoturismo, la recreación y la educación ambiental.

**ARTICULO 11º. Categorías de Suelo de Protección**

- Retiros a quebradas.

Acuerdo 011/2.000. POT

- 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.
- Areas para la localización de servicios públicos
- Areas ecológicas para la creación de ecoparques
- Areas de interés ambiental

## **ARTICULO 12°           Areas de Interés Ambiental**

La identificación, delimitación, caracterización y manejo adecuado de las áreas de interés ambiental, constituye a planificar el desarrollo del Municipio en cuanto provee la base ambiental, para llevar a efecto las políticas sociales y económicas, garantizando por ejemplo, el suministro de agua para los asentamiento existentes y proyectados. En este sentido, se analiza su papel estratégico en la protección de los suelos, la estabilidad del clima local, su carácter de albergue para la biodiversidad y la conservación de las especies florísticas, sus rasgos geomorfológicos especiales, su grado de intervención antrópica sus atributos paisajístico y escénicos, su vulnerabilidad y fragilidad, su papel como área reguladora y productora de agua y su capacidad para el fomento del ecosistema, la recreación y la educación ambiental.

## **ARTICULO 13°. Retiros a quebradas**

Las zonas de retiro de las corrientes de agua, reglamentadas por la Ley, se constituyen entonces en las áreas que exigen una mayor atención por parte del Municipio y las autoridades ambientales correspondientes, dado el grado de deterioro al que están sometidos, y su invasión de echo por parte de comunidades de bajos ingresos económicos que no encuentran otra opción para instalar sus viviendas.

Se aplicará la normatividad vigente, teniendo en cuenta que en las fuentes sean o no abastecedora de acueductos, la zona del nacimiento debe conservar un retiro de protección de cien (100) metros alrededor y se restringe su uso en actividades antrópica, exceptuando la reforestación del área señalada y permitiendo su regeneración natural en caso de que sea necesario. Además, en los retiros a todas las corrientes, y dependiendo de su ubicación en el territorio, debe guardarse una distancia de treinta (30) metros a cada lado de ellas a partir de la cota máxima de inundación. Para aquellas que tengan obras de infraestructura y que esté dentro del perímetro urbano el retiro mínimo será de diez (10) metros a ambos costados de ellas.

## ARTICULO 14°. Zonas de amenaza y riesgos naturales

En el proceso de delimitación de las áreas expuestas de amenazas, debe tenerse en cuenta que su manejo se rige por las normas determinadas para suelos de protección; por lo tanto, las actividades allí desarrolladas o propuestas deben analizarse desde la perspectiva de minimizar los riesgos de dichas actividades y su grado de exposición ante eventos probables. El componente de la prevención de desastres se constituye entonces en una herramienta fundamental para la planeación del Desarrollo del Municipio de Sabaneta; para ello, después de haber identificado la información de los eventos naturales que han accedido o pueden presentarse, debe analizarse el grado de exposición de la población e infraestructuras, para que a partir de allí se determine el nivel de riesgo. La naturaleza ha enseñado que un área donde ha ocurrido un evento natural, siempre es susceptible a que el mismo evento vuelva a afectarla; por esta razón, las entidades e instituciones que tienen relación con el tema en el Municipio deben comenzar a coordinar las acciones y diseñar las medidas pertinentes.

Para el análisis de las amenazas que afectan al Municipio, deben definirse los tipos y localización; para ello se divide el análisis de acuerdo con las clases de eventos que se han presentado en el territorio en el territorio municipal o que existe la probabilidad de que ocurran; ellos son: inundaciones, deslizamientos, socavamientos de orillas y amenaza sísmica

### Inundaciones:

En la zona urbana, las inundaciones representan una de las principales amenazas donde se incluyen los desbordamientos de la mayoría de las quebradas que lo cruzan, por tanto para estas corrientes se considera una amenaza alta, riesgo que se mitigará mediante obras de infraestructura; para la quebrada La Doctora se desviaré su cauce en canal abierto, en el tramo donde cruza la Avenida Las Vegas, hacia el Río Medellín, con el fin de solucionar la problemática que se ha presentado en este sector respecto a eventos de crecientes; además, con el fin de habilitar estos terrenos para futuros desarrollos urbanísticos. El Municipio entrará a fijar la reglamentación y las áreas a ceder por los propietarios en el momento de su ejecución, y el desarrollo de los terrenos habilitados para otras actividades.

En el suelo rural del municipio, este tipo de amenaza se localiza en las microcuencas de las quebradas La Doctora, Sabaneta y Sabanetica. Para el efecto de la delimitación de estas áreas de inundación, se encuentran en la cartografía que se protocoliza con este Acuerdo, en el plano de amenazas y riesgos, y se prohíbe en ellas cualquier tipo de asentamiento de infraestructura física, así como la extracción de material vegetal y pétreo.

### Deslizamientos:

En el municipio, este tipo de amenaza se localiza en las zonas donde hay cambios fuertes de pendiente, cortes verticales para vías y en vertientes próximas a quebradas. Para el efecto de la delimitación de estas áreas susceptibles a deslizamientos, se encuentran en la cartografía que se

Acuerdo 011/2.000. POT

protocoliza con este Acuerdo, en el plano de amenazas y riesgos, y se prohíbe en ellas cualquier tipo de asentamiento de infraestructura física, así como la extracción de material vegetal y pétreo y la conducción de aguas para consumo por medio de infraestructuras no adecuadas.

### Socavamiento de Orillas:

Se respetarán los retiros de las quebradas anteriormente definidos en el artículo 12 del presente Acuerdo, permitiendo que ellas transcurran naturalmente por su curso, para lo que se vigilará de manera permanente el estado de las canalizaciones, realizándoles mantenimiento, especialmente en las siguientes: Cien Pesos, Honda o Palenque, La Escuela, La Doctora y Sabanetica.

### Sísmica:

Una zonificación aproximada del territorio colombiano en función de la amenaza sísmica, fue publicada en el Código Colombiano de Construcciones Sismo - Resistentes NSR - 98, el cual ubica al Departamento de Antioquia y por lo tanto al Municipio de Sabaneta dentro de una zona de riesgo sísmico intermedio. Por lo anterior puede decirse que representa una amenaza baja, pero se vigilarán las construcciones antiguas (sobre todo de bahareque), susceptibles a averiarse en caso de sismo. También es obligatorio cumplir con el Código Colombiano de Construcciones Sismo - Resistentes NSR - 98 (Ley 400 de 1998).

AMENAZA	Inundación	Deslizamiento	Socavamiento de Orillas	Sismo
Sector				
<b>SUELO URBANO</b>				Baja
Quebrada La Doctora	Alta		Media	
Quebrada Cien Pesos	Alta		Media	
Quebrada Honda	Alta		Media	
Quebrada La Escuela	Alta		Media	
Quebrada Sabanetica	Alta		Media	
Quebrada San Remo	Alta			
Quebrada San Alejo	Alta			
<b>SUELO RURAL</b>				Baja
Vereda San José		Media - Alta		
Vereda María Auxiliadora	Alta	Media - Alta		
Vereda La Doctora	Alta	Media - Alta	Media	
Vereda Cañaveralejo	Alta	Media		
Vereda Pan de Azúcar		Media		
Vereda Las Lomitas		Media - Baja		

Acuerdo 011/2.000. POT

	VULNERABILIDAD	Inundación	Deslizamiento	Socavamiento de Orillas	Sismo
Sector					
<b>SUELO URBANO</b>					Media
Quebrada La Doctora		Alta		Alta	
Quebrada Cien Pesos		Alta		Alta	
Quebrada Honda		Alta		Alta	
Quebrada La Escuela		Alta		Alta	
Quebrada Sabanetica		Alta		Alta	
Quebrada San Remo		Alta			
Quebrada San Alejo		Alta			
<b>SUELO RURAL</b>					Alta
Vereda San José			Media		
Vereda Ma. Auxiliadora			Alta		
Vereda La Doctora		Media	Alta	Media	
Vereda Cañaveralejo		Media	Media		
Vereda Pan de Azúcar			Baja		
Vereda Las Lomitas			Baja		

	RIESGO	Inundación	Deslizamiento	Socavamiento de Orillas	Sismo
Sector					
<b>SUELO URBANO</b>					Medio
Quebrada La Doctora		Alto		Medio	
Quebrada Cien Pesos		Alto		Medio	
Quebrada Honda		Alto		Medio	
Quebrada La Escuela		Alto		Medio	
Quebrada Sabanetica		Alto		Medio	
Quebrada San Remo		Alto			
Quebrada San Alejo		Alto			
<b>SUELO RURAL</b>					Medio
Vereda San José			Medio		
Vereda María Auxiliadora			Alto		
Vereda La Doctora		Medio	Alto	Medio	
Vereda Cañaveralejo		Medio	Medio		
Vereda Pan de Azúcar			Bajo		
Vereda Las Lomitas			Bajo		

## ARTICULO 15°. Manejo de las zonas de riesgo

Se determina la conservación de las llanuras de inundación, no permitiendo la construcción de infraestructuras para el desarrollo de actividades, con el fin de evitar problemas de inundaciones y socavamientos.

La Oficina de Planeación Municipal velará por hacer cumplir las restricciones que impone la presencia de una amenaza, en especial al momento de expedir una licencia de construcción. El mapa correspondiente a la Zonificación Geotécnica muestra claramente las zonas que por sus características geológicas, geotécnicas y los riesgos asociados, pueden o no ser urbanizadas.

La erosión lateral o socavamientos de orillas es un fenómeno normal en una quebrada o corriente; por ello es importante conservar la llanura de inundación, donde pueda moverse sin causar ningún daño. El respeto por la legislación relacionada con el tema, debe ser prioridad de las autoridades.

Los problemas por inestabilidad de taludes y deslizamientos son en su mayoría producto de la intervención humana inadecuada, que realiza cortes verticales sin factor de seguridad y vías que desestabilizan el terreno, entre otros. Por este motivo, la Oficina de Planeación o la Secretaría de Obras Públicas, exigirá la aplicación de las normas técnicas mínimas y de ingeniería a este tipo de obras e intervenciones.

El Municipio de Sabaneta se localiza en una zona de riesgo sísmico intermedio. Históricamente no han ocurrido hechos de grandes proporciones; sólo las viviendas muy antiguas y sin mantenimiento han sufrido averías y algunas se han derrumbado. Se vigilará el cumplimiento del Código Colombiano de Construcciones Sismo - Resistentes, NSR - 98 Ley 400 de 1998, realizando las correcciones a las estructuras que lo requieran.

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.

La administración municipal diseñará un programa educativo que contribuya a crear en la comunidad y en el sector institucional del Municipio, una cultura de la prevención y actuación ante eventos naturales, la cual involucra tanto la adopción de medidas que disminuyan la probabilidad de ocurrencia, como la respuesta ante la presencia del evento, y la reacción y capacidad de recuperación posteriormente, en resumen, medidas que disminuyan la vulnerabilidad.

El Comité Local de Emergencias juega un papel fundamental en todo el proceso de prevención y atención de desastres. Por lo tanto, se fortalecerán los programas y proyectos que tiene previstos, tales como el montaje de un sistema integrado de emergencias hospitalarias y de una microempresa en la

Acuerdo 011/2.000. POT

cual se recarguen los diferentes tipos de extintores en el ámbito municipal, firmar un convenio con el Municipio para prestar la prevención y atención de emergencias y calamidades conexas. La Administración Municipal dará prioridad a este tema, y no esperar a tomar medidas, hasta que sucedan eventos catastróficos para el Municipio.

#### **ARTICULO 16°. Areas para la localización de servicios públicos**

Zonas de utilidad pública para la ubicación de la infraestructura requerida para la provisión de los servicios públicos domiciliarios, las cuales serán determinadas por las autoridades prestadoras de los servicios públicos para que el municipio las incorpore dentro de las zonas de protección, con una planeación y programación acorde con su ejecución.

#### **ARTICULO 17°. Areas ecológicas para la creación de ecoparques**

Son áreas de valor ecológico, que cumplen una función estratégica para el mejoramiento de la calidad ambiental del territorio y para generar espacio público con atractivos paisajísticos, turísticos y recreativos que son compatibles con la conservación de los recursos naturales. Estas áreas se declaran como áreas ecológicas para la creación de ecoparques, y conforman el suelo de protección. Son las siguientes:

Ecoparque la Romera

Ecoparque Cerro Pan de Azúcar

Ecoparque turístico Cerro de la Barquereña

Estas áreas destinadas a la protección, como lo son el alto de la Romera y los cerros Pan de Azúcar y la Barquereña o el Tanque, poseen aún un bajo de intervención antrópica, aunque su cobertura no es adecuada en cuanto a vegetación. Su potencialidad como áreas de reserva, como miradores del Municipio. Areas susceptibles a acciones de conservación, protección y regeneración que permitan su inserción en programas de educación ambiental, turismo y recreación, sin necesidad de implementar complicadas infraestructuras para ello.

### **TITULO III SECTORIZACIÓN**

**ARTICULO 18°. CONCEPTO.** Es la división del territorio en unidades homogéneas de espacio población con el objeto de definir ámbitos de planificación, intervención de la administración, cobertura de servicios y participación de la comunidad. Las Leyes 11 de 1986, 134 y 136 de 1994, ordena a las



Acuerdo 011/2.000. POT

administraciones municipales a darle participación a la comunidad en el manejo de los asuntos locales y autoriza a los Concejos a dividir el territorio respectivo en comunas cuando se trate del suelo urbano y en corregimientos, sectores o veredas en el suelo rural.

**ARTICULO 19°. Delimitación de la sectorización territorial.**

El Municipio de Sabaneta en el suelo urbano queda tal como está, ya que ésta no tuvo aceptación por parte de la comunidad y para el suelo rural en seis veredas.

**Vereda María Auxiliadora:** Delimitación. Por el noroccidente con el perímetro urbano, por el nororiente con el límite del municipio de Envigado o quebrada Cien Pesos, por el suroriente con la quebrada La Honda o Palenque.

**Vereda Las Lomitas:** Delimitación. Por el noroccidente con el perímetro urbano, por el nororiente con la quebrada La Honda o Palenque, por el suroriente con el filo de la cuchilla o cerro del Tanque y la vía de las Lomitas.

**Vereda San José:** Delimitación. Por el noroccidente con el perímetro urbano, por el oriente con la quebrada San Alejo, por el suroccidente con la quebrada Sabanetica, por el sur con el límite del municipio de La Estrella.

**Vereda La Doctora:** Delimitación. Por el noroccidente con el perímetro urbano, por el nororiente con el filo de la cuchilla o cerro del Tanque y la vía de las Lomitas, por el oriente con el límite del municipio de Envigado, por el sur con los límites del municipio de Caldas y La Estrella, por el suroccidente con la quebrada San Alejo.

