

## **PROYECTO DE ACUERDO No.\_\_\_\_**

Por el cual se derogan el Acuerdo 02 de 2000 y el Acuerdo 20 de 2002, se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Estrella y se establecen algunas reglamentaciones.

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

En la actualidad, las entidades territoriales se encuentran obligadas a ser gestoras de su propio desarrollo y a promover la gestión de sus intereses; para ello surge como instrumento de planeación la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios.

Ésta, más que un elemento coercitivo en la vida de las localidades, es la herramienta que les permite proyectar una visión de futuro coherente y organizada. Sin embargo, algunos municipios han tomado la decisión de responder a la exigencia normativa pero dejando de lado la verdadera intención de la norma, pues más allá de las sanciones que implique el no cumplimiento de la Ley, se encuentran esos beneficios y satisfacciones que sólo en el largo plazo y a través del diseño de políticas y estrategias lograría hacer de cualquier municipio un foco de desarrollo.

El ejercicio de planeación implica la perseverancia y continuidad en la voluntad política de todo administrador, en el proceso de seguimiento, materialización, en la modificación y ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Estrella.

Este proyecto de Acuerdo, se presenta en seis partes; la Primera define el Componente General del Plan Básico de largo plazo, el Modelo de Ocupación, Objetivos, Políticas y Estrategias; la Segunda habla del Contenido Estructural también de largo plazo, que comprende la Clasificación del Suelo en: Urbano, Rural, de Expansión y Protección, además de los Sistemas Estructurantes Generales del Territorio: Centralidades, Servicios Públicos, Conectividad y Movilidad, Espacio Público, Equipamiento Colectivo y Protección del Patrimonio.

La Tercera parte presenta el Componente Urbano de mediano plazo: Zonas Homogéneas, Tratamientos Urbanísticos y Usos del Suelo. La Cuarta parte presenta el Componente Rural de mediano plazo, en los mismos aspectos de la anterior; la Quinta parte comprende el componente de mediano plazo como la

Norma General que se ocupa de las Densidades y Proyectos Estratégicos, las normas urbanísticas generales; y la Sexta y última parte establece el componente de corto plazo como la Norma Complementaria equivalente al Programa de Ejecución correspondiente al primer período del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y proyectos sugeridos para el período siguiente; además comprende los Instrumentos de Gestión y las Disposiciones Varias.

### **Por lo Expuesto,**

El Honorable Concejo Municipal de La Estrella, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial, las que confiere el numeral 2° del Artículo 313 de la Constitución Política de la República de Colombia, los Artículos 40 y 41 de la Ley 152 de 1994, y los Artículos 22, 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.

### **ACUERDA:**

#### **PRIMERA PARTE COMPONENTE GENERAL**

**ARTÍCULO 1°. Del Documento Técnico de Soporte.** Conforme con las previsiones establecidas por la Ley 388 de 1997 y en armonía con lo consagrado en el Decreto 879 de 1998, modifíquese para el Municipio de La Estrella en todas sus partes el documento técnico de soporte y en particular los objetivos, políticas, estrategias, proyectos, programas, instrumentos, procedimientos y modalidades de gestión, que junto con las previsiones del presente Acuerdo, las memorias y contenidos del documento síntesis conforma el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante Acuerdo 02 de 2000 y que para el presente año cumple su vigencia.

**ARTÍCULO 2°. De la Adopción de los Elementos de Apoyo.** Adóptese los planos generales definidos por ley, los específicos que complementan y espacializan la información requerida y demás documentos de expresión gráfica y apoyo, que tal como lo ha previsto la ley, hace parte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Estos son en el diagnóstico: Localización General y Perímetros, Amenazas, Espacio Público Urbano-Rural, Pendientes, Actividad Minera y Acuíferos, Geología, Geomorfología, Cuencas Hidrográficas, Patrimonio y Equipamiento Urbano y Rural, Procesos Erosivos, Vías Actuales, Barrios Informales, Conflictos del Perímetro, Usos del Suelo Urbano – Rural, Usos del Suelo Rural e Inmuebles del Municipio. En la formulación: Nueva Sectorización Política - Administrativa, Clasificación del Suelo, Zonas Homogéneas, Tratamientos Urbanísticos e Intervenciones Rurales, Usos del

Suelo Urbano y Rural, Aptitud de Uso Urbano, Aptitud de Uso Rural, Unidades de Manejo, Sistema Estructurante de Conectividad y Servicios Públicos, Sistema Estructurante de Espacio Público, Equipamiento y Patrimonio, Riesgo Potencial, Densidades de Ocupación Territorial, Proyectos Estratégicos e Instrumentos de Gestión.

**ARTÍCULO 3°. De las Normas Urbanísticas.** En los términos establecidos por la ley y según los contenidos y componentes allí señalados, el presente Acuerdo establece las necesarias normas urbanísticas estructurales, generales y complementarias, conforme con el siguiente alcance:

**Normas de carácter estructural:** Son las de largo plazo (12 años) que deben permitir la consecución de los objetivos y estrategias de largo y mediano plazo del componente general del plan, así como las políticas y estrategias de mediano plazo previstas en el componente urbano y rural. Estas normas prevalecen sobre las demás que conforman el presente Acuerdo ya sean de orden general o complementario. Su modificación solo podrá efectuarse con motivo de la revisión general del plan o bajo trámite excepcional a iniciativa del Alcalde y por razones y estudios técnicos debidamente sustentados. Comprenden de manera especial, las que regulan los siguientes aspectos y decisiones: La Imagen Objetivo, El Modelo de Ocupación Territorial, La Clasificación de Suelos (urbano, rural, de expansión y las áreas de protección) y el desarrollo del Componente General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial sobre los sistemas estructurantes naturales y construidos.

**Normas de carácter general:** Son aquellas cuya vigencia es de mediano plazo (8 años), y su revisión solo será procedente a iniciativa del Alcalde, que además deben observar las previsiones contenidas en las normas estructurales y que en general tienen como alcance el de establecer los derechos y obligaciones urbanísticas que corresponde a los propietarios de terrenos y a sus constructores en el desarrollo de los distintos tratamientos y procedimientos aquí contemplados para el ordenamiento territorial del municipio. Comprende las siguientes normas: Densidades, Proyectos Estratégicos desencadenantes del desarrollo territorial, Tratamientos, Intervenciones y usos del suelo urbano y rural, las normas generales sobre cesiones y obligaciones urbanísticas, parcelación, urbanización y edificación, loteos y áreas construidas; directrices de Planes Especiales, Planes Parciales y Planes Temáticos o Maestros.

**Normas complementarias:** Corresponden a aquellas cuya vigencia es el corto plazo (4 años) y que regulan por tanto las actuaciones, proyectos y Programa de Ejecución, que deba desarrollarse durante el respectivo período de la administración. Además constituyen normas complementarias los Instrumentos de Gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**PARÁGRAFO.** El procedimiento de revisión y ajuste será el correspondiente a las disposiciones de Ley para cada periodo, corto, mediano y largo plazo.

**ARTÍCULO 4°. Principios del Ordenamiento Territorial.** Se adoptan los de ley sobre la función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular y equidad en el reparto de cargas y beneficios, que en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Estrella se complementan o desarrollan así:

**1) Prevalencia de la Protección del Patrimonio Histórico y Cultural en la construcción social del territorio y la ciudad.** Respeto al entorno geográfico natural, los hitos y referentes identitarios de la cultura local y regional, elementos de valor Arqueológico, Arquitectónico, Urbanístico y Paisajístico, como parte de la memoria colectiva a proteger con el reconocimiento social, que refuerza el sentido de pertenencia y la participación de La Estrella en la génesis del proceso histórico de poblamiento del Valle de Aburrá.

**2) Sostenibilidad, Precaución y Protección de la base natural de recursos y la estructura ecológica del territorio municipal, según la capacidad de carga y resiliencia ecosistémica.** Conservación regulada según el contexto socioeconómico particular de la comunidad local y la participación del Municipio de La Estrella en los ecosistemas estratégicos que sustentan la subregión metropolitana. La sostenibilidad en el restringido ámbito local, se comprende como aquella que permite ampliar las oportunidades de aprovechamiento social con responsabilidad intergeneracional e integridad ecotecnológica, en tanto no se centra en el hombre, sino que se orienta a la preservación de la biodiversidad con la capacidad cultural de ser previsivos o cautelosos, y hacia la transformación del medio con responsabilidad sobre los impactos o consecuencias de largo plazo en la calidad de vida de las especies, la humanidad, la habitabilidad y el equilibrio ecológico.

**3) Revalorar la ruralidad en función del contexto regional metropolitano, la protección de lógicas y circuitos de economía campesina.** Potenciar el ecoturismo y promover las pequeñas economías agrarias hacia una mejor productividad urbano-rural, seguridad y soberanía alimentaria. La ruralidad en los entornos metropolitanos, es comprendida como el espacio de confluencia de múltiples funciones estratégicas ambientales y socioeconómicas, espacios de transición e interfase urbano-rural, con mayores niveles de polarización e interconexión que ruralidades más remotas.

**4) Función Pública del Urbanismo, crecimiento regulado y relación población - territorio con sostenibilidad ambiental, socioeconómica y**

**política.** Articulación urbano-rural de la ciudad con la región. Este principio desarrolla la función social y ecológica de la propiedad en los procesos de desarrollo y crecimiento urbano; así como los derechos socioculturales como el de vivienda digna ó adecuada para los ciudadanos extendida hacia la Calidad Habitacional y los derechos colectivos o de tercera generación como el Derecho a la Ciudad, al Espacio Público y al Ambiente Sano, acceso democrático a recursos naturales estratégicos como el agua, fuentes energéticas y telemáticas, así como la generación de condiciones para la participación en la conducción social de las políticas públicas y el ejercicio del control social y político del gobierno local y la gestión pública.

**5) Equidad Social y Territorial o reparto equitativo de cargas y beneficios.**

Este principio parte del reconocimiento de la heterogeneidad ó diferencia y la desigualdad, requiere de un sistema equitativo de reparto de las cargas y los beneficios del desarrollo territorial, a su vez entendido como oportunidades materiales y objetivas de desarrollo económico y social, que implican un compromiso social de reconocimiento a la vulnerabilidad de algunos territorios, por exposición a amenazas, precariedad en el hábitat con dotaciones de desarrollo incompleto e inadecuado; generar las condiciones efectivas para superar las limitaciones y compensarlos o transferirles beneficios para el equilibrio funcional, espacial, social y económico en el sistema territorial municipal y regional.