**Vereda Cañaveralejo:** Delimitación. Por el noroccidente con el perímetro urbano, por el oriente con la quebrada Sabanetica, por el suroriente con la cota 1.750, por el suroccidente con un caño de escorrentía que vierte a la quebrada San Remo.

**Vereda Pan de Azúcar:** Delimitación. Por el occidente con el río Medellín o límite municipal con La Estrella, por el norte con el perímetro urbano, por el suroriente con un caño de escorrentía que vierte a

Acuerdo 011/2.000. POT

la quebrada San Remo y la cota 1.750, hasta encontrar la quebrada Sabanetica, por ésta aguas arriba hasta encontrar el límite municipal con La Estrella; por el sur con el límite municipal de La Estrella.

**TERCERA PARTE  
COMPONENTES URBANO RURAL  
TITULO I  
ZONIFICACIÓN**

**ARTICULO 20º. CONCEPTO.** La zonificación es la subdivisión de un territorio en subáreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, con el fin de regular en forma ordenada los usos a que se destine el terreno, así como las construcciones y las densidades. Tiene como fundamento la organización y repartición necesarias de las diversas actividades humanas en un territorio determinado. Es decir, consiste en distribuir a cada función y a cada actividad, su justa ubicación.

**La Zonificación busca lo siguiente:**

- Provisión de áreas para las diferentes actividades y funciones que se realizan en el territorio municipal, en la actualidad y hacia el futuro (nuevos desarrollos).
- Correlación de las áreas y de las actividades y funciones, con las características naturales del territorio.
- Corrección de los desequilibrios existentes en la distribución de los usos del suelo, procurando:
  - Un equilibrio entre las diversas funciones.
  - Eficiencia, economía y seguridad en la operación de las actividades.
  - Bienestar de la comunidad.

El manejo de los usos del suelo tiene una relación directa con la población, con los servicios públicos existentes, la situación socioeconómica, la disponibilidad de tierras, el costo de la tierra, la dinámica de las funciones y actividades que se pueden realizar en el municipio.

**La zonificación del territorio municipal se determina de diferentes modos:**

- Por la forma como se presenta el desarrollo físico y económico, y por las características ambientales. Se retoma la clasificación de suelos determinada en este acuerdo: Suelo Urbano, Suelo de Expansión Urbana, Suelo Rural, Suelo de Protección y Suelo Suburbano
- Para la ordenada determinación de los usos del suelo y el manejo de la reglamentación de dichos usos en el territorio municipal. Se subdivide en: Zona de Actividad Múltiple (incluye el comercio),

Acuerdo 011/2.000. POT

Zona Residencial, Zona Industrial, Zona de Comercio Industrial, Zona de Protección, Zona de Alto Riesgo, Zona de Actividades Agropecuarias.

- Con el fin de realizar políticas y proyectos de desarrollo urbano. Se consideran: Zonas de Actuación Urbanística, Zonas de Desarrollo Prioritario.
- De acuerdo con la conformación socioeconómica y la dotación de equipamientos para la comunidad. Se establece una subdivisión territorial denominada Sectorización, compuesta por comunas, barrios y veredas.

Además de la distribución de los usos del suelo en zonas determinadas, pueden darse en forma Lineal, como son los Corredores Comerciales o de Actividad Múltiple, o bien en forma Puntual, como los usos específicos dentro de una determinada zona, los cuales se aceptan por ser compatibles o complementarios.

**ARTICULO 21°. ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.**

Se establece la siguiente zonificación para el Municipio de Sabaneta en su suelo urbano y suburbano

- \* Zona de Actividad Múltiple (incluye Comercio).
- \* Corredores de Actividad Múltiple.
- \* Zonas Residenciales.
- \* Zonas Industriales.
- \* Zona de Comercio Industrial.
- \* Zonas Institucionales.
- \* Zonas de Equipamientos de Servicios.
- \* Zonas de Protección urbana y rural.
  - Protección Ambiental (Forestal).
  - Protección Patrimonial.
- \* Zonas de Alto Riesgo.
  - Geológico
  - Hidrológico
- \* Zonas de Desarrollo Prioritario y de Construcción Prioritaria.
- Zonas de Actuaciones Urbanísticas.
- Zonas de Actividades Agropecuarias.

**ARTICULO 22 Zona de Actividad Múltiple. - Z.A.M.**

Es un área de concentración de actividades, dedicada a la localización intensiva de diversos usos compatibles y complementarios, tales como: Residenciales, comerciales y de servicios, institucionales, los cuales conforman un núcleo de aglomeración en el centro de la cabecera municipal.

**Delimitación.**

A partir del cruce de la Carrera 48 - Avenida Las Vegas con la Calle 75 Sur, por ésta en dirección suroeste hasta empalmar con la Carrera 45; por ésta en dirección nordeste hasta encontrar la Carrera 43C; por ésta en dirección oeste hasta encontrar la Calle 67 Sur; por ésta en dirección noroeste hasta encontrar la Carrera 48 - Avenida Las Vegas; por ésta en dirección oeste hasta encontrar la Calle 75 Sur, punto de partida. Área: 29 hectáreas.

**Normas generales.**

La zona es heterogénea en cuanto se refiere a los usos del suelo y el estado de las construcciones. Se aceptan los usos actuales, siempre que no ocasionen contaminación en alguna de sus formas. Para los terrenos vacantes o de futura construcción, se define como uso principal el residencial, y se acepta el comercio en los primeros pisos de las edificaciones. La Carrera 43C tiene el carácter de Corredor de Actividad Múltiple y por lo tanto tendrá una reglamentación especial a través de un plan parcial.

**ARTICULO 23. Corredores de Actividad Múltiple. - C.A.M.**

Entiéndense como tal, las cuadras a lo largo de las vías por donde se desplaza el transporte público y privado con alguna intensidad vehicular; en consecuencia, se autoriza a las edificaciones localizadas sobre estas vías, usos comerciales y de servicios con reglamentación especial, además de los usos residenciales.

**Primer Corredor de Actividad Múltiple.**

- \* Calle 50Sur (límite con el Municipio de Envigado), entre la via regional y la Carrera 43A.
- \* Carrera 43A entre las Calles 50Sur y 67Sur.
- \* Carrera 43C entre las Calles 67Sur y 69Sur.
- \* Calle 69Sur entre las Carreras 43C y 45.
- \* Carrera 45 entre las Calles 69Sur y 77Sur.

Longitud del corredor: 2.540 ML

**Segundo Corredor de Actividad Múltiple.**

\* Via de acceso a la Vereda La Doctora, a partir de la Carrera 45 hasta el puente sobre la quebrada La Doctora.

Longitud del corredor: 430 ML

Calle 77 sur entre la carrera 45 y la via Regional.

Sección de los Corredores: El Plan Vial determinará la sección y su distribución para dar solución adecuada a la circulación peatonal, admitiendo la circulación vehicular de tipo público y privado, con restricciones.

**ARTICULO 24°. Zona Residencial. ZR.**

Es el área dentro del territorio municipal, destinada al uso principal de vivienda y sus complementarios; puede incluir además, usos compatibles con la vivienda.

De acuerdo con la localización y sus características, se determinan cuatro zonas, así:

- \* Zona Residencial Actual. ZR-A
- \* Zona Residencial de Densidad Alta. ZR- DA
- \* Zona Residencial de Densidad Mediana. ZR-DM
- \* Zona Residencial de Densidad Baja. ZR- DB.

**ARTICULO 25°. Zona Residencial Actual. -ZR-A.**

Corresponde a áreas ocupadas con vivienda desde tiempo atrás, las cuales se encuentran relativamente consolidadas y por lo tanto son susceptibles de acciones de conservación en la mayoría de los casos, de acciones de mejoramiento y aún de densificación en otros casos (según las normas que serán consignadas en el Código o Estatuto de Usos del Suelo).

Esta conformada por cinco sectores, en la siguiente forma:

Sector 1. Comprende las Urbanizaciones Aldea Verde, Arco Iris, Valles del Sol.

**Delimitación.**

A partir del cruce de la Calle 77Sur con la Carrera 47C, por ésta en dirección suroeste hasta la Calle 80Sur; por ésta en dirección suroeste hasta la Carrera 45; por ésta en dirección este hasta la Calle 77Sur; por ésta en dirección noroeste hasta la Carrera 46; por ésta en dirección suroeste hasta la Calle 78Sur; por ésta en dirección noroeste hasta la Carrera 48B; por ésta en dirección nordeste hasta la Calle 77Sur; por ésta en dirección noroeste hasta la Carrera 47C, punto de partida.

**Área: 14.24 Ha.**

**Normas generales.**

Este sector se encuentra bastante consolidado. En los lotes aún vacantes se considerará la normatividad actual hasta tanto se determine la respectiva para el sector. El uso principal corresponde al residencial; como usos complementarios se aceptan pequeños comercios y servicios, localizados en el primer piso de las edificaciones.

**Sector 2.** Está conformado por los Barrios San Francisco, Metropolitano, San Fernando y El Carmelo.

**Delimitación.**

A partir del cruce de la Calle 75Sur con la Carrera 48- Avenida Las Vegas, por ésta en dirección oeste hasta la Calle 77Sur; por ésta en dirección suroeste hasta la prolongación de la Carrera 48D; por ésta en dirección nordeste hasta la prolongación de la Calle 78D sur; por ésta en dirección nordeste hasta la Calle 75Sur; por ésta en dirección suroeste hasta la Carrera 45; por ésta en dirección nordeste hasta la Calle 74Sur; por ésta en dirección noroeste hasta la Carrera 48 - Avenida Las Vegas, punto de partida.

**Área: 15.74 Ha.**

**Normas generales.**

Este sector se encuentra parcialmente consolidado. En los lotes aún vacantes se considerará la normatividad actual. El uso principal corresponde al residencial, aun con un incremento de la densidad para nuevas edificaciones; como usos complementarios se aceptan pequeños comercios del primer piso.

**Sector 3.** Está conformado por el Barrio Restrepo Naranja y la Urbanización Aliadas del Sur.

**Delimitación.**

A partir del cruce de la Calle 62Sur con la Carrera 48 - Avenida Las Vegas en dirección suroeste hasta la Calle 67Sur; por ésta en dirección suroeste hasta la Carrera 43C; por ésta en dirección nordeste hasta la Carrera 48 - Avenida Las Vegas, punto de partida. Área:

13.35 Ha.

**Normas generales.**

Este sector se encuentra parcialmente consolidado. En los lotes aún vacantes se considerará la normatividad actual. El uso principal corresponde al residencial, con un incremento de la densidad para nuevas edificaciones. La carrera 43C tiene el carácter de Corredor de Actividad Múltiple y por lo tanto tendrá una reglamentación especial.

Sector 4. Está conformado por la Urbanización La Barquereña.

**Delimitación.**

A partir de la esquina noroeste de la propiedad del Gimnasio Los Alcázares (Calle 64Sur) con la Carrera 43A, por ésta hacia el oeste hasta la bifurcación de las Carreras 43C y 43A; por ésta última hacia el suroeste hasta la Calle 68 Sur; por ésta hacia el suroeste hasta la propiedad del Colegio El Carmelo; por este lindero hacia el nordeste hasta la Calle 65Sur, continuando hacia el este hasta la propiedad del Gimnasio Los Alcázares; por este lindero hacia el noroeste hasta la Carrera 43A, punto de partida.

Área: 3.16 Ha.

**Normas generales.**

Este sector se encuentra consolidado, con excepción de una manzana que esta lindando con el Gimnasio Los Alcázares. Se considera como uso principal el residencial, con un incremento de la densidad para el caso de nuevas edificaciones. La carrera 43C tiene el carácter de corredor de Actividad Múltiple y por lo tanto tiene una reglamentación especial.

Sector 5. Comprende las Urbanizaciones Villas del Carmen, Virgen del Carmen, El Laguito, Campo Amalia, San Antonio 1 y 2, Alcázar de la Sabana y Fondo Obrero, así como los Barrios Playa Rica, La Ronda y María Auxiliadora, además de la Ciudadela Industrial Sabaneta.

13.12 Ha.

**Normas generales.**

**Delimitación.**

A partir del cruce de la quebrada Cien Pesos con la Carrera 43A, por ésta hacia el suroeste hasta la Calle 63Sur; por ésta hacia el suroeste hasta la propiedad del Gimnasio Los Alcázares; lindando con esta propiedad hacia el suroeste hasta encontrar el límite del perímetro urbano; por éste hacia el nordeste hasta la quebrada Cien Pesos; por ésta hacia el norte hasta la Carrera 43A, punto de partida.

Dentro de este sector se encuentran algunos equipamientos para la comunidad, como el Colegio Leonardo Da Vinci, la Capilla de María Auxiliadora y el José María Berrío.

**Área: 37.15 Ha.**

**Normas generales.**

El sector se encuentra parcialmente consolidado. Para los lotes aún vacantes se conservará la normatividad actual. El uso principal corresponde al residencial; como usos complementarios se aceptan las instituciones existentes ( Colegio Leonardo Da Vinci, Capilla de María Auxiliadora). La carrera 43ª tiene el carácter de Corredor de Actividad Múltiple y por lo tanto tendrá una reglamentación especial. Por esta misma circunstancias el uso de la Ciudadela Industrial Sabaneta.

**ARTICULO 26º. Zona Industrial- Densidad Alta. ZR- DA.**

Se localiza en terrenos actualmente vacantes, pero dotados de una infraestructura básica de vías y de servicios públicos, con una topografía plana y una accesibilidad óptima: entre la Vía Regional y la Avenida Las Vegas, entre la actual Estación Itagüí y la futura de Sabaneta.

La desviación de la quebrada La Doctora en proximidad de la empresa Sumicol, y de las quebradas La Escuela y la Palenque, a la altura de la Calle 57Sur, permite un aprovechamiento óptimo de este terreno.

**Delimitación**

A partir del cruce de la vía localizada entre Prohesa y Alsantander con la vía Regional, por ésta en dirección suroeste hasta la Calle 61Sur; por ésta en dirección suroeste hasta la Carrera 46 - Avenida Las Vegas; por ésta en dirección nordeste hasta la vía localizada entre Prohesa y Alsantander; por ésta en dirección noroeste hasta la vía Regional, punto de partida.

**Área: 18.42 Ha.**

**Normas generales.**



En consideración a las características de esta zona, y de acuerdo con las políticas formuladas en el Plan Básico de Ordenamiento, se establece como uso principal el residencial, de densidad alta, del orden de 80 viviendas por hectárea, lo cual obliga a la construcción en altura. Como usos complementarios y compatibles, se acepta un comercio de ventas al detal y servicios relacionados con el uso residencial, a nivel del primer piso de los conjuntos de apartamentos. Pueden permitirse actividades artesanales, con restricciones.