**6) El Plan Básico de Ordenamiento Territorial es un instrumento de fortalecimiento institucional y gobernabilidad.**

Es el medio para orientar el desarrollo local en el contexto regional metropolitano, por consiguiente debe facilitar la articulación urbano-rural, revalorar los procesos de concertación y participación en los asuntos de interés público o general de la nación, el departamento, la metrópoli y el municipio. Es flexible, dinámico y como todo proceso de planificación estratégica y de prospectiva territorial, requiere de seguimiento, evaluación y retroalimentación continua en los términos y vigencias previstos en la ley. El carácter de medio o canal que reviste el Plan de Ordenamiento Territorial en materia de desarrollo y gobernabilidad de la ciudad, demanda la renovación de la organización, su estructura administrativa, instituciones y el perfil de servidores públicos y agentes sociales cada vez más calificados en sus competencias políticas y técnicas.

**ARTÍCULO 5°. Del Alcance de la Norma.** El ámbito de actuación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Estrella, es el que corresponde a su territorio y jurisdicción político – administrativa; comprende las disposiciones contempladas en el Documento Técnico de Soporte y el presente Acuerdo con la cartografía temática, y se ciñe a la imagen objetivo, políticas, objetivos y estrategias generales, que se establecen en los siguientes artículos.

**ARTÍCULO 6°. De la Imagen Objetivo.** La imagen objetivo del Municipio establece el escenario de futuro que se proyecta para el largo plazo; según la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, se define un período de doce años como horizonte para alcanzar lo formulado en el Plan de Ordenamiento Territorial, correspondiente a tres períodos constitucionales completos de las administraciones municipales. Con base en el trabajo de concertación realizado con la comunidad, se plantea como Imagen Objetivo para el Municipio la siguiente:

*“En el año 2019 La Estrella será un Municipio sostenible, con alta calidad de vida, una comunidad con equidad social y territorial, respetuosa de su entorno natural, el patrimonio histórico cultural, arqueológico, urbanístico, arquitectónico, religioso y paisajístico. Ciudad con sentido de pertenencia que promueve la ecología y el turismo, la calidad habitacional con oferta subregional educativa e industrial, la economía campesina tradicional y articulación del territorio rural y urbano con la región, reconocida por la calidad y cobertura de bienes y servicios urbanos y ambientales que presta al sur de la metrópoli. Su crecimiento urbanístico será moderado, de mayor intensidad hacia el valle del río Aburrá y gradualmente menor hacia los bordes y laderas, así como en las áreas de mayores restricciones naturales, y así mantendrá su imagen de ciudad de montaña, de balcones y miradores panorámicos”.*

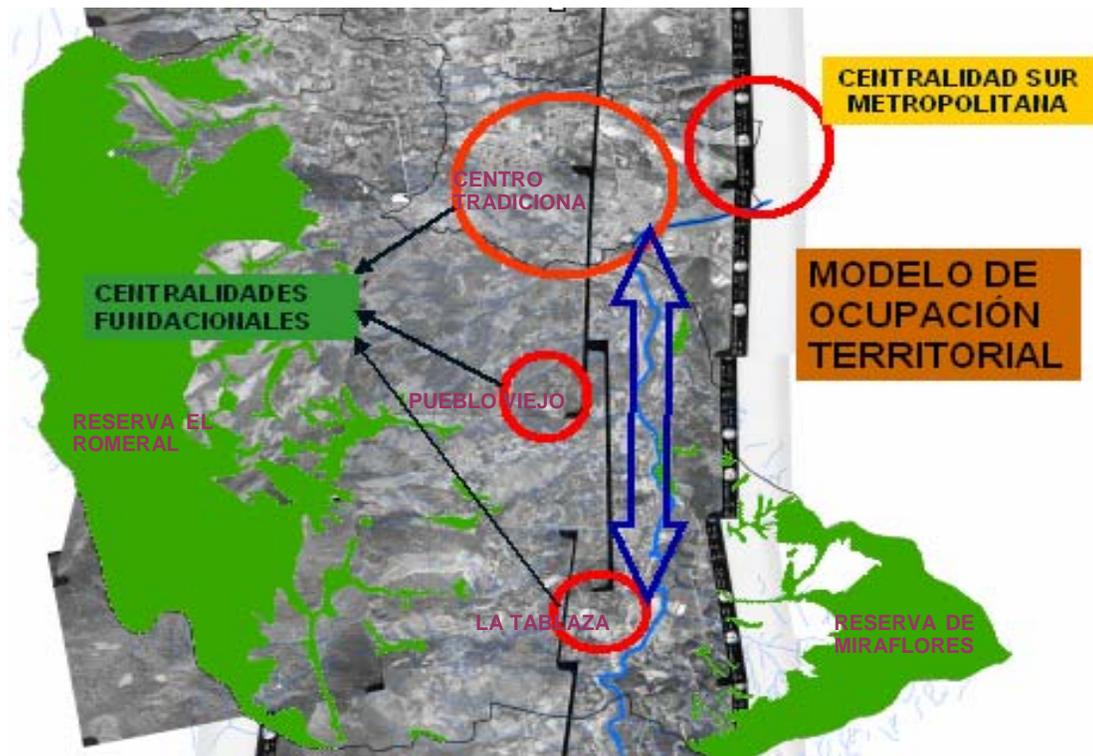
De allí se infiere que el modelo de ocupación y crecimiento, tiene como reto orientar la construcción espacial del territorio con un manejo de densidades por gradientes según restricciones ambientales, diversificar la oferta industrial, comercial y de servicios urbanos, articular y ampliar los sistemas estructurantes, garantizar una adecuada y moderna red de infraestructuras, entre ellas las de información y el conocimiento (nuevas tecnologías al alcance de nuestra sociedad y generaciones), espacialidades públicas, equipamientos colectivos, sociales, culturales y servicios urbanos con acceso democrático para la población, y efectuar un reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo, así como regular las actividades económicas hacia la productividad urbano-rural, la seguridad y la soberanía alimentaria.