Se aceptan las empresas localizadas actualmente dentro de la zona que se reglamenta (Quintex, Prohesa, Tintorería), siempre que no ocasionen problemas de contaminación. En el momento en que se suspenda su funcionamiento, el terreno correspondiente tendrá un uso residencial de las mismas características del conjunto.

En esta zona, se plantea el desarrollo de un comercio industrial como un uso alternativo o compatible, y su implementación será reglamentada dentro del proyecto que la administración municipal adoptará y en el cual se determinará las normas particulares.

**ARTICULO 27°. Zona Residencial- Densidad Mediana. ZR- DM.**

Se localiza en el extremo suroeste de la cabecera municipal, en suelo que se determina en parte como de Expansión Urbana. La zona está conformada por terrenos muy aptos para un futuro desarrollo, en razón del tamaño, la topografía medianamente inclinada y la disponibilidad de un sistema vial apropiado, una vez se realicen la Avenida Circunvalar y la Calle 77Sur.

**Delimitación.**

Apartir del cruce de la Calle 77Sur con la Carrera 45, siguiendo por ésta hacia el oeste hasta llegar a la Calle 80Sur, sobre la cota 1.650; siguiendo por esta cota en dirección suroeste hasta pasar detrás de la Escuela La Doctora y la Urbanización Las Playas; siguiendo por dicha cota 1.650 en dirección noroeste hasta llegar a la cota 1.700 lindando con Zona de Protección; por ésta cota hacia el oeste, hasta 50 metros antes de la Calle 75Sur; de allí en línea paralela a la Calle 75Sur y en dirección noroeste hasta 100 metros antes de la Carrera 45; de allí en dirección este hasta la Calle 74Sur: por ésta hacia el suroeste hasta la Carrera 45; por ésta hacia el suroeste hasta la Calle 77Sur, punto de partida. Área:

33.68 Ha.

**Normas generales.**

En consideración a las características de esta zona, y de acuerdo con las políticas formuladas en el Plan Básico de Ordenamiento, se establece como uso principal el residencial, de densidad mediana, del

Acuerdo 011/2.000. POT

orden de 60 viviendas por hectárea, con la posibilidad de construcción en altura hasta 5 pisos. La Calle 75Sur, a lo largo de la quebrada La Doctora, tiene el carácter de Corredor de Actividad Múltiple y por lo tanto tendrá una reglamentación especial.

En el momento de desplazarse Curtimbres Sabaneta, durante la vigencia de este plan, el terreno que ocupa actualmente recibirá el uso de Corredor de Actividad Múltiple.

#### **ARTICULO 28°. Zona Residencial- Densidad Baja. ZR- DB.**

Está conformada por el Barrio San Joaquín y terrenos rurales que bordean la Casa de la Cultura "La Barquereña", los cuales pasan a la categoría de Suelo de Expansión Urbana. De acuerdo con la ubicación, la topografía y la infraestructura posible, se considera apta para un desarrollo urbano próximo, con limitaciones en razón de la topografía inclinada.

#### **Delimitación.**

A partir del cruce de la Calle 68ASur con la Carrera 43A, por ésta hacia el suroeste hasta la Calle 71Sur; por la prolongación de esta calle hacia el suroeste, bordeando la Zona de Protección hasta encontrar la Vía Circunvalar; por ésta en dirección nordeste hasta la prolongación de la Calle 65Sur; por ésta hacia el noroeste hasta la Calle 65Sur; por ésta hacia el suroeste, bordeando el terreno de la Casa de la Cultura "La Barquereña"; se sigue bordeando dicha propiedad hacia el suroeste en una extensión de 280 Ml; de allí en dirección suroeste en una extensión de 170 Ml y en dirección noroeste hasta encontrar la Calle 68Asur y llegar al cruce con la Calle 43A, punto de partida.

Área: 13.00 Ha.

#### **Normas generales**

Se establece como uso principal el residencial, de densidad baja, del orden de 40 viviendas por hectárea. Es necesario realizar las obras de infraestructura vial y de servicios que permitan un desarrollo urbano adecuado, de acuerdo con la localización y con la topografía.

#### **ARTICULO 29°. Zonas Industriales. - ZI.**

Son las áreas dentro del territorio municipal destinadas al uso principal de industria y sus complementarios, incluyendo además usos que sean compatibles. La industria desarrolla actividades que tienen por objeto el proceso de transformación de materias primas, o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos específicos de todo orden; se realiza en zonas y edificaciones debidamente reglamentadas para tal fin.

Se determinan dos sectores, en la siguiente forma:

**Sector 1.**

Comprende la Zona Industrial tradicional.

**Delimitación.**

A partir del cruce de la Avenida Regional con la Calle 50Sur (límite con Envigado), por esta hacia el oriente con la carrera 48 (Avenida las Vegas), por ésta hacia el sur hasta la Calle 61Sur; por ésta hacia el noroeste cruzando la Carrera 46, en una extensión de 200 Ml; de allí hacia el sur hasta la Carrera 46; por ésta hacia el nordeste hasta la Calle 62; por ésta hacia el suroeste hasta la Carrera 43A; por ésta hacia el nordeste hasta la Calle 62; por ésta hacia el suroeste hasta la Carrera 43A; por ésta hacia el nordeste hasta el predio del CES; Bordeando dicho predio en dirección noroeste y luego nordeste hasta la Calle 52Sur; por ésta hacia el suroeste hasta la Carrera 43A; por ésta hacia el nordeste hasta la Calle 50Sur; por ésta hacia el noroeste, excluyendo la Iglesia de María Mediadora y el Convento contiguo, hasta la Carrera 49 - Avenida Regional Vegas, punto de partida.

**Área: 29.46 Ha.**

**Normas generales.**

Se establece como uso principal el industrial, en las categorías de industrias con bajo potencial contaminante. Se aceptan las instalaciones actuales siempre que no ocasionen contaminación en los alrededores. En el momento en que una empresa se desplace del sitio, podrá asignarse a dicho terreno el uso residencial y/o de comercio industrial, de acuerdo con su localización dentro de la Zona Industrial. La Carrera 43C tiene el carácter de Corredor de Actividad Múltiple, por lo tanto tendrá una reglamentación especial, mediante un Plan Parcial.

Se desviarán las quebradas La Escuela y La Sabanefica, por la prolongación de la Calle 60Sur. La quebrada La Doctora se desviará arriba, cerca de los predios de Sumicol en la calle 69 sur. Este proyecto debe surtir todos procesos ante las autoridades ambientales.

**Sector 2.**

Comprende nuevos desarrollos industriales, hacia el noroeste de la cabecera, entre la Avenida Las Vegas y la Vía Regional.

Acuerdo 011/2.000. POT

**Delimitación.**

A partir del cruce de la Calle 67Sur con la Vía Regional, por ésta hacia el suroeste hasta la Calle 77Sur; por ésta hacia el Sur hasta la Carrera 48 - Avenida Las Vegas; por ésta hacia el suroeste, excluyendo el predio del Cementerio, hasta la Calle 69Sur; por ésta siguiendo la Carrera 48B en dirección nordeste hasta la Calle 67Sur; por ésta en dirección noroeste hasta la Vía Regional, punto de partida.

**Área 17.12 Ha.****Normas generales.**

Se establece como uso principal el industrial, en las categorías de industrias con bajo potencial contaminante y compatibles con vivienda, siempre que no ocasionen contaminación. Se admitirá un Comercio Industrial, así como bodegas y depósitos de elementos no contaminantes ni explosivos.

**ARTICULO 30°. Zona de Comercio Industrial. - ZCI.**

Comprende un área situada en el extremo noroeste de la cabecera, parcialmente desarrollado a partir del conjunto de bodegas realizado por ACIC.

**Delimitación.**

Desde el cruce de la regional con la variante a Caldas, siguiendo por la regional hasta la calle 77 sur, por ésta hasta la carrera 47 C, por ésta hasta el eje de la vía propuesta como circunvalar y que sirve de límite del perímetro urbano, por ésta hasta el punto de partida.

**Normas generales.**

Se establece como uso principal el Comercio Industrial destinado a actividades tales como las organizadas en forma de Comercio Mayorista, con almacenamiento anexo y relacionadas con las tipologías de Comercio minorista básico, medio, central, industrial liviano, industrial pesado, comercial mayorista de exposición. Se excluye el comercio al por mayor de víveres, verduras, frutas y carnes.

**ARTICULO 31°. Zonas Institucionales. - ZTIN.**

Son áreas destinadas a instalaciones y servicios para la comunidad, tales como oficinas públicas, Centros de Atención Integral, Preescolares, Guarderías, Jardines Infantiles, Escuelas y Colegios, Universidades, Hospitales y Clínicas, Casas Religiosas e Iglesias, Casas de Cursillos y Encuentros, Cementerios, Parques, Zonas Deportivas y Recreativas de carácter público.

En su conformación y caracterización, corresponden a los equipamientos para la comunidad.

**Delimitación.**

Para efectos de esta delimitación se tomará todo el territorio por ser una actividad complementaria a las demás y serán los límites de cada uno de los lotes o edificaciones determinadas en este Plan como equipamientos de carácter institucional.

**Normas generales.**

Se consideran como uso restringido, sujeto cada caso a un análisis, de acuerdo con los criterios que se establezcan en las normas a través del Código o Estatuto de Usos del Suelo, para estas instalaciones.

Se admiten estos como usos complementarios dentro de Zonas Residenciales y la Zona de Actividad Múltiple, de acuerdo con las circunstancias anotadas antes, especialmente en referencia a las áreas de ocupación y de construcción, así como a los impactos causados.

Las instalaciones institucionales sólo podrán cambiar de uso, previa autorización de la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 32º. Zonas de Equipamientos de Servicios. - ZES.**

El uso de servicios busca satisfacer las necesidades complementarias de las demandas básicas de la población.

Comprenden las siguientes instalaciones:

- Patios del Ferrocarril y/o del Metro.
- Estaciones del Metro, en un futuro.
- Centro de Seguridad de la Zona Sur.
- Terminal de Transporte de buses

**Delimitación.**

Igual que la zona anterior, esta delimitación será acorde con los límites que tengan los lotes en los cuales se han determinado la ubicación de cada uno de estos equipamientos. Sin embargo, las Estaciones del Metro estarán ubicadas en el acceso al municipio por la calle 69 sur y la otra en la calle 77 sur con la regional, al igual que los Patios para el Ferrocarril y el Metro.

**Normas generales.**

Se consideran como uso restringido, sujeto en cada caso a un análisis de acuerdo con los criterios que se establezcan en las normas a través del Estatuto de Usos del Suelo, para estas instalaciones.

**ARTICULO 33°. Zonas de Protección.- ZP.**

Para efectos de esta zonificación y dado que el proceso de planeación plantea una mejor utilización y manejo de los recursos, tanto naturales como humanos y económicos, se plantea unas zonas de protección que coinciden con las determinadas en la clasificación de los suelos y en el patrimonio Cultural, pero que son necesarias para darle una armonía al desarrollo del territorio y en especial para la aplicación de la normatividad.

**ARTICULO 34°. Desarrollo Prioritario y de Construcción Prioritaria.**

La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria es un instrumento normativo y su delimitación de intervención estará contenida en el Programa de Ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el Plan para el logro de su cumplimiento. En todo caso esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del Plan Básico de Ordenamiento.

En razón de la complejidad para establecer desde ahora las Zonas a las cuales se les va aplicar el instrumento de Desarrollo Prioritario y de Construcción Prioritaria, y en consideración a las consecuencias de tipo jurídico que acarrearán estas decisiones, acogiendo la norma citada antes, se propone manejar las zonas citadas dentro de los Planes Parciales que se elaborarán posteriormente. Primero será necesario establecer los criterios que darán lugar a la declaratoria de las zonas mencionadas antes, acerca de lo cual la Ley 388 no contempla elementos de análisis y decisiones.

**ARTICULO 35° : Planes Parciales**

Los Planes Parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y de expansión, además de las que deben desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística. La Administración adelantará los siguientes Planes Parciales:

- Plan Parcial del Corredor de la Carrera 43 C

Acuerdo 011/2.000. POT

- Plan Parcial del Centro ( Calles 68 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)

**ARTICULO 36°. Actuaciones Urbanísticas.**

Según el artículo 36 de la Ley 388 de 1.997, "Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprende procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del Plan Básico de Ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la presente Ley.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente, o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado".

Procedimiento: Se definirá en el presente acuerdo las áreas que deban desarrollarse a través de unidades de actuación, tanto a nivel de suelo urbano como en suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar y se determinará los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación y aprobación posterior".

Las Actuaciones Urbanísticas están directamente relacionadas con las Zonas donde se hará el Desarrollo Prioritario y de Construcción Prioritaria. Por esta circunstancia, se propone el mismo procedimiento anotado para el manejo de dichas zonas, es decir dentro de los Planes Parciales, que se elaborarán a partir de la aprobación del Plan.

**ARTICULO 37°. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL.**

La oferta de suelos en el Municipio, la cual se refiere en este caso a la disponibilidad de tierras para la agricultura y la ganadería, esta relacionada estrechamente con sus características físico - químicas y biológicas y con su grado de alteración debida a fenómenos erosivos, así como con la geomorfología asociada. Por tanto se define la aptitud de los suelos, de acuerdo con su capacidad de uso y manejo; esto permite señalar y delimitar, en términos generales, los suelos con vocación agrícola, para cobertura vegetal permanente y para conservación y/o recuperación de la naturaleza. Esta evaluación constituye la base fundamental para definir la zonificación del suelo rural, constituida por unidades de manejo delimitadas de acuerdo con las actividades desarrolladas actualmente, y determinadas por su potencialidad biofísica o la aptitud de sus suelos, ( Plano de Zonificación Rural). Dentro de los usos recomendados para cada una de las zonas delimitadas, se encuentran algunos relacionados con

Acuerdo 011/2.000. POT

sistemas agroforestales, conceptos que es importante comenzar a poner en práctica en el Municipio de Sabaneta; estos sistemas se adaptan a la aptitud de los suelos del Municipio, y se convierten en una alternativa económica, cultural y ambiental.

**ARTICULO 38°. Zonas de Actividad Forestal**

**Bosques protectores - productores:** Este tipo de cobertura permanente está constituida por plantaciones heterogéneas de árboles nativos y/o introducidos, cuyas tasas de crecimiento y valor son diferentes. Esta clase de uso no remueve en forma continua y frecuente la tierra. La protección que le ofrece a los suelos la plantación la hace especialmente útil para el aprovechamiento con conservación de tierras. En este sentido existe menor riesgo de deterioro de los suelos. Debe utilizarse en las zonas de amortiguamiento de los suelos señalados como de protección, localizadas al sur de las veredas Pan de Azúcar y Cañaveralejo, y al centro y sur de la vereda San José; además, puede ser implementado en los predios utilizados para fincas de recreo, así como en las parcelas campesinas, como complemento a las actividades productivas y recreativas allí realizadas.

Como uso principal se dispone bosque protector- productor, que incluye el aprovechamiento maderable y de subproductos del bosque. Como usos complementarios pueden darse rastrojos y repoblamiento de especies. Sé prohíbe la construcción de infraestructura como galpones, industrias, porcícolas entre otras.

**Bosques protectores:** Este sistema de máxima protección al suelo está conformado tanto por los bosques naturales primarios intervenidos existentes incluyendo pequeños relictos de los mismos, como por plantaciones con especies que cumplan funciones de protección. Las plantaciones protectoras no permiten la remoción de la tierra, ni la eliminación de la cobertura vegetal por períodos largos a excepción de las pequeñas áreas de enriquecimiento o aprovechamiento. Por las razones anteriores, este tipo de uso es el ideal para proteger las tierras más altas del Municipio, como, las zonas de recarga para el abastecimiento de acueductos veredales. Se prohíbe cualquier tipo de construcción de infraestructura para todo tipo de actividades (residenciales, agroindustriales e industriales).

**ARTICULO 39°. Zonas de Actividad Agrícola.**

En esta zona se permite ciertos cultivos de café, ya sea asociado a plátano, con sombrío o como monocultivo u otras actividades definidas en los artículos anteriores como sistemas silvo agrícola o silvo pastoril. La zona específicamente esta ubicada en la parte media del Municipio, en las partes topográficamente bajas de las veredas María Auxiliadora y San José, y en las partes medias de Las Lomitas y La Doctora. También se aceptan pasto de corte en la vereda Pan de Azúcar. El manejo agropecuario que se le da a los cafetales debe garantizar el manejo adecuado de la topografía y no invadir zonas protegidas o de cultivos especiales para reforestación o de retiros de quebradas. Los



Acuerdo 011/2.000. POT

residuos provenientes del beneficio del café deben ser tratados y no disponerlos directamente sobre las corrientes de agua.

El uso principal es el cultivo de café con adecuadas prácticas de conservación y control de vertimientos, y la utilización de sistemas silvo - agrícolas; también son áreas aptas para hortalizas y frutales, así como yuca y plátano, permitiendo diversificar la producción agrícola y aprovechar la potencialidad del suelo y el clima. Como usos complementarios se dará la regeneración natural de la vegetación, rastrojos, bosque protector - productor, sistemas silvo - agrícolas y turismo. Se prohíbe el pastoreo, los cultivos y el aprovechamiento forestal en zonas de retiros y nacimientos. Se fortalecerá los programas que actualmente se desarrollan en el Municipio, como el servicio de asistencia técnica agropecuaria, la educación agroambiental en escuelas y colegios, las granjas experimentales, proyectos de reforestación, proyectos hidropónicos y programas de sanidad agrícola.

**Sistema silvo - agrícola:** Consiste este sistema protector en una combinación de árboles con cultivos permanentes como el café. El tipo de utilización de la tierra armoniza la agricultura y los árboles permitiendo la siembra, la labranza y la recolección de la cosecha en ciertas áreas, las cuales se quedan desprovistas de vegetación durante periodos generalmente cortos, en medio de las áreas cubiertas con árboles en forma permanente. Este sistema debe ser implementado en las áreas del Municipio donde aún se cultiva café, evitando que éste permanezca sin asocio con árboles que le brinden sombra y que protejan el suelo de la erosión con sus raíces.

**Sistema silvo - pastoril:** Consiste este sistema en la combinación de árboles con pastos y forrajes lo cual asegura una cobertura vegetal protectora permanente ya que no se requiere remover frecuente ni continuamente la tierra. Las áreas para pastoreo se deben seleccionar en los sectores menos pendientes de las unidades aptas para este sistema combinado; el pastoreo puede ser permanente o rotativo entre los árboles. Un ejemplo puede ser pasto - árboles frutales de porte alto.

#### **ARTICULO 40°. Zonas de Actividad Pecuaria**

Las zonas para esta actividad se localizan en las veredas de Las Lomitas, María Auxiliadora, San José, Pan de Azúcar y La Doctora, el uso principal en esta unidad corresponderá a la explotación ganadera utilizando prácticas culturales adecuadas, como los sistemas silvo - pastoriles; como usos complementarios se señala el aprovechamiento de especies no tradicionales, la regeneración natural, rastrojos, bosque protector - productor y turismo. Se prohíbe el manejo de ganado en zonas de retiros y nacimientos de agua. Es importante fortalecer programas como los de sanidad pecuaria (ciclos de vacunación contra la fiebre aftosa), e implementar controles ambientales en las granjas avícolas. Se permite en todo el suelo rural, pero su identificación en la cartografía no se determina por ser una actividad puntual, Por tanto la ubicación será regulada por la Oficina de Planeación Municipal.

**ARTICULO 41°. Zonas para Protección y Regeneración Natural**

Las zonas aptas para esta función protectora se encuentran en los altos La Romera, Pan de Azúcar y La Barquereña. Así mismo, las áreas donde aún existen bosque natural aunque intervenido, y los ríos y nacimientos de agua.

Su uso principal será bosque en estado sucesional y regeneración natural. Como usos complementarios se podrán dar el turismo, investigación, educación ambiental, repoblación de especies de flora y fauna, aprovechamiento de subproductos del bosque. Sé prohíbe el aprovechamiento maderable del bosque y la construcción de infraestructura como galpones, industrias, porcícolas entre otras.

**ARTICULO 42°. Asentamientos rurales (vivienda campesina y fincas de recreo).**

El uso principal es el asentamiento de población, ya sea vivienda campesina o fincas de recreo. Sus usos complementarios corresponden a bosque protector, protector - productor, explotación agropecuaria con manejo adecuado, infraestructura con construcciones livianas. Sé prohíbe el asentamiento e invasión de retiros a corrientes de agua por construcciones e infraestructuras. Para efectos de la admisión de estos asentamientos se debe tener en cuenta la siguiente densidad de viviendas por hectárea, la cual está delimitada en la cartografía que hace parte integral de este acuerdo, en el plano de Densidades de Población Rural.

Densidades rurales.

- 15 Viviendas por hectárea
- 4 Viviendas por hectárea
- 8 Viviendas por hectárea
- 30 Viviendas por hectárea

Para los suelos de protección como ecoparque se tendrá una reglamentación especial que se definirá en la elaboración de cada proyecto. Para el suelo suburbano se admite el desarrollo de lotes que se encuentren dentro del perímetro establecido, pero su área debe ser mayor a 120 metros por unidad de vivienda.

**ARTICULO 43°. MANEJO DE ZONAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.**

Para el manejo dentro del territorio municipal se proponen acciones que deben ser desarrolladas para orientar la actuación pública y privada en torno a un manejo adecuado del entorno natural; en su ejecución debe involucrarse tanto el Municipio de Sabaneta y su sector institucional, como la empresa

Acuerdo 011/2.000. POT

privada asentada en el Municipio, y con la participación fundamental de la comunidad en el seguimiento y veeduría de dichas actividades.

Establecer prioridades de urbanización no sólo en función de los servicios públicos y de accesibilidad sino con base en la aptitud para el uso.

Desarrollar y fortalecer una adecuada gestión ambiental en las industrias asentadas en el municipio, con el fin de corregir las afectaciones al aire y a las aguas debido a emisiones y vertimientos. Para ello se diseñarán unos indicadores de gestión ambiental, que permitan realizar el seguimiento a los procesos productivos limpios que se implementen.

Revisar algunos procesos de construcción o adecuación de vías, tanto urbanas como veredales, para evitar acciones que deterioran el entorno, como corte vertical de taludes. En los sitios donde se presenten problemas actualmente, es necesario realizar las actividades correctivas de los taludes, de acuerdo con las pendientes locales y con el tipo de suelo.

Asesorar la construcción de viviendas en la zona rural, dado que el corte inadecuado de taludes contribuye a la desestabilización de terrenos. También en estos casos deben corregirse los cortes.

Evitar el fenómeno generalizado en el municipio, consistente en invadir cauces para construcción de viviendas y otro tipo de estructuras. Las áreas determinadas como suelo de expansión urbana deben utilizarse para ser receptoras de la población que necesita instalarse en el municipio, sean provenientes de las zonas rurales como de otros municipios; deben absorber entonces el crecimiento poblacional que vaya surgiendo en el transcurso del tiempo.

Corregir, de acuerdo con estudios hidrológicos detallados, los diseños de las estructuras hidráulicas asociadas a las quebradas que atraviesan el suelo urbano, con el fin de que su capacidad sea suficiente para asumir eventos de crecientes máximas.

Controlar las desviaciones del curso de algunas quebradas, dado que las corrientes tienden a recuperar su cauce natural en épocas de crecientes, ocasionando afectaciones a la población e infraestructuras ubicadas en zonas aledañas.

## TITULO II SERVICIOS BÁSICOS

### ARTICULO 44°. SISTEMA VIAL.

El sistema vial y en particular una vía, debe cumplir las funciones básicas de brindar acceso y facilitar la movilidad. La primera función es permitir la accesibilidad de personas y vehículos (entrada y salida) a

///

Acuerdo 011/2.000. POT

las zonas adyacentes a las vías. La segunda función es la de permitir o facilitar la circulación (vehicular y peatonal) a lo largo de las mismas, proporcionando seguridad, agilidad y comodidad.

**ARTICULO 45°. Jerarquía Vial**

Para efectos de comprensión se menciona la siguiente jerarquía vial, en donde se debe establecer los siguientes aspectos en orden de prioridad:

- El hombre (circulación peatonal, ciclovías).
- Características de la vía (ancho total, andenes, zonas verdes, calzada vehicular).
- Características de tránsito (volúmenes, composición, velocidades de circulación).
- Usos del suelo predominantes, existentes o proyectados.
- Funcionalidad (accesibilidad, continuidad, distribución del tránsito).

**Jerarquía Vial:**

- Troncales
- Arterias Principales
- Arterias menores
- Vías Colectoras
- Vías veredales

**ARTICULO 46°. Troncales.**

Permiten establecer interrelación del núcleo urbano con otros núcleos regionales, ya sea de carácter nacional, departamental o municipal. En el municipio esta función la asume la vía del río, conocida como la Regional, en donde se establecen tres conexiones de importancia con el sistema vial primario del municipio: calle 77 sur, calle 69 sur y calle 50 sur.

Corredor multimodal del río	
Faja para el Ferrocarril	18.00 m
Vía Regional	10.50 m
Va de Servicio	7.00 m
Arteria Urbana	10.50 m
Separador entre regional y distribuidora	7.00 m
Separador entre distribuidora y Servicio	5.00 m

Acuerdo 011/2.000. POT

Andén	2.00 m
Sección Publica Total	60.00 m

Este sistema completo, es decir, la vía Distribuidora, comienza propiamente desde la Calle 77 sur. Entre La Variante de Caldas y la Calle 77 sur el sistema vial comprende la faja de 100 metros para la futura ubicación de patios para ferrocarril y/o metro, la vía regional y la vía de servicio.

**ARTICULO 47°. Arterias Principales.**

Conforman la red primaria del área urbana y normalmente tienen continuidad dentro de ésta. Su función consiste en facilitar la movilidad peatonal y vehicular de bienes y personas. Atienden gran volumen de tránsito de vehiculos particulares y de transporte público. Las vías con estas características son:

Avenida Las Vegas (carrera 48), ampliación a doble calzada, entre las calles 50 sur y 77 sur.

Calle 50 sur Las Viudas, entre el sistema del río y la carrera 43A, incluyendo el intercambio sobre la Avenida Las Vegas, consistente en una glorieta elevada, para conservar el nivel de la Avenida Las Vegas.

Circunvalar Metropolitana Oriental, retoma el alineamiento horizontal de la Troncal Sabaneta - La Fe, entre la Variante de Caldas y la Vereda La Doctora; a partir de este punto continúa a media ladera en par vial con una distancia de 100 metros una de la otra, hasta llegar a la Vereda María Auxiliadora. Cabe anotar que la calzada occidental de esta vía retoma el alineamiento horizontal de la Circunvalar entre el colegio Los Alcázares y la Vereda María Auxiliadora.

Calle 60 sur, continuación Avenida Pilsen en el Municipio, consta de un paso elevado sobre el sistema vial del río y continua al sur oriente con una vía de doble calzada hasta empalmar con la Circunvalar Metropolitana Oriental a la altura de la Vereda María Auxiliadora. Es de anotar que existe un cruce a nivel sobre a la altura de La Avenida Las Vegas, consistente en una glorieta partida. Este proyecto permite la conexión con el municipio de Itagüí.

Calle 77 sur, permite la conexión con los municipios de Itagüí, La Estrella y el corregimiento de San Antonio de Prado. Consta de una vía de doble calzada de circulación vehicular con proyección de un paso elevado sobre el sistema vial del Río Medellín; continúa por la Calle 77 sur con un cruce a nivel en la Avenida Las Vegas o glorieta, que permite las conexiones con las vías que interviene (Avenida Las Vegas y Sistema Vial del Río).

**ARTICULO 48°. Arterias Menores.**

Aunque la función es similar a las anteriores, atienden un menor volúmen de tránsito, poniendo un poco más de énfasis en la accesibilidad a las propiedades colindantes cuyo desarrollo urbanístico es denso, con franjas de desarrollo comercial y residencial.

Estas vías son:

- Carrera 43A (Vía Envigado - Sabaneta).
- Calle 75 Sur Calle Larga.
- Calle 75B Sur (paralela Quebrada La Doctora), entre la carrera 45 y la Circunvalar.
- Calle 69 Sur-67 Sur, entre el sistema del río y el parque principal.
- Carrera 45-45 A entre el parque principal y la Circunvalar.
- Calle 52 Sur, entre la Avenida Las Vegas y la carrera 43 A.
- Calle 61 Sur, entre la Avenida Las Vegas y la carrera 43 A.
- Calle 62 Sur, entre la Avenida Las Vegas y la carrera 43 A.
- Calle 75 Sur, entre la Avenida Las Vegas y la carrera 45.

**ARTICULO 49°. Vías Colectoras.**

Estas vías están conformadas por la red secundaria del área urbana; canalizan y distribuyen el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial; además recogen el tráfico de la red local hasta llevarlo a la red arterial. Son generalmente utilizadas por volúmenes moderados de tránsito incluyendo el transporte público colectivo. Estas son las vías que presentan dichas características:

- Carrera 43 A entre la calle 66 Sur y la calle 74 Sur, incluye el tramo nuevo entre las calles 70 Sur y 72 Sur.
- Carrera 43B, entre la calle 72 Sur y la calle 69 A Sur.
- Carrera 44 entre el parque principal y la calle 62 Sur.
- Carrera 46, entre la calle 67 Sur y la calle 75 Sur.
- Calle 67 Sur, entre la carrera 43 C y la carrera 46.
- Calle 68 Sur, entre la Avenida Las Vegas y la carrera 43 A.
- Calle 70 Sur, entre el parque principal y la Avenida Las Vegas.
- Calle 72 Sur, entre Las Vegas y la carrera 43 A.