Según el escenario de proyecciones basadas en la dinámica poblacional atractora en el sur de la metrópoli de nuevos residentes y nuevas fuentes de empleo, superior a la tasa de crecimiento vegetativo, se presume que en la próxima década La Estrella podría duplicar la población, convirtiéndose en una

localidad de 50.000 a 100.000 habitantes, 25.000 nuevas viviendas y emplazamientos industriales, comerciales, de servicios recreativos, hoteleros y educativos, con más de 600 hectáreas incorporadas al desarrollo de la ciudad, que demandarán el fortalecimiento de las capacidades estratégicas y operativas de su gobierno local, así como la ampliación de todos los sistemas estructurantes del territorio, en especial la interconexión en servicios públicos domiciliarios, la conectividad y la movilidad regional.

El escenario de futuro probable y la visión o imagen objetivo, también requiere la Comprensión Regional de la Estructura Ecológica y Ecosistémica en la prestación de bienes y servicios ambientales, la resolución o mitigación de la alta fragmentación de los mismos, la necesaria adopción de sistemas de valoración de externalidades y compensación en aras al equilibrio ambiental, la equidad social y territorial. Además convoca hacia la gestión integral de los recursos y riesgos siconaturales, acorde con las limitaciones del territorio y las prácticas culturales, siempre en coherencia con el principio de la función social y ecológica de la propiedad, la función pública del urbanismo y la generación de condiciones objetivas para el ejercicio de los derechos constitucionales y la corresponsabilidad entre el Estado y la Sociedad.

**ARTÍCULO 7°. Del Modelo de Ocupación del Territorio.** Este modelo desarrolla la imagen objetivo a partir de los siguientes elementos constitutivos (ver Figura).



- ✓ **El territorio como Construcción Sociocultural.** El Patrimonio o los Bienes de Interés Cultural -BIC- y Espacio Público, son elementos estructurantes del territorio, esencia de la ciudad y del ejercicio de ciudadanía; el modelo de ocupación reconoce la valoración material y simbólica del patrimonio arqueológico, urbanístico, arquitectónico y paisajístico asociado a la construcción histórica del territorio, conservar su malla fundacional, los hitos geográficos identitarios, tanto de la ciudad consolidada como la nueva a generar, y articular dichas actuaciones con la protección, conservación, restitución y generación de una espacialidad pública segura, de calidad, con accesibilidad y belleza, que mejore las condiciones de vida de todos los ciudadanos. Rescatar, proteger y apropiarse el patrimonio de la ciudad, a partir de procesos pedagógicos de cultura ciudadana.
- ✓ **Reservas y Ecosistemas Estratégicos protegidos, articulados y declarados.** Áreas núcleo, bordes y conectores ecológicos de ecosistemas con alta valoración por ser reservorios de suelo, agua, oxígeno y biodiversidad regional. No solo corresponden a sistemas estructurantes del sistema natural, sino del espacio público y también actúan como barreras de la expansión urbana.
- ✓ **Gestión Integral de los Recursos y el Riesgo Socionatural,** acorde con las oportunidades, restricciones naturales del territorio y buenas prácticas culturales. Para la conservación del medio ambiente y los recursos naturales se adoptará un sistema de valoración de los bienes y servicios ambientales locales y regionales, compensación y reparto equitativo de los beneficios y cargas del desarrollo en el territorio. Los cerros tutelares, miradores y quebradas con atributos de interés ambiental, turístico y de espacialidad pública, tendrán prioridad en su planificación e intervención para la recuperación y manejo, así como la resolución de los asentamientos en riesgo potencial.
- ✓ **Ruralidad con Valoración Productiva y Ecoturística.** Un espacio próximo a la ciudad vinculado a los procesos de protección activa, acorde con el uso potencial del suelo, prácticas ecológicas, turísticas, recreativas y productivas orientadas prioritariamente a la seguridad y soberanía alimentaria, y fortalecimiento de la economía de pequeños productores campesinos. La parcelación y fincas de recreo harán aportes ambientales de compensación ecológica, tendrán obligaciones urbanísticas y sociales destinadas a las comunidades rurales y núcleos suburbanos como centros de apoyo y servicios. Dicho sistema de compensación será Municipal para garantizar la equidad social con las comunidades rurales sin perjuicio de la adopción del mismo en el ámbito metropolitano.