**ARTICULO 50°. Vías Veredales.**

Estas vías sirven de enlace entre las veredas y la cabecera municipal. Hay algunos sectores rurales que tienen conexión entre sí a través de estas.

- Comunicación vial vereda Las Lomitas - La Doctora.
- Laterales quebrada Sabanetica, entre la Circunvalar y la Vereda Cañaveralejo.
- Vía de conexión entre la Variante a Caldas y la Vereda Pan de Azúcar.
- Conexión vial Variante de Caldas - Vereda Pan de Azúcar - Vereda Cañaveralejo y Vereda La Doctora.

#### **ARTICULO 51°. Secciones Viales.**

Los principales problemas en la operación del sistema vial del Municipio se deben a las irregularidades en las secciones de las calzadas, insuficiencias de carriles de circulación, retiros insuficientes de los paramentos, falta de andenes y deficiencia en el ancho de los existentes, ausencia de bahías que garanticen la seguridad de los peatones. Igualmente, la ausencia de un tratamiento paisajístico y las altas velocidades de vehículos automotores que circulan por el centro del municipio.

De esta manera se han definido una serie de corredores en la zonificación, artículo 23 del presente Acuerdo, en donde se le dará mayor prioridad al peatón, con una sección vehicular no mayor a 7.00 metros en vías con doble sentido de circulación y de 4.00 metros en vías con un solo sentido de circulación, agregándole además elementos para restringir la velocidad de circulación vehicular con velocidades máximas de 35 Km./h, bahías de parada de buses y otras practicas que converge a la moderación del trafico vehicular, como: La protección al peatón, el fomento de la bicicleta, incentivar el transporte colectivo, las restricciones al parqueadero y la circulación de vehículos en la vía Pública, áreas ambientales y las limitaciones de velocidad.

#### **ARTICULO 52°. Parqueaderos.**

Hacia el interior del suelo urbano se acepta la construcción de edificaciones para parqueo. De igual forma a los proyectos que tengan actividades complementarias a la vivienda se les exige la dotación de un porcentaje de áreas para parqueo, teniendo como mínimo un parqueadero por vivienda, la cual será reglamentada posteriormente dentro del plan parcial dependiendo de la ubicación. La administración estudiará la posibilidad de implementar el parquimetro, como solución al parqueo de vehículos en las vías del centro urbano, en especial los días de peregrinación.

#### **ARTICULO 53°. Medios de Transporte.**

El principal medio de transporte masivo del municipio lo constituye El Metro por tanto se ha propuesto ante funcionarios de éste 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

Acuerdo 011/2.000. POT

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. Esta última con el papel principal de convertirse en la estación de transferencia con el Tren Suburbano.

El Sistema de Transporte Masivo Metro, no es la solución total para el problema de la movilización de pasajeros en la ciudad, ya que requiere el apoyo de otros sistemas de transporte de menor capacidad pero de mayor flexibilidad que complementen el servicio prestado al usuario. Por esto se ha determinado impulsar el desarrollo del programa interinstitucional denominado Sistema Integrado de Transporte, SIT, el cual considera la planeación, diseño e implementación por fases de un sistema integrado de transporte para el Valle de Aburrá.

El proyecto del SIT es la utilización de un Modelo de Transporte, como instrumento que permite relacionar los volúmenes de pasajeros a transportar, por cada una de las rutas de transporte público establecidas, y simular diferentes escenarios.

La integración de los sistemas se caracteriza por la jerarquización de los diferentes medios de transporte: Metro, ferrocarril suburbano, buses, colectivos, etc., asignándose a cada uno aquella función que puede cumplir con mayor eficiencia. Se requiere además, una nueva organización operacional e institucional, así como una nueva estructura tarifaria.

#### **ARTICULO 54°. Estudios complementarios al modo de transporte.**

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. 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 mas 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 publico.

#### **Corredor de Transporte.**

Sé estudiará inicialmente el corredor de transporte de la Cuenca de la quebrada La Doctora, con el propósito de analizar él (los) modo(s) más conveniente de transporte a implementar, que podría ser, Metrobús, Trolebús, Tranvía, Vías Solobús, etc.



**ARTICULO 55°. Ciclovías y peatonalización.**

Con el sistema del Metro, el Río Medellín, principal corriente natural del Valle de Aburrá, tiene la posibilidad de transformarse en ordenador, porque las estaciones, en las líneas norte y sur, al estar situadas alrededor del eje fluvial, fuerzan la ciudad a reorientar su circulación hacia él.

Sin embargo 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, que incluirá ciclovías, senderos y caminos~~ peatonales como acceso a las estaciones, que al sustituir parte del parque automotor actual, integre el transporte público con el sistema.

Con el Metro, los flujos de circulación serán reorientados para el municipio, en el sentido Oriente - Occidente, permitiendo como posibilidad, el diseño de ciclovías y senderos peatonales en estas direcciones para acceder al Metro, desde los diferentes centros cívicos, puntos urbanos o centros institucionales.

La construcción del Metro, adecuó para permitir el acceso a las estaciones, un sistema de puentes peatonales, los cuales se convierten en nuevos espacios públicos. Sin embargo, para complementarlos, el municipio y el Metro deberán acondicionar senderos para que las personas se vinculen a sitios especiales en las diferentes áreas alrededor de las estaciones.

**ARTICULO 56 o. Sistema de transporte colectivo urbano.**

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.

**ARTICULO 57°. Terminal o deposito para el transporte colectivo**

La Administración Municipal gestionará con las empresas de transporte público de Sabaneta la construcción de una terminal de transporte.

**ARTICULO 58°. SERVICIOS PÚBLICOS.**

Para la orientación en cuanto a la prestación de servicios públicos será bajo las condicionantes de tipo técnico y legal que la administración municipal y las empresas prestadoras expidan, acorde a los

siguientes criterios.

1. Dotar a los diferentes sectores del territorio municipal con los distintos tipos de servicios públicos y complementarios.
2. La prestación de los servicios públicos domiciliarios estará a cargo de las empresas prestadoras de ellos con sujeción a la reglamentación existente o futura que resulte de este Plan, en especial en los suelos de expansión, suburbano y rural.
3. La Administración Municipal coordinará y definirá, con las diferentes empresas prestadoras de los servicios las zonas posibles de dotación y prestación, con el fin de buscar que las nuevas zonas tengan los demás servicios complementarios y los equipamientos necesarios para habilitarlos al suelo urbano, y evitar así el suministro a las zonas no prioritarias o con alto riesgo en cuanto a su desarrollo.
4. El proceso de recolección, disposición y tratamiento de los escombros y basuras producidas en el Municipio tendrá un estudio especial con el fin de determinar cuál será la solución más viable y a la vez se concertará con los demás municipios y en especial deberá guardar los respectivos retiros que sean determinados.

La instalación de cualquier tipo de infraestructura por parte de cualquier empresa prestadora de servicios deberá respetar las disposiciones municipales y en especial deberá guardar los respectivos retiros que sean determinados.

Los acueductos veredales deben cumplir con las especificaciones técnicas apropiadas al servicio vital que prestan a la comunidad; por este motivo, sus procesos de potabilización deben evaluarse, y a partir de allí, realizar las correcciones y ajustes necesarios. Se calculará el cubrimiento de estos acueductos comunales a futuro, con el fin de garantizar la factibilidad a toda la comunidad.

La Administración Municipal y las empresas prestadoras de los servicios controlaran los vertimientos líquidos y residuos sólidos que se presentan en la zona rural a campo abierto y en las quebradas. Para ello, deben implementarse pozos sépticos en las viviendas o agrupaciones de ellas que aún no poseen un sistema de disposición de aguas residuales; así mismo, es importante reducir la producción de desechos sólidos en las zonas rurales, educando a la comunidad en la cultura del reciclaje.

Se deberá conectar algunos sectores a redes de alcantarillados veredales, o a la red de EPM, en los sitios donde sea posible, previo estudio de factibilidad.

**ARTICULO 59°. Disposición final de basuras y escombros**

Para la disposición final de residuos sólidos, el municipio plantea unos sitios para alguna contingencia, a sabiendas de que el problema debe tener una solución de tipo metropolitano, para el efecto estarán ubicados de la siguiente forma: el primer lote esta localizado en el costado oriental del río, entre la Regional y el río, a la altura de la calle 77sur, este servirá para la transferencia de basuras y el segundo lote será el localizado en la vereda Pan de Azúcar, el cual servirá de un relleno sanitario de emergencia. No obstante la selección será sometida a la Autoridad Ambiental para que disponga las condicionantes de tipo ambiental y sanitarias.

Debe extenderse el cubrimiento del servicio de recolección de basuras, previo análisis de factibilidad, hasta sectores como: Altavista en la vereda Lomitas, loma hacia la finca La Bonita en la vereda Pan de Azúcar, y el reversadero en el sector de Los Brujos, vereda María Auxiliadora. Así mismo, mejorar el servicio de barrido de las calles, limpieza de cauces de quebradas y sumideros. Para ello, deben implementarse una serie de medidas que incluyen el fortalecimiento de los carros recolectores, el rediseño de algunas rutas de recolección vehicular y de barrido manual, supervisión de las operaciones, fortalecimiento de las campañas de reciclaje, todo lo anterior con el fin no sólo de mejorar la eficiencia en el servicio sino para alcanzar en el corto plazo un cubrimiento del cien por cien. La empresa que actualmente administra el servicio debe poner en práctica sus proyectos de educación ambiental y reciclaje, para complementar las labores operativas.

Los particulares con autorización de la administración municipal y la licencia ambiental de la autoridad ambiental competente, podrán establecer lotes para la disposición final de escombros, para lo cual deberán llenar todos los requisitos de la Resolución 541/94 del Ministerio del Medio Ambiente y los que fije la administración municipal.

**TITULO III  
ESPACIO PÚBLICO.**

**ARTICULO 60° CONCEPTO GENERAL DEL ESPACIO PÚBLICO.**

El Espacio Público comprende todo sitio que facilite un intercambio colectivo de personas, familias, comunidad, donde se realizan expresiones de tipo social, cívico y cultural. "Entiéndese por Espacio Público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los intereses individuales de los habitantes" .El Espacio Público constituye un gran aporte al ordenamiento urbano y forma parte de los componentes de calidad de vida que deben tener las ciudades, según lo establecen la Constitución y demás leyes pertinentes.

Acuerdo 011/2.000. POT

El Espacio Público comprende bienes de propiedad del Estado y bienes de propiedad privada, destinados a satisfacer las necesidades de la comunidad.

#### **ARTICULO 61°. El Espacio Público en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.**

El Espacio Público es el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en la ciudad, así como el regulador de las condiciones ambientales de la misma, y por lo tanto se constituye en uno de los principales elementos estructurales de los Planes de Ordenamiento Territorial". Deben incorporarse los conceptos de Espacio Público en los componentes general, urbano y rural, en la forma de definición de políticas, estrategias y objetivos; en la forma de definición y delimitación de los elementos que lo constituyen, la conformación del inventario general, la cobertura por habitante, así como el déficit cualitativo y cuantitativo, tanto existente como proyectado.

#### **ARTICULO 62°. Elementos Constitutivos.**

Se establecen los siguientes elementos constitutivos del espacio público

##### **Naturales.**

- \* Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas.
- \* Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico.
- \* Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico.

##### **Artificiales o Construidos.**

- ∞ Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular.
- ∞ Áreas articuladoras del Espacio Público y de encuentro, tales como parques, plazas, escenarios culturales y deportivos.
- ∞ Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos, arqueológicos.
- ∞ Las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporados como tales en los Planes de Ordenamiento Territorial.

\* Los antejardines de propiedad privada, como parte integral del perfil vial.

### Elementos Complementarios.

- \* Componentes de la vegetación natural o intervenida.
- \* Componentes del amoblamiento urbano
  - Mobiliario
  - Señalización

Los elementos constitutivos del Espacio Público se clasifican, de acuerdo con su área de influencia, cobertura y manejo administrativo, así: De nivel estructural: Nacional, Departamental, Metropolitano, Municipal, de ciudad.- De nivel municipal: Local, zonal, barrial.

### ARTICULO 63°. Objetivos Relacionados con el Espacio Público.

1. Crear una conciencia entre la comunidad, acerca de la importancia del Espacio Público, como actividad fundamental para poder adelantar campañas sobre este tema.
2. Valorar y divulgar los elementos constitutivos del Espacio Público existentes en el municipio.
3. Velar por la conservación y el mejoramiento del Espacio Público

### ARTICULO 64°. Políticas.

1. Adelantar una labor de formación y educación acerca del Espacio Público, especialmente en Escuelas y Colegios, Asociaciones Comunales, empresas industriales y comerciales de Sabaneta. Estrategias: Preparar seminarios, exposiciones y eventos relacionados con la importancia del Espacio Público en el ámbito municipal. Promover una cátedra en Escuelas y Colegios, acerca del Espacio Público. Abrir un concurso para premiar el mejor Espacio Público del municipio, de acuerdo con criterios y bases que se formulen oportunamente.
2. Adelantar una gestión de identificación y clasificación de los Espacios Públicos existentes en el municipio. Estrategia. Preparación de un inventario de Espacios Públicos.
3. Incrementar paulatinamente los Espacios Públicos en el municipio y mejorar los existentes. Estrategia. Formulación de una serie de incentivos y motivaciones entre la comunidad

**ARTICULO 65°. Inventario de elementos constitutivos del espacio público.**

El Decreto 1504 de 1.998 - artículo 5o, determina los niveles de clasificación de los elementos del Espacio Público, de acuerdo con su área de influencia, manejo administrativo, cobertura espacial y de población. En el caso de Sabaneta, corresponden al nivel municipal y en algunos casos al nivel zonal y barrial. Se identifican los siguientes elementos constitutivos:

• **Conservación y preservación del sistema hídrico:**

- El Río Medellín.
- La cuenca de la Doctora y demás microcuencas.

• **Áreas de especial interés ambiental y paisajístico.**

- Alto La Romera
- Cerro Pan de Azúcar
- Cerro La Barquereña, próximo al tanque de EPM.

• **Sistemas de circulación vehicular y peatonal.**

- Vías y andenes en general, con sus complementos.
- Boulevard de la Carrera 43A.
- Boulevard peatonal, entre el Parque y la Avenida Las Vegas.
- Antejardines, de propiedad privada.