- ✓ **Crecimiento Lineal y de Mayor Densidad en el Río Aburrá**, menores densidades hacia las laderas y bordes; una ciudad de balcones y miradores panorámicos al sur del Valle de Aburrá. El crecimiento urbanístico será compacto, escalonado y en altura hacia el corredor del río, crecimiento controlado en el centro tradicional, horizontal regulado de baja densidad y disperso hacia los bordes. El río se consolida como eje histórico fundacional, corredor de actividad múltiple especializada: Eco - industrial, comercial y de servicios hoteleros, recreativos y ordenador del sistema de conectividad y movilidad metropolitana; podrá renovarse para albergar nueva vivienda, extensos espacios públicos y equipamientos de equilibrio del sistema territorial.
- ✓ **Equilibrio Funcional y Consolidación de las Tres Centralidades Fundacionales.** La Estrella, Pueblo Viejo y La Tablaza, son nodos históricos del asentamiento y de las tramas barriales; ellas deben articularse entre sí y con la Centralidad Metropolitana del Sur. La prioridad será la consolidación del espacio público, el equipamiento institucional, las cuencas hidrográficas, la toponimia del lugar, los servicios públicos domiciliarios y la calidad del sistema habitacional.
- ✓ **Municipio con Sistemas Territoriales Articulados** de soporte para el desarrollo social, económico y humano, más y mejores espacios públicos y equipamientos colectivos, en especial los educativos, culturales y recreativos; para consolidar la ciudad en relación con un sistema jerárquico de centralidades y axialidades, una adecuada red vial y de movilidad, prioridad al transporte público de alta y mediana capacidad, red de senderos peatonales, sistemas alternativos férreos y por cable dado su relieve montañoso, ciclo - rutas y equino - rutas.
- ✓ **El Plan Básico de Ordenamiento Territorial Renueva la Administración Municipal**, los procesos de gestión pública territorial y del desarrollo social; recrea los mecanismos e instrumentos de participación y concurrencia mixta e intergubernamental, la complementariedad entre planes especiales y parciales, instituciones y organizaciones que configuran el sistema local y regional de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 8°. De los Objetivos del Ordenamiento Territorial.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial complementa e integra la planificación económica y social con la dimensión territorial y ambiental, racionaliza las intervenciones sobre el territorio urbano y rural, orienta su aprovechamiento y desarrollo sostenible en coherencia estratégica y armonía con normas de superior jerarquía, como las directrices metropolitanas, macroproyectos de interés nacional y planes estratégicos como el PLANEA departamental. El Imaginario y

el Modelo de Ocupación se concretan en los siguientes objetivos de ordenamiento del territorio:

**Objetivo 1. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, memoria y construcción social del territorio y la ciudad.**

- Conservar, proteger y salvaguardar el patrimonio histórico y cultural; reconocer y articular su valoración material e intangible asociada a la construcción del territorio.
- Reconocer y rescatar el patrimonio de la ciudad, a partir de procesos pedagógicos de cultura ciudadana.
- Identificar, rescatar y proteger el patrimonio arqueológico que representa las huellas del proceso de ocupación del territorio.

**Objetivo 2. De la sostenibilidad ambiental del territorio y la ciudad en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.**

- Conservar la biodiversidad de fauna y flora, reservas y áreas protegidas con aprovechamiento sostenible de los recursos. Promover una cultura ciudadana y conciencia del entorno ambiental hacia el reconocimiento de la responsabilidad individual, social y pública en la conservación de la vida y las especies para las generaciones presentes y futuras. Controlar el tráfico de fauna silvestre y flora endógena, adopción de un sistema de sanciones pedagógicas y ejemplarizantes con prioridad en la conservación y recuperación de las áreas protegidas, áreas núcleo y conectores ecológicos.
- Reconocer las externalidades y establecer un sistema de compensaciones concertadas en lo regional. Aprovechar las ventajas comparativas y competitivas del Municipio en la región, así como la capacidad de gestión concertada, teniendo como punto de partida la sostenibilidad ambiental, la articulación y productividad urbano-regional, así como el crecimiento económico con encadenamientos productivos, que integren redes PYMES y circuitos de economía informal y local.
- Incentivar la recuperación de la calidad del recurso aire, ejerciendo gobernabilidad ambiental en el territorio. Coherencia entre políticas públicas, actuaciones administrativas y privadas, en función de objetivos

de desarrollo sustentable con fortalecimiento de los sistemas de monitoreo, seguimiento y control de fuentes móviles y fijas.

- Actividades productivas sostenibles, con función social y ecológica. Generar las condiciones para la conservación y aprovechamiento sostenible de los recursos, prácticas industriales, comerciales y de servicios basadas en tecnologías de producción limpia, con beneficio social local y regional.
- Prioridad en la protección de la vida humana, la prevención, reducción y mitigación de riesgos, y control de las dinámicas socioculturales respecto a las restricciones naturales. Regular la capacidad de expansión urbana en suelo seguro con proyectos habitacionales de calidad, prioridad en la cobertura de las necesidades de sus ciudadanos y la población local residente por mayor tiempo en la municipalidad. La nueva oferta habitacional de orden regional, debe compensar al municipio receptor en espacio público, equipamiento colectivo y servicios sociales, compensaciones que serán dirigidas a los asentamientos objeto de Mejoramiento Integral y Consolidación, así como a la generación de Vivienda de Interés Social –VIS-.

### **Objetivo 3. De la nueva ruralidad en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.**

- Potenciar el ecoturismo y regular el aprovechamiento del suelo rural, las parcelaciones y fincas de recreo, en su función social y ecológica, conforme un sistema equitativo de reparto de cargas y beneficios. Promover el desarrollo del sector turístico vinculado a políticas de cultura ambiental y pedagogía social; una ruralidad en equilibrio con su función ecológica, actividades productivas con fortalecimiento de la economía campesina y prácticas ecotecnológicas sostenibles.
- Generar equilibrios funcionales y sociales en la ruralidad local y regional; compensar y regular el manejo adecuado del suelo y el agua, en particular la vegetación y la fauna, como recursos estratégicos de sustentabilidad, seguridad y soberanía alimentaria.