• **Áreas articuladoras del Espacio Público.**

- El Parque principal
- Las zonas verdes de barrio.
- Los Escenarios Deportivos.
- El Proyecto de la Unidad Deportiva y Recreativa, sobre la Avenida Las Vegas.

Se identifican los siguientes elementos complementarios:

• **Componentes del amoblamiento urbano.**

- Cabinas de teléfonos
- Luminarias de vías
- Semáforos
- Bancas y pérgolas
- Esculturas
- Hidrantes

• **Componentes de señalización:**

- Elementos de la nomenclatura

- Elementos de la señalización vial
- Elementos de información y orientación

**ARTICULO 66°. Manejo y obligaciones sobre el espacio público.**

El destino de los bienes de uso público incluidos en el Espacio Público de las áreas urbanas y suburbanas, no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal, por iniciativa del Alcalde, siempre y cuando sean canjeados por otras áreas de características equivalentes. El municipio podrá crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que sean responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el Espacio Público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales

**ARTICULO 67 Sugerencias acerca del Espacio Público**

Los Espacios Públicos se dotaran con elementos que proporcionen comodidad, seguridad, embellecimiento, tales como: Delimitación e identificación del espacio, sin llegar al encerramiento. Iluminación, de acuerdo con las características del sitio. Avisos para información y orientación a la comunidad. Incorporación de elementos artísticos y relacionados con las artes plásticas. Recipientes para disposición de basuras. Senderos o pisos, si se requieren, ejecutados con un material resistente, antideslizante y de fácil mantenimiento. Es fundamental promover y asegurar la participación de la comunidad en la definición, manejo, utilización y conservación del Espacio Público, entendido como el conjunto de áreas de usufructo y beneficio común.

**TITULO IV  
EQUIPAMIENTOS**

**ARTICULO 68° . CONCEPTO DE EQUIPAMIENTO**

La comunidad y en especial el individuo, requieren la ubicación en el espacio de diversas instalaciones o equipamientos que son los símbolos materiales de la vida de la colectividad. La noción del equipamiento se encuentra por lo tanto, en la base de toda manifestación de la vida colectiva. El equipamiento siempre ha estado determinado por los espacios y edificaciones del sector público, pero el concepto es mucho más amplio, porque el sector público sólo atiende una parte de las instalaciones requeridas por la vida asociativa, cuando el sector privado también cumple una función importante en la atención de las necesidades de la comunidad. Sin entrar en la precisión de quién debe encargarse de prestar el servicio, la primera consideración se refiere a la determinación de las instalaciones de diverso nivel que requiere la comunidad, para la atención de sus necesidades colectivas. El ordenamiento del

Acuerdo 011/2.000. POT

espacio debe preocuparse de la totalidad de los equipamientos en sus distintos niveles: de barrio, de comuna, de vereda o de municipio y también los equipamientos de carácter metropolitano y regional.

En este Plan Básico de Ordenamiento del territorio se refiere al equipamiento requerido por la comunidad municipal, con proyecciones futuras que garanticen una calidad de vida para sus habitantes. Es necesario tener en consideración el valor o carácter que representan los equipamientos ante la comunidad. Constituyen símbolos o marcas de importancia colectiva; pueden constituirse en monumentos públicos, de allí la importancia de su localización.

**ARTICULO 69°. Clasificación de los Equipamientos.**

El equipamiento municipal se clasifica en:

- Cultural
- Comercial
- Recreativo y turístico
- Salud y asistencia pública
- Educativo y de capacitación
- Servicios Públicos básicos

El equipamiento requiere una proyección al corto, mediano y largo plazo y el primer paso para ésta, consiste en la identificación de las necesidades y su caracterización. En el caso educativo y de capacitación, se requiere determinar la tipología: Educación superior, media, según las circunstancias, así como la participación del sector privado. En el campo cultural, se especificará si se proponen centros integrados, o instalaciones independientes (Museos, bibliotecas, Auditorios). En Salud, se especificará si son centros especializados o pequeños centros comunales, así como la participación de otras entidades.

En esta forma debe establecerse un programa de necesidades y características, independiente de su existencia actual o carencia y aún de la localización de otras entidades.

La planificación de los equipamientos comprende la totalidad del territorio, es decir, lo urbano y lo rural.

**ARTICULO 70°. Criterios de decisión.**

Las decisiones relacionadas con la localización, deben responder en un todo a los objetivos, estrategias y políticas establecidos en el Plan de Desarrollo y obviamente, al modelo escogido para el desarrollo y ordenamiento del municipio. Es necesario establecer por lo menos dos niveles de actuación, de acuerdo con el grado de crecimiento que se presenta en la actualidad y que se dará en un futuro. Se



requiere dar atención a las carencias actuales y tomar una determinación acerca de las necesidades futuras.

En el primer nivel, de atención a la situación actual, se procederá en la siguiente forma:

Equipamientos existentes y aprobados. Se confirman de inmediato.

Equipamientos existentes, carentes de aprobación. Se aprueban si cumplen con los requisitos de localización y seguridad. Ejemplo: Terminal de Transporte.

Equipamientos con propuesta de localización, pero sin aprobación. Se someten a un análisis final, para confirmarlos si fuera del caso.

Equipamientos ya identificados, pero sin propuesta de localización o sin definición. Se procede al estudio y posterior determinación. Ejemplo: Unidad deportiva y recreativa.

Equipamientos sin identificación ni localización. Requieren un estudio específico. Ejemplo: equipamientos de educación y capacitación, salud, recreación, deportes, cultura.

Respecto del segundo nivel de atención, hacia necesidades futuras, se procederá así:

Identificación de equipamientos, que requieren estudios específicos antes de su aprobación, como desarrollos residenciales, comerciales u otros.

Procedimiento a seguir.

Para el primer nivel de decisiones es necesario llegar a la identificación de los sitios, para proceder a la aprobación como proyectos municipales, previo el cumplimiento de los trámites requeridos, incluida la inscripción en el Banco de Proyectos.

Para el segundo nivel de decisiones, hacia un futuro, se deben identificar por lo menos los sectores y en la medida en que avancen los estudios de prefactibilidad, proceder a la selección de sitios específicos y al cumplimiento de los trámites establecidos.

#### **ARTICULO 71° Equipamiento Cultural.**

En referencia a los equipamientos de carácter cultural se mantienen los existentes y se propone el siguiente:

##### ***Centro Cultural y Administrativo***

Se pretende desarrollar un centro cultural y educativo que comprenda una serie de espacios que brinden a la comunidad la posibilidad de desarrollar sus capacidades y a la vez sirva de capacitación. Este centro estaría dotado de una gran biblioteca y escenario múltiple, complementado por una serie de talleres, espacios abiertos y servicios públicos. Este centro estará localizado en el lote, ubicado entre las carreras 45 y 46B y las calles 75Sur y 77 Sur.

**ARTICULO 72º. Equipamiento Comercial.*****Centro Comercial Estación Itagüí.***

En la Estación Itagüí del Metro, en terrenos del municipio de Sabaneta, se pretende darle un espacio a los usuarios de este sistema y brindarles la posibilidad de tener un sitio de encuentro y descanso, a la vez que le permita efectuar compras. Este centro estará dotado de espacios necesarios para la integración del sistema de transporte masivo y los demás modos. El centro estará localizado en los predios que bordea la oreja o lazo de conexión del puente de la calle 50 sur con la Avenida Las Vegas y el sistema vial del río. La ejecución de este proyecto será por intermedio del sector privado con la vigilancia, en la parte normativa, de la administración municipal.

***Boulevard de la Carrera 43 A.***

Se propone para la carrera 43 A la conformación de un gran boulevard, 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.

Este proyecto está contemplado 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.

El proyecto contempla la actual sección pública de <sup>24</sup>(30.00) metros, los cuales se tiene que seguir dando para las construcciones nuevas y exigirles la adecuación del espacio público con materiales que serán definidos por la administración municipal una vez se tengan los respectivos diseños y la adecuación de la infraestructura de la vía.

En ambos costados de la vía se permitirán actividades múltiples como comercio, oficinas, vivienda, consultorios cafeterías, tabernas, almacenes, entre otras.

Para los efectos del espacio público será acondicionado con el equipamiento suficiente para que la comunidad lo pueda disfrutar.

***Boulevard peatonal, entre el Parque y la Avenida Las Vegas.***

Adecuar un espacio que le permita al municipio tener un acceso claro y que une la próxima estación del metro con el centro. Este espacio será dotado de un cable aéreo, que recorrerá todo este trayecto y luego conectará el proyecto del santuario ubicado en el cerro tutelar del municipio.

Acuerdo 011/2.000. POT

Las secciones propuestas para este boulevard no expulsan el tráfico vehicular sino que le reducen la velocidad y lo restringen a un solo carril, y así poder aprovechar parte de la sección al aprovechamiento del peatón y al desarrollo de actividades comerciales y culturales.

Este boulevard va del parque principal, por las calles 69 sur y 70 sur hasta la estación del metro.

### **ARTICULO 73°. Equipamiento Recreativo y Turístico.**

#### ***Complejo deportivo, recreativo y cultural.***

Se pretende ampliar la infraestructura deportiva, recreativa y cultural del municipio para cubrir las necesidades de la comunidad. Para tal efecto se determinó ubicar este complejo en los terrenos de la Hacienda Promisión, entre la Avenida Las Vegas y la Regional del Sur.

Este proyecto tiene asiento en el actual Plan de Desarrollo municipal y por ende ya cuenta con partida presupuestal para adelantar la adquisición, diseños y ejecución.

#### ***Mirador Turístico.***

Aprovechando la vocación turística que tiene el municipio se trata de concebir un proyecto de características similares a las que tiene el cerro Nutibara en Medellín dotado de todos los equipamientos e infraestructura básica. Este proyecto estaría ubicado en el cerro donde se encuentra el tanque del acueducto de EPM.

#### ***Ecoparque La Romera (reserva natural).***

Este proyecto consiste en declarar de 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. Para tal fin se debe dotar de una infraestructura que permita desarrollar esta actividad sin ir en detrimento de la naturaleza.

El municipio ha adelantado parte de este proyecto al adquirir los terrenos de la hacienda La Romera; ahora lo que falta es diseñar el parque y los mecanismos que se van a utilizar para la manutención de estos terrenos. Este ecoparque hace parte del programa que el Área Metropolitana y CORANTIOQUIA han planteado para la conservación de la cresta de las montañas que rodean al Valle de Aburrá y que cada municipio tiene que entrar a plantear en su Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

***Ecoparque del Cerro Pan de Azúcar.***

Se conserva el cerro y para tal efecto la administración tiene que entrar a diseñar los mecanismos por los cuales va declarar la zona de protección, y cuáles van hacer las acciones para incentivar la ejecución de un ecoparque.

Este ecoparque consiste en dotar de infraestructura y equipamientos necesarios para poder convertir el cerro en un parque de recreación pasiva y de formación ecológica ambiental. Para el efecto se deben construir senderos peatonales, servicios públicos, asadores, kioscos y otros que permitan el disfrute de esta actividad.

**ARTICULO 74°. Equipamiento Salud y Asistencia Pública.**

***Centro Integrado de Servicios de la Zona Sur.***

En los planteamientos impartidos por el Área Metropolitana, se tiene previsto la ejecución de un Centro Integrado de Servicios que beneficie a la zona sur del Valle de Aburrá; dicho centro estará ubicado en el lote contiguo a la subestación eléctrica sur de las Empresas Públicas de Medellín, en el sector de Pan de Azúcar. Este centro contará con los servicios de Bomberos, Defensa Civil, Fiscalía, Procuraduría, Policía y demás entidades que prestan los servicios de seguridad en el Valle de Aburrá.

**ARTICULO 75°. Equipamiento Educativo y de Capacitación.**

En materia de educación el diagnóstico arrojó que a pesar de haber déficit en cupos para ingreso a la básica primaria y la secundaria, este déficit no era por falta de infraestructura sino por la falta de una planificación de cada uno de los centros educativos que sirven a la población del municipio. Por tanto se debe hacer un planteamiento a nivel estructural de la educación en el municipio y luego hacer la dotación de infraestructura.

Con relación al nivel tecnológico y universitario se deben unir todos los esfuerzos para que una entidad privada u oficial tenga asiento en el municipio y se pueda cubrir el déficit que se viene dando por la falta de cupos en las universidades o centros técnicos que hay en el Valle de Aburrá.

Por lo anterior no se propone ningún equipamiento hasta tanto no se formule el plan educativo para el municipio, el cual entrará a determinar verdaderamente cual será la necesidad de construir nuevo equipamiento en materia educativa y de capacitación.

**ARTICULO 76° Equipamiento de Servicios Públicos.**

La instalación de cualquier tipo de Equipamiento o infraestructura por parte de las empresas prestadora de servicios deberá respetar las disposiciones municipales y en especial deberá guardar los respectivos retiros que sean determinados. Además, acogerse a los lineamientos que se determinan en este Plan.

**Estación de transferencia de basuras**

Referente a la recolección y disposición final de las basuras el municipio ha destinado dentro de la zonificación, un terreno aledaño a la Ciudadela ACIC y al río Medellín, este terreno está dentro de los lineamientos que el Area Metropolitana ha impartido a través de los planes que ha desarrollado desde 1985 y se encuentra dentro del proyecto del tren evacuador de las basuras como estación de transferencias de la zona sur. Además se han estudiado otras alternativas para darle solución a la disposición final de las basuras, entre ellas se encuentra la incineración a través de hornos especiales.

**TITULO V  
PATRIMONIO CULTURAL**

**ARTICULO 77°. Concepto de Cultura**

La cultura se define como "el conjunto de rasgos, distintivos materiales y espirituales, intelectuales y afectivos que caracterizan una sociedad o un grupo social". Ella engloba, además de las artes y las letras, los modos de vida, los derechos fundamentales del ser humano, los valores, las tradiciones y las creencias.

**ARTICULO 78°. Patrimonio Cultural**

El Patrimonio Cultural comprende los elementos construidos como las edificaciones que tienen valor histórico o arquitectónico, urbanístico o paisajístico, de significado especial y de relevancia para la colectividad. Los elementos de valores ecológicos y paisajísticos como son los cerros y demás componentes orográficos. Según la Ley 397 de 1997, el patrimonio cultural; está conformado por bienes de interés cultural de la nación, que se rigen por las reglamentaciones estipuladas por el Ministerio de la Cultura, previo concepto de los consejos filiales de Monumentos Nacionales; y por los bienes culturales de orden municipal, sean sectores o edificaciones puntuales, protegidos por las normas municipales vigentes y las determinadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

## ARTICULO 79°. Bienes de interés Cultural municipal

Para el municipio de Sabaneta, los cerros de Pan de Azúcar y el Tanque (Barquereña) se consideran de valor paisajístico y ecológico. También, las veredas de La Doctora, Las Lomitas y Pan de Azúcar, las cuales conforman circuitos turísticos veredales que a través de recorridos a lo largo de las quebradas, se observan casas campesinas, cultivos de café y fondas típicas que representan un valor patrimonial para los habitantes. Además se retoman los senderos peatonales o caminos antiguos, por los cuales se desplazaban los habitantes del sector rural a la cabecera municipal como patrimonio de la colectividad.

En el área urbana se destaca particularmente la Casa de la Cultura LA BARQUEREÑA, diseñada por el Maestro Horacio Longas de acuerdo con los cánones del estilo californiano como replica del Club Campestre de Medellín. La casa tiene una configuración en claustro y logra articular una serie de espacios ricos en formas, tamaños y relaciones que gozan de atractivos visuales sobre la cabecera y gran parte del Valle de Aburrá. La Barquereña es 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 algunos sitios y estructuras que por su significación de tipo paisajístico, cultural, arquitectónico, ecológico, lúdico, religioso, turístico y urbano representan el Patrimonio Cultural del Municipio.

- Parroquia Santa Ana
- Cementerio
- 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 Felix 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

**ARTICULO 80°. Valoración de los bienes de interés cultural**

La Administración presentará los estudios y el proyecto de Acuerdo al Concejo Municipal para que se entre a oficializar cada uno de los sitios y estructuras antes mencionadas y se especifique cuáles son las responsabilidades que el municipio va a asumir para entrar a declarar patrimonio cultural a cada uno de estos. Sin embargo, éstos ya tienen una restricción al momento de una reforma o demolición u otro proceso que entre en detrimento del bien.

Del mismo modo se tendrá en cuenta las fiestas tradicionales, los símbolos municipales y demás tradiciones y costumbres, la Administración entrará a regular sobre cada uno de ellos, para mantener las vivencias de la población y para darle realce al municipio a través del establecimiento de los símbolos representativos del municipio.

La Ley 388 de 1.997 plantea la ejecución de una serie de planes parciales, los cuales van a ser verdaderamente el diseño de cada una de las ideas representadas en este plan; por tanto para la parte del patrimonio cultural se requerirá de la ejecución de un plan cultural para el municipio, donde se afirmen los conceptos expresados y además, se amplie la vida cultural y tradiciones de los habitantes.

**CUARTA PARTE  
NORMAS URBANISTICAS GENERALES****ARTICULO 81° Normas Urbanísticas Generales**

Establecen regulaciones a los usos e intensidad de usos, definen Acciones, actuaciones, tratamientos y procedimientos para su revisión y modificación. Otorgan derechos y obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y constructores. Dentro del área urbana se deben determinar las zonas de renovación, mejoramiento integral u otro tipo de Acción Urbanística

Además, especifican instrumentos para contribuir a los objetivos de desarrollo urbano y sufragar sus costos; establecen procedimientos para su revisión, ajuste y modificación.

Para darle herramientas al Plan se adoptarán programas, proyectos y macroproyectos.

Posteriormente se definirá claramente mediante una reglamentación o fichas técnicas, los usos e intensidad de los usos del suelo en el territorio municipal. Se especificaran los aislamientos, volumetrías y alturas para todos los procesos de edificación. Se localizarán y afectarán los terrenos para equipamientos colectivos y espacio público, se señalarán las excepciones normativas y parámetros de concertación de normas específicas para los macroproyectos o actuaciones urbanísticas con tratamientos especiales. (Renovación, mejoramiento, etc.).

**TITULO I  
ACCIONES URBANISTICAS**

**ARTICULO 82°. Acciones Urbanísticas**

Este Plan Básico de Ordenamiento Territorial será la herramienta básica para identificar las acciones prioritarias en las cuales la Administración Municipal debe encauzar todos los esfuerzos para solucionar dicha problemática. Para proceder a implementar cualquier tipo de acción urbanística o programas de renovación, se parte de reconocer la vocación de los usos del suelo, las limitaciones geológicas y las topográficas. Se delimitan los usos consolidados que no requieren acciones especiales, para luego determinar las áreas de posible expansión necesarias para implementar la alternativa de desarrollo en zonas carentes de restricciones, y se precisan las zonas urbanas que requieran acciones específicas para corregir o modificar las acciones externas. De igual forma se identifican y se proponen soluciones a ciertos sitios del suelo rural.

**ARTICULO 83°. Acciones de Ordenamiento.**

Esta acción básicamente comprende todas las propuestas que quedarán plasmadas en este Plan y el cual exige una continua verificación por parte de la Administración local sobre el estado de los diferentes elementos urbanos, con el objeto de intervenir oportunamente en la ordenación con respecto a las reglamentaciones y normatividades exigidas en cada lugar; además, en coordinación con las empresas prestadoras de los servicios públicos debe procurar la organización de todas las redes externas de estos servicios públicos y la adecuación interior de las edificaciones, la definición de características de servicio acorde con la ornamentalidad y paisaje del lugar, el mantenimiento de zonas públicas y un control del aseo. Se busca apropiar al habitante por su ciudad para que la entienda como un bien social que debe cuidar y defender.

**ARTICULO 84°. Acciones de Estabilización.**

El crecimiento de los sectores urbanos, exige la ejecución por parte de la administración y de la misma comunidad, de obras que mitiguen y estabilicen los terrenos y además impidan el asentamiento de nuevos pobladores. Dentro de esta acción también se pueden corregir errores de manejo del suelo en áreas sujetas a deslizamientos y riesgos geológicos. Para tal efecto deben ejecutarse filtros y drenajes para la recolección de aguas de escorrentía, construcción de sistemas de desagües de aguas lluvias y aguas negras, obras especiales de estabilización y reforestación de las márgenes de las quebradas, pavimentación de vías para evitar la erosión, cobertura vegetal de áreas libres, ejecución de taludes y



Acuerdo 011/2.000. POT

terrazas, ejecución de vías peatonales y la evaluación de las condiciones estructurales de las edificaciones y su posible corrección o demolición de aquellas que presenten daños irreparables.

La Administración Municipal en compañía con la comunidad deben iniciar una campaña de concientización ciudadana acerca del peligro que entraña el proceso espontáneo de construcción. La Administración emprenderá los estudios de las obras propuestas para la estabilización del suelo y el posible proceso de reubicación de ciertos sectores que no ameritan la acción de estabilización. Para la aplicación de esta acción se tienen los sectores de Pan de Azúcar parte alta, Cañaveralejo, San José, La Doctora, María Auxiliadora parte alta, Calle Larga junto al cruce con la quebrada la Sabanética, sector junto a la cancha.

#### **ARTICULO 85°. Acciones o Actuaciones de Redensificación.**

Algunos sectores sin restricciones geológicas o topográficas, que tienen una baja densidad por hectárea, admiten un aumento en ésta, condicionado a la dotación de infraestructura de vías y de servicios públicos. Son sitios con muy baja densidad de población que no alcanzan a conformar barrios o que corresponden a zonas que por su bajo crecimiento en altura, permiten un aumento en su densidad, lo cual evita la expansión urbana y aprovecha la infraestructura existente. Estas acciones deben sustentarse en estudios previos sobre la infraestructura, el equipamiento colectivo y la capacidad vial para soportar dicho aumento, en especial en el parque automotor. Por lo tanto se deben hacer estudios puntuales que permitan establecer densidades que no lleguen a saturar el sector.

Para efectos de esta acción se propone que barrios como el centro, Holanda, Entreamigos, Betania y Calle Larga entre otros, pueden afrontar un proceso de redensificación en altura, dependiendo de las secciones viales respectivas. No se permitirá crecimientos en altura para secciones viales menores de 13.00 metros.

#### **ARTICULO 86°. Acciones de Reubicación.**

Algunas actividades cuya localización es incompatible con los usos tradicionales del sector o con los usos propuesto por el plan, o que se encuentran en zonas sometidas a riesgos geológicos o hidrológicos, deben ser ubicadas en otros sitios; se consideran dos posibilidades de reubicación: de edificaciones y de barrios o asentamientos espontáneos. Se destacan zonas ribereñas a las quebradas y al Río Medellín en la cual se asientan en áreas inundables o con peligros hidrológicos, zonas de retiros viales, en especial a la del ferrocarril, o por estar afectadas por proyectos de beneficio social para la comunidad metropolitana y local. Su desplazamiento puede hacerse hacia áreas con una debida planeación urbanística de propiedad del municipio o de la comunidad. Por lo anterior se debe emprender esta acción en los sectores de las quebradas La Doctora, Sabanética y Cien pesos, de forma prioritaria y luego en las demás quebradas que presenten invasión de sus cauces.

Acuerdo 011/2.000. POT

**ARTICULO 87°. Acciones de desarrollo de áreas vacantes.**

Se refieren a la ocupación de áreas vacantes, que ofrezcan oportunidades de aprovechamiento de acuerdo con la demanda y la dotación de infraestructura, siempre y cuando estén destinadas por el plan de usos del suelo; estas se constituyen en la reserva urbana. El municipio definirá su prioridad de desarrollo y su destinación con base a los parámetros fijados para la zonificación en este plan. Todas estas áreas deben tener disponibilidad de servicios, de vías y de transporte. Se debe buscar el desarrollo continuo y controlado de la malla urbana y evitar urbanizaciones dispersas a ésta. Aunque se encuentren dentro del perímetro urbano, se deben prever, localizar y adquirir las áreas para los servicios comunales, zonas verdes, espacios recreativos y retiros viales. Estas acciones deben quedar consignadas dentro de los reglamentos o normas municipales para el uso del suelo.

Dentro de las zonas de expansión se debe dar prioridad a terrenos que se encuentran dentro el perímetro urbano y que aún no han sido desarrollados, como los aledaños al corredor del río y la Avenida las Vegas, entre las calles 50 sur y 69 sur.

**TITULO II  
TRATAMIENTOS****ARTICULO 88°. Tratamientos**

Los Tratamientos son un conjunto de actuaciones orientadas a la obtención de algunos de los objetivos del plan, en especial a darle solución a los problemas más prioritarios o aprovechar el potencial para generar procesos de cambio significativos en el territorio.

Para el suelo urbano se establecen regulaciones a los usos e intensidad en cuanto a la utilización. Se darán derechos y obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y constructores de acuerdo al tratamiento que se le asigne a cada zona.

En el suelo urbanizable de expansión los tratamientos que se aplicarán serán de adecuación urbanística y dotación de infraestructura de servicios a lotes que luego deben ser incorporados al suelo urbano. A estos suelos de expansión se les asignará una Normatividad especial y su densidad será baja con el fin de formar una zona de transición entre el suelo urbano y el rural.

En las zonas determinadas en la clasificación de los suelos como suburbano, se aplicarán tratamientos de conservación a las zonas que ya están establecidas y tienen condiciones para brindar una buena calidad de vida. A los lotes que se encuentren en dichas zonas y que no sean desarrollado se les aplicará la condicionante de un metraje mínimo para permitir su desarrollo y será de 120 metros por lote para el uso residencial. Es de anotar que estas zonas serán analizadas más ampliamente en estudios y planes especiales, los cuales les darán las pautas para el ordenamiento y la adecuación de

Acuerdo 011/2.000. POT

los equipamientos necesarios para que la comunidad mejore sus condiciones ambientales y disfrute del entorno.

Dentro de la reglamentación que se tiene prevista posterior a la adopción de este plan, se debe tener claro cuales van a ser las condicionantes a los terrenos aledaños a estos suelos suburbanos, con el fin de que no se conviertan en anexos a éstos y empeoren las condiciones críticas que tienen actualmente.

#### **ARTICULO 89°. Tratamientos Prioritarios**

Para efectos de la implementación del Plan Básico de Ordenamiento se determinan como tratamientos prioritarios el de Consolidación, Conservación, Mejoramiento Integral, Redesarrollo, Renovación y Desarrollo. Especialmente se tiene previsto ejecutar en la vigencia del plan los tratamientos de renovación en la parte céntrica de la cabecera municipal; de consolidación para los sectores en los cuales se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias actuales. Para tal fin se permitirá el desarrollo en altura hasta un máximo de cinco pisos dependiendo de la sección vial y acorde a las disposiciones que se determinen en la reglamentación que se tiene prevista posteriormente; de redesarrollo y desarrollo en sectores que han sido lentos en su proceso o tiene condiciones para permitir los aumentos de densidad, de altura y la mezcla de actividades que generen nuevas centralidades dentro del mismo municipio.

Las zonas estas demarcadas en la cartografía y para efectos de este plan aparecen en el plano con las acciones urbanísticas.

#### **ARTICULO 90°. Tratamiento de Renovación Urbana.**

El deterioro urbano que presenta el Barrio de la Calle del Banco y parte de la zona céntrica del Municipio amerita aplicar este tratamiento; la decadencia de muchas edificaciones y aún la presencia de algunos lotes sin desarrollar y la evolución de los usos ante el desalojo de la vivienda por parte del comercio, exige también acciones de recuperación de espacios que están dotados de una adecuada infraestructura, con el fin de incorporarlos al proceso urbano activo. Este programa hace referencia a la adopción de normas que promoverán la adecuación de las calles 69 sur y 70 sur con secciones donde se permita la integración del peatón al espacio público y sirvan a la vez de ejes conductores a la futura estación del Metro; realizar diseños urbanos que contengan usos compatibles con la vivienda para hacer posible la reactivación del sector y darle una puerta de acceso al municipio. Cumplida esta etapa se debe proceder a iniciar el proceso del tratamiento de renovación, intentando dar al sector un uso múltiple. Este tratamiento debe ser concertado con la comunidad para poder entrar a efectuar las actuaciones urbanísticas que se diseñen en el plan parcial que ejecutará la Administración Municipal. Este sector deberá constituirse a la vez, en una zona de redesarrollo o de Redensificación.

El sector estará delimitado en planos cartográficos y permitirá la realización de un proceso de sensibilización a la comunidad para afrontar el cambio normativo y de intervención.

**ARTICULO 91º. Tratamiento de Rehabilitación.**

Este tratamiento se dirige a corregir los desequilibrios existentes y la dotación de los sectores urbanos que fueron ejecutados sin planeación ni control alguno y se consideran como producto de procesos migratorios. Son objetos de actuaciones que mejoren el ambiente, las condiciones de trabajo, la educación, la salud y recreación y la dotación y modernización de los servicios públicos; además, la apertura, ejecución y mantenimiento de la infraestructura vial, control de quebradas con sus respectivos retiros, disposición final de basuras, con el fin de crear mejores condiciones de habitabilidad al poblador y por ende una mejor calidad de vida. Dentro de esta acción se incluyen los sectores de María Auxiliadora, Restrepo Naranjo , Calle Larga, Betania, Holanda, Pan de Azúcar, Cañaveralejo y Las Lomitas.