### **Objetivo 4. La Función Pública del Urbanismo, crecimiento regulado y relación población - territorio en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.**

- Aprovechar las ventajas comparativas y competitivas del territorio municipal en el sur de la metrópoli, y reorientar la dinámica poblacional en busca de la sostenibilidad ambiental.
- Expansión urbana de alta productividad urbano-regional que consolida actividades múltiples entre la doble calzada (Variante a Caldas) y la autopista sur como un corredor de oportunidades estratégicas.
- Integración funcional subregional con equidad territorial, ampliación de cobertura y calidad en servicios públicos domiciliarios, conectividad y movilidad.
- Dotar al sur de una oferta de equipamientos y servicios recreativos, culturales y deportivos, que consolide los tejidos barriales existentes y nuevos desarrollos.
- Generar condiciones de seguridad, calidad, asequibilidad y cobertura de la vivienda como derecho social, colateral al derecho a la ciudad, el espacio público y el ambiente sano, así como la política habitacional considerada un Hecho Metropolitano.

**Objetivo 5. Equidad Social y Territorial en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el reparto equitativo de cargas y beneficios.**

- Generar, consolidar y recuperar zonas verdes, espacios públicos, infraestructuras y equipamientos colectivos, ampliar su cobertura y calidad considerando no solo el déficit acumulado sino el escenario de crecimiento que duplicará la población en una década; el estándar de espacio público por habitante y servicios urbanos será progresivo en lo cuantitativo, con énfasis en su calidad.
- Optimizar la red de conectividad y movilidad municipal de acuerdo con los nuevos requerimientos de enlace urbano-rural y regional.

**Objetivo 6. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial, un instrumento de fortalecimiento institucional y gobernabilidad.**

- Reconocer la heterogeneidad y la desigualdad en el acceso a las oportunidades del desarrollo y dotar de instrumentos de planeación, que permita ordenar en forma coherente, integral, estratégica y prospectiva el desarrollo de su territorio, articulando la planeación física y sectorial, la

planeación regional y local, así como diferentes horizontes temporales; permite fortalecer la gestión y institucionalidad al Municipio, modernizar la organización y estructura administrativa para aumentar su capacidad estratégica de respuesta a los retos del futuro.

- Regular la captura de plusvalía al incrementar el suelo urbano e incorporar suelo de expansión al desarrollo; ampliar las obligaciones urbanísticas a todo tipo de proyecto, en especial los industriales, comerciales y de servicios, las parcelaciones y vivienda de recreo, así como diversificar los mecanismos e instrumentos de gestión y financiación del desarrollo territorial.

**ARTÍCULO 9°. De las Políticas de Ordenamiento Territorial.** Para alcanzar los objetivos propuestos, se plantean como políticas en el mediano y largo plazo las siguientes:

**Política 1. Dirigida al patrimonio histórico y cultural en la construcción social del territorio.**

- **Orientada a rescatar las tradiciones y prácticas culturales**, expresiones artísticas y elementos simbólicos que son referentes identitarios de los siderenses. El reconocimiento y valoración social del patrimonio inmueble, está acompañado de una carga significativa diversa para cada generación (historias de vida, personajes y vivencias), que mantiene viva la memoria e identidad cultural del colectivo frente al territorio y la ciudad como hecho material de sociedades urbanas.
- **Orientada al patrimonio arquitectónico, urbanístico y paisajístico**, la toponimia del lugar, sentido y significado contextual. Acoger las directrices que se han impartido respecto al manejo patrimonial a nivel metropolitano. Potenciar la revaloración de los Bienes de Interés Cultural - BIC (elementos, conjuntos, ejes como las antiguas calles 3ª y 5ª, áreas y sectores barriales) como oportunidades territoriales de desarrollo local. Articular las políticas públicas, culturales, territoriales, ambientales y turísticas, para potenciar la conservación de los BIC, articulada con el sistema natural, los sistemas de espacios públicos y equipamientos colectivos.
- **Orientada a la protección del patrimonio arqueológico.** Reconocimiento al proceso histórico de la ocupación del Valle de Aburrá, con el rescate y custodia de los hallazgos en áreas de alto potencial arqueológico, y posterior desarrollo del suelo según su objetivo en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (expansión – urbanización).

Los antecedentes sobre hallazgos de tipo arqueológico en el territorio municipal, plantean la necesidad de realizar estudios y correlaciones más detalladas en cooperación e intercambio de información y experiencias con los municipios vecinos, que llevarán a descifrar hechos importantes en la historia del Valle de Aburrá y permitirán el rescate de valores culturales e históricos del Municipio.

En los sitios del Municipio en los cuales se realicen nuevos hallazgos arqueológicos, bien sea en áreas de posible desarrollo y urbanización o áreas ya consolidadas, se deberá dar aviso inmediato a las autoridades civiles o de policía más cercanas, las cuales tendrán como obligación informar del hecho al Ministerio de Cultura -ICANH-, durante las veinticuatro (24) horas siguientes, según lo establece la Ley 397/97 o Ley de Cultura; luego del rescate y custodia del patrimonio encontrado se podrá llevar a efecto el desarrollo de los terrenos según la vocación dispuesta en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. En todos los casos se seguirá el procedimiento establecido en la mencionada Ley y disposiciones reglamentarias.