**ARTICULO 92º. Tratamiento de Conservación.**

Se refieren a las intervenciones que se pueden desarrollar en zonas consolidadas, cuyo uso es adecuado y el estado de la construcción es aceptable. Requieren mantenimiento permanente para evitar su deterioro, cercamiento de lotes vacantes, recolección y disposición final de basuras, mantenimiento del alumbrado público, control de avisos publicitarios, control y manejo de ventas callejeras, mantenimiento de zonas verdes, antejardines y parqueaderos. También, incentivar campañas sobre el mejor ambiente, un adecuado manejo de parques y arborización urbana, a través de los grupos cívicos, ecológicos e institucionales.

Dentro de esta acción cabe anotar todas las urbanizaciones recientes y que por su aceptable planeación no requieren de intervenciones inmediatas. También pueden ubicarse dentro de esta misma acción ciertos sectores de los barrios tradicionales que por su conformación urbana y su buen mantenimiento no ameritan la aplicación de correctivos inmediatos.

**TITULO III  
NORMAS BASICAS**

**ARTICULO 93º.** 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

Acuerdo 011/2.000. POT

públicos básicos, de espacio público, equipamiento, de densidades, de funcionamiento de actividades y de las condiciones físicas de la infraestructura vial.

**ARTICULO 94°.** 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.

**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.

TITULO IV  
PROGRAMAS Y PROYECTOS

ARTICULO 95°. 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 supereditados a las asignaciones futuras de acuerdo a la priorización.

Sector: EDUCACIÓN

PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACIÓN			INVERSIÓN PERIODO %			TOTAL PERIODO \$
		Corto	Mediano	Largo	2.000	2.001	2.002	
Dotación, adecuación y ampliación de centros educativos	Fortalecer y modernizar las instituciones educativas propiciando condiciones óptimas de aprendizaje	Xxxxxxx			100%			250'000.000

Sector: SALUD

PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACIÓN			INVERSIÓN PERIODO %			TOTAL PERIODO \$
		Corto	Mediano	Largo	2.000	2.001	2.002	
Fortalecimiento de la E.S.E HOSPITAL VENANCIO DIAZ DIAZ	Funcionamiento pleno de la red de servicios con niveles de referencia y contra referencia claros que permitan una mejor atención a la población.	xxxxxxx	xxxxxxx		50%	50%		100'000.000

Sector: AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO

PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACIÓN			INVERSIÓN PERIODO %			TOTAL PERIODO \$
		Corto	Mediano	Largo	2.000	2.001	2.002	
Ampliación de coberturas en redes de alcantarillado rural.	Sanear las fuentes de aguas, y propiciar el mejoramiento ambiental de los diferentes sectores	xxxxxxx			100%			150'000.000
Mejoramiento de la cobertura y la calidad del servicio de acueducto	Elevar los niveles de salud de la población rural a través del suministro de agua	xxxxxxx			100%			30'000.000

Fortalecer la prestación de servicios públicos a través de empresas de economía mixta.	potable. Mejorar la calidad y cobertura de los servicios públicos y optimizar los recursos físicos y financieros del Municipio.	xxxxxx	100%					25'000.000
--	--	--------	------	--	--	--	--	------------

Sector: CULTURA, DEPORTE Y RECREACIÓN

PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACIÓN			INVERSIÓN PERIODO %			TOTAL PERIODO \$
		Corto	Mediano	Largo	2.000	2.001	2.002	
Mejoramiento de la infraestructura deportiva urbana y dotación en la parte rural y creación de centros culturales comunitales	Garantizar los espacios para la práctica deportiva de comunidad y brindar espacios para la convivencia y la integración de la población.	xxxxxx			100%			650'000.000
Adquisición de terrenos y construcción complejo deportivo, recreativo y cultural en los terrenos de la Hacienda Promisión, entre la Avenida Las Vegas y la Regional del Sur.	Ampliar la infraestructura deportiva cultural del municipio buscando cubrir las necesidades de la zona norte y su comunidad.	xxxxxx	xxxxxx		20%	30%	50%	4.000'000.000
Programa de mejoramiento de espacios deportivos existentes en el sector rural y urbano	Mejorar la infraestructura deportiva rural y urbana del municipio	xxxxxx			100%			200'000.000

Sector: ESPACIO PÚBLICO

PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACIÓN			INVERSIÓN PERIODO %			TOTAL PERIODO \$
		Corto	Mediano	Largo	2.000	2.001	2.002	
Recuperación del espacio público deteriorado y organización del comercio informal	Contribuir al mejoramiento de la calidad espacial urbana y en la seguridad y el orden ciudadano	xxxxxx			100%			5'000.000
Dotación del equipamiento para obtener una mayor seguridad vial	Distribuir la accidentalidad y el número de lesiones por accidentes de tránsito en el municipio.	xxxxxx			100%			15'000.000

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 recintos a los afluentes y mitigar los riesgos por inundación..	xxxxxxx		xxxxxxx	xxxxxxx	40%	60%		100'000.000
Boulevard 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 boulevard, 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.				xxxxxxx				
Boulevard 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.				xxxxxxx				
Boulevard calle larga (cra 47c entre calles 75 y 76sur sobre la quebrada La Sabanetica.		xxxxxxx		xxxxxxx		30%	40%	30%	100'000.000
Bulevar contiguo a la Templo Santa Ana calle 70 sur entre cra 43o y 44		xxxxxxx		xxxxxxx		50%	50%		80'000.000

Sector: PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES

PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACIÓN			INVERSIÓN PERIODO %			TOTAL PERIODO \$
		Corto	Mediano	Largo	2.000	2.001	2.002	
Mejoramiento de los implementos y la infraestructura para la prevención y atención de desastres y construcción y mejoramiento de algunas infraestructuras físicas	Facilitar la acción de los diferentes organismos de prevención y atención de desastres y mitigar la vulnerabilidad de algunos sectores que presentan problemas en el Municipio.	xxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxx	33%	33%	34%	430'000.000



Sector: **VIVIENDA**

PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACIÓN			INVERSIÓN PERIODO %			TOTAL PERIODO \$
		Corto	Mediano	Largo	2.000	2.001	2.002	
Diseñar y Construir viviendas nuevas de interés social	Contribuir a la solución del déficit de vivienda en el Municipio.	xxxxxxx	xxxxxxx		40%	20%	40%	3.000.000.000

Sector: **DESARROLLO AGROPECUARIO**

PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACIÓN			INVERSIÓN PERIODO %			TOTAL PERIODO \$
		Corto	Mediano	Largo	2.000	2.001	2.002	
Consolidación, actualización y posterior ejecución del programa agropecuario municipal P A M	Propender por mantener los usos rurales y desarrollar y ejecutar a cabalidad todas las etapas tendientes a dar cumplimiento legal al P A M	xxxxxxx	xxxxxxx		25%	35%	40%	50.000.000

Sector: **MEDIO AMBIENTE**

PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACIÓN			INVERSIÓN PERIODO %			TOTAL PERIODO \$
		Corto	Mediano	Largo	2.000	2.001	2.002	
Plan de gestión Ambiental municipal	Definir los lineamientos básicos para mejorar las condiciones ambientales del municipio y preservar los recursos naturales.	xxxxxxx	xxxxxxx		20%	30%	50%	400.000.000
Programa de Manejo adecuado de desechos sólidos y vertimientos líquidos.	Mejorar la calidad ambiental del municipio y disminuir las enfermedades infecciosas y contagiosas.	xxxxxxx	xxxxxxx		40%	30%	30%	280.000.000

**Sector: DESARROLLO INSTITUCIONAL**

PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACIÓN			INVERSIÓN PERIODO %			TOTAL PERIODO \$
		Corto	Mediano	Largo	2.000	2.001	2.002	
Programa de adecuación administrativa para asumir el ordenamiento territorial, las actuaciones urbanísticas y demás funciones.	Mejorar la eficiencia administrativa con miras a alcanzar una mejores condiciones de vida de los habitantes y de la calidad del ambiental	xxxxxxx			30%	30%	40%	200'000.000

**Sector: BIENESTAR SOCIAL Y DESARROLLO COMUNITARIO**

PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACIÓN			INVERSIÓN PERIODO %			TOTAL PERIODO \$
		Corto	Mediano	Largo	2.000	2.001	2.002	
Construcción y mantenimiento de Cedes comunales y centros de bienestar	Mejorar las condiciones de vida de la comunidad y en especial de los niños y ancianos.	xxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxx	33%	33%	34%	100'000.000

**Sector: OTROS SECTORES: PLANEACIÓN**

PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACIÓN			INVERSIÓN PERIODO %			TOTAL PERIODO \$
		Corto	Mediano	Largo	2.000	2.001	2.002	
Plan de Ordenamiento Territorial. Segunda parte	Ordenar el territorio, mediante tratamientos, en los sectores que se determinan en las acciones urbanísticas. Para asignar los usos del suelo, las actividades prioritarias y las ejecuciones necesarias.	xxxxxxx	xxxxxxx		50%	50%		100'000.000
Planes parciales								
Actuaciones Urbanísticas								
Estatuto Municipal de Planeación, Usos	Generar los lineamientos que permitan	xxxxxxx			100%			50'000.000

141

del Suelo, Urbanismo y Construcción	regular el desarrollo físico del Municipio en forma ordenada y armónica con criterios y normas propias								
Estación Metro Sabaneta, en la Calle 67 Sur.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gestionar con la Empresa Metro, la prolongación del sistema hasta el Municipio de Sabaneta</li> </ul>	xxxxxxx	xxxxxxx						
Estación al Sur de la Calle 77 Sur Estación La Estrella.									

Sector PROYECTOS ESPECIALES  
PLAN VIAL

PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACION			INVERSION PERIODO %			TOTAL PERIODO \$
		Corto	Mediano	Largo	2.000	2.001	2.002	
✓ Calle 50 sur "Las Viudas", entre el sistema del río y la carrera 43A, incluyendo el intercambio sobre la Avenida Las Vegas.	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.		xxxxxxx					
✓ Circunvalar (Metropolitana) Oriental	Articular la malla vial del Municipio con los municipios vecinos y el resto del Área Metropolitana.			xxxxxxx				
✓ 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.			xxxxxxx				
✓ Calle 77 sur	Articular la malla vial del Municipio con los municipios vecinos y el resto del Área Metropolitana.			xxxxxxx				
✓ Conexión vial Variante de Caldas - Vereda Pan de Azúcar - Vereda Cañaveralejo y Vereda La	Articular la malla vial municipal entre cada uno de los sectores.			xxxxxxx				

141

Doctora.									
✓ Laterales quebrada San Ramo, entre la Circunvalar y la Vereda Cañavatejo.	Articular la malla vial municipal entre cada uno de los sectores.			xxxxxx					
✓ Comunicación vial vereda Las Lomitas - La Doctora.	Articular la malla vial municipal entre cada uno de los sectores.			xxxxxxx	xxxxxxx				
Programa de mantenimiento de Vías existentes y mejoramiento de la red vial	Conservar en optima calidad la infraestructura vial existente. Garantizar la adecuada circulación vehicular y peatonal en la zona urbana			xxxxxxx	xxxxxxx		33%	33%	34%
Programa de Transporte Interveredal (sector Privado)	Facilitar el transporte rural de pasajeros en las veredas del municipio.			xxxxxxx			30%	30%	40%
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			xxxxxxx	xxxxxxx		10%	40%	50%
									10.000.000.000 (Valorización)

**EQUIPAMIENTOS**

PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACIÓN			INVERSIÓN PERIODO %			TOTAL PERIODO \$
		Corto	Mediano	Largo	2.000	2.001	2.002	
Terminal de Buses	Dotar de una infraestructura para la ubicación de los vehículos que prestan el servicio público.		xxxxxxx					
✓ 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.		xxxxxxx	xxxxxxx		25%		16.000.000.000
✓ Santuario y Mirador Turístico, ubicado en el cerro donde se encuentra el tanque del acueducto de EPM	Aprovechando la vocación religiosa - turística que tiene el municipio se pretende convertirla en una verdadera fortaleza, para que le dé una representatividad e		xxxxxxx	xxxxxxx				

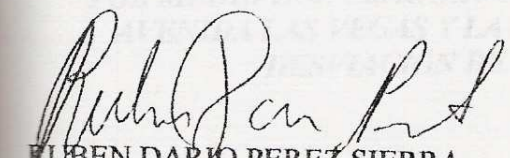
143

	Importancia al municipio a nivel regional y nacional.				100%			80'000.000
✓ Ecoparque La Romera (reserva natural).	Declarar de protección reserva natural la zona del nacimiento de la quebrada La Doctora y convertirla en un parque ecológico, que a la vez que sirve para preservar el ecosistema, sea utilizado de manera recreativa y educativa	xxxxxxx	xxxxxxx	xxxxxxx				
✓ Ecoparque del Cerro Pan de Azúcar.	Conservar el cerro y declarar la zona de protección y ejecutar acciones para incentivar el ecoparque.		xxxxxxx	xxxxxxx				
✓ Centro Integrado de Servicios de la Zona Sur. • Proyecto Metropolitano ubicado en el lote contiguo a la subestación eléctrica sur de las Empresas Públicas de Medellín, en el sector de Pan de Azúcar	Dotar a la zona sur del Valle de Aburrá de un centro de seguridad y asistencia		xxxxxxx	xxxxxxx				

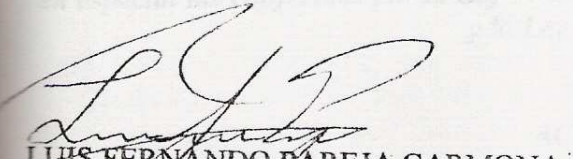
hhi


ARTICULO 96°. El presente acuerdo rige a partir de su aprobación y publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.


Dado en Sabaneta a los cinco (5) días del mes de junio del año dos mil (2.000)

  
RUBEN DARIO PEREZ SIERRA  
Presidente

OCTAVIO GIRALDO LOPEZ  
Vicepresidente 1°.

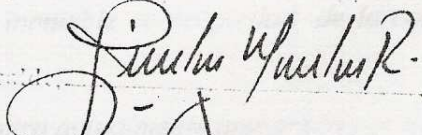
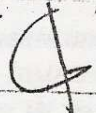
  
LUIS FERNANDO PAREJA CARMONA  
Vicepresidente 2°.

  
NUBIA LEYDA MONTOYA MESA  
Secretaria General

Recibido el 08 de junio del 2000  
a las 11:00 am en el Alcalde.  
  
Secretario

ALCALDÍA MUNICIPAL

Sabaneta, 13 de junio del 2000  
PUBLIQUESE  
En doble copia para la información  
del Departamento.

El Alcalde,   
El Secretario, 

INFORMO:  
Que el acuerdo anterior fue publicado por  
medio de la Gaceta Municipal en el día  
Sábado 13 de junio del 2000