## **Política 2. Políticas Ambientales orientadas al territorio.**

- **Políticas orientadas al suelo de protección estricta – PE, las Áreas de Reserva y el sistema orográfico.** La importancia de la cuchilla Romeral para el Municipio, la determina el hecho de constituir un ecosistema estratégico para los procesos de poblamiento, por su gran potencial hídrico, por su rica vegetación, por su significado cultural, por ser sitio de interés arqueológico y lugar de origen de muchos de los mitos y leyendas siderenses, de oficios y ocupaciones, además de servir como refugio de fauna y flora, reservorio de agua y barrera natural para evitar procesos de conurbación con los municipios vecinos, siendo éste un referente natural que sobrepasa los límites urbanos. El Municipio de La Estrella, basado en la plena conciencia que se tiene de la importancia a nivel municipal y regional de los relictos de bosque y en general los ecosistemas de carácter estratégico que aún posee su territorio, en particular las áreas de reserva El Romeral y Miraflores, enfocará sus acciones hacia la investigación, valoración y protección ambiental o preservación de estas áreas, de las coberturas vegetales y su continuidad como bordes y conectores ecológicos, a su vez reservorios de biodiversidad en fauna y flora, sumideros de CO<sub>2</sub>, reguladores bioclimáticos y del suministro del recurso agua. Los cerros y miradores son el espacio ideal para la educación ambiental, un privilegio a nivel paisajístico, y el sistema natural en su conjunto es un prestador de servicios ambientales para el sur del Valle de Aburrá. El sistema regional de áreas protegidas tendrá mayor nivel de

desarrollo en el proyecto del Parque Central de Antioquia, que a su vez determinará el sistema de flujos y fondos, cuentas regionales, compensaciones o reparto de Cargas y Beneficios Ambientales del Municipio hacia el Valle de Aburrá.

Los hitos orográficos del territorio municipal, que en la cosmogonía de culturas prehispánicas representaban sitios sagrados, hoy son referentes naturales de gran importancia en la recuperación del sentido de pertenencia de sus habitantes, la educación ambiental y el desarrollo ecoturístico del Municipio, como espacios públicos y miradores naturales paisajísticos al valle. La conservación del sistema de cerros tutelares será entonces una prioridad; especial atención requiere el cerro Ancón Sur, el cual en los años 70s fuera un sitio para el encuentro de movimientos culturales, y posteriormente convertido en una plataforma del sistema de interconexión eléctrica.

Debido a las características de tipo geomorfológico y edáfico que presenta el territorio municipal, las laderas y en especial la vertiente occidental, no permiten su ocupación y aprovechamiento intensivo; es necesario entonces reglamentar y ejercer un control sobre las actividades productivas y asentamientos futuros.

- **Políticas orientadas al sistema hídrico, nacimientos y retiros a fuentes de agua.** El respeto por las condiciones naturales del recurso agua, los canales que utiliza para drenar el territorio municipal y las áreas inundables en épocas de crecientes máximas, es una prioridad ambiental. Incluye su conocimiento, aprovechamiento, disfrute y contemplación. El Municipio acogerá las directrices generales que adopte el Plan de Ordenamiento de la Cuenca del río Aburrá - POMCA y el Estudio de Áreas Degradadas que reglamenta retiros a quebradas urbanas con base en cuatro criterios: Definición de llanuras de inundación, geomorfología, retiros ambientales y retiros a redes de servicios públicos.

Los nacimientos o afloramientos de agua y los retiros de las quebradas y el río Aburrá, son espacios para la protección del recurso hídrico, para la regeneración natural, el retorno de la avifauna, la oportunidad de poder seguir contando con oferta hídrica y el disfrute colectivo por sus atributos paisajísticos en la generación y mejoramiento de espacios públicos, en procesos de educación, pedagogía y participación ambiental. La prevalencia del uso del recurso agua será para el consumo humano; por lo tanto, se emprenderán todas las acciones necesarias para garantizar el suministro del recurso a los asentamientos humanos, devolviendo el agua al ciclo natural en similares condiciones a las cuales fue tomada del mismo ciclo. También se hará énfasis en el monitoreo, seguimiento y control al vertimiento directo a fuentes naturales de agua.

Para los retiros se deberá garantizar la cobertura vegetal y permanecer libres de cualquier tipo de construcción y de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental, o integrándolos como elemento urbanístico importante a las otras áreas verdes próximas.

- **Políticas orientadas al recurso aire y el control de calidad.** Monitoreo y control a las emisiones atmosféricas de fuentes fijas y móviles, de acuerdo con la reglamentación vigente. Regulación sobre el transporte y el uso del suelo industrial sujeto a la suscripción de convenios de desempeño ambiental basados en tecnologías de producción limpia, control de ruido y contaminación atmosférica; especial prioridad en la reglamentación de “zonas de tranquilidad” en los entornos de equipamientos colectivos sociales especialmente los de salud y bienestar social, así como en los entornos residenciales.
- **Políticas orientadas al aprovechamiento sostenible de los recursos y las actividades productivas.** Actividades productivas e intervenciones acordes con las restricciones naturales del entorno y el aprovechamiento en función de su potencial turístico, agroforestal, minero, industrial, comercial, de servicios y residencial.

Las actividades productivas convivirán de manera armónica con los demás usos del suelo, complementándose no sólo a nivel económico sino social, paisajístico y ambiental en general. Las actividades productivas tendrán como prioridad el manejo ambiental de los recursos y procesos, respetando los recursos naturales en cada una de sus etapas de producción.

- **Políticas orientadas al Sistema Institucional de Gestión Ambiental, la prevención y manejo integral de factores de riesgo.** Reducción y mitigación de amenazas, vulnerabilidades y riesgos mediante el fortalecimiento del Sistema de Gestión Ambiental - SIGAM, el subsistema de prevención y atención de desastres - SIMPAD, así como la incorporación de programas de Investigación, Educación y Cultura Ciudadana. La Prevención y Reducción de Riesgos en la planificación territorial son procesos dinámicos que requieren continuas revisiones y actualizaciones, censos de vulnerabilidad global e incorporación de políticas de prevención de desastres y mitigación de riesgos en el Ordenamiento Territorial del Municipio, ligados al plan de prevención y atención de emergencias. De acuerdo con el principio Constitucional, se dará prioridad a la protección de la vida humana sobre cualquier otra consideración.

El tema de las amenazas que afecta el territorio municipal, se convertirá en un asunto de tipo educativo, donde la comprensión hacia los fenómenos socio – naturales será clara, explícita y culturalmente asumida por la comunidad siderense, lo que facilitará procesos de prevención, mitigación del riesgo y en particular acciones de reubicación y control de las áreas desalojadas y protegidas. El sistema de prevención y atención de desastres en el Municipio, es la columna vertebral de la actuación institucional y comunitaria en este sentido. Por lo tanto, todas las acciones orientadas a su fortalecimiento, capacitación y coordinación, serán prioritarias.

Las áreas de conservación por razones de interés público, ambiental y patrimonial, tienen un nivel de prevalencia sobre cualquier otra destinación, situación de conflicto de uso e incompatibilidad.

### **Política 3. De la Ruralidad.**

- **Políticas orientadas hacia el disfrute pasivo y la función pedagógica de los espacios naturales rurales.** Hitos geográficos ó referentes culturales incorporados a la recreación y procesos de educación ambiental. Las franjas de amortiguamiento funcionarán como bordes de protección regulada no estricta.

Suburbanización controlada como franjas de transición entre la urbanización y el amortiguamiento de los ecosistemas estratégicos; el suelo suburbano se espera que cumpla un objetivo de apoyo al desarrollo rural y ecoturístico, siga siendo una opción de nucleación, más de familias vinculadas a las actividades productivas agrarias, que áreas ocupadas por población urbana marginal. El suelo suburbano es objetivo de mejoramiento integral y consolidación, habilitación de sistemas de servicios públicos domiciliarios y conectividad vial, generación de espacios públicos y equipamientos recreativos, centros de acopio y soporte básico general de la población rural del Municipio.

- **Políticas orientadas a las actividades productivas en el espacio rural.** La Ruralidad próxima a la metrópoli, debe entenderse como un fenómeno de hibridación cultural y mezcla de actividades productivas que pueden tener lugar en dicho suelo; su papel es altamente estratégico en la sostenibilidad ambiental de la ciudad y en el control de la expansión de las fronteras urbana y agrícola sobre ecosistemas fragmentados y debilitados o degradados.

Se privilegiará la economía campesina como factor clave en el control de la expansión urbana, la protección de los ecosistemas, en especial el agrario y su papel en la seguridad alimentaria. Fortalecimiento de núcleos suburbanos

como centros de apoyo tecnológico y servicios sociales dirigidos a la población rural.

La Ruralidad debe estar en armonía con los demás usos y aprovechamientos del suelo. La parcelación de recreo o “segunda vivienda urbana”, puede darse en zonas rurales-rurales de preservación activa, suburbanas y rurales productivas, al no contar el Municipio con suelos de óptima calidad agrícola, pero debe darse un adecuado manejo a la densidad, la prediación, el suelo, las coberturas vegetales, los materiales a utilizar en las construcciones y el manejo de aguas. Las fincas y parcelaciones de recreo harán aportes al sistema de compensación ambiental, y/o hacia el mejoramiento de la vivienda rural de interés social y la consolidación de las centralidades suburbanas.

Se ejercerá control a las explotaciones mineras ilegales, seguimiento y verificación de la vigencia de títulos mineros, regulación al uso del suelo post - minería hacia la generación de espacio público y equipamiento colectivo, una vez agotados los frentes de extracción de materiales de construcción.

La Suburbanización debe ser un proceso regulado y controlado no como futuras zonas de expansión, sino como franjas de transición y amortiguamiento entre la Urbanización, la Ruralidad y los Ecosistemas Estratégicos a proteger; dichas áreas cumplen un papel complementario con las actividades ecoturísticas y productivas que se desarrollan en el espacio rural.

#### **Política 4. Políticas espaciales y funcionales referidas a la función pública del urbanismo en el modelo de ocupación.**

- **Política orientada al equilibrio espacial y funcional del modelo de ocupación.** Equilibrio regional y expansión urbana de acuerdo con restricciones ambientales y dinámica poblacional. Reconocimiento a los hechos reales e históricos en la configuración del suelo urbano, dinámica de crecimiento, apertura del suelo de expansión sobre el corredor del río y reducción del suelo suburbano.

En aras a la función pública del urbanismo, la urbanización y la construcción con cualquier destinación industrial, comercial, de servicios y residencial, es generadora de obligaciones ó cesiones que pueden ser parcialmente compensadas en dinero para inversión y/o ejecución en las áreas de preservación para infraestructura -API-, espacio público y equipamiento colectivo, también conocidas como áreas receptoras de dichas obligaciones, y/o parcialmente se podrá suplir la obligación en la dotación ó recuperación de otras áreas de protección o generadoras de cargas, ampliación y

consolidación de las identificadas como uso social obligado y centralidades de diversa jerarquía funcional.

- **Política orientada a la localización de actividades productivas en suelo urbano y de expansión.** Impulso a la base productiva industrial, comercial y de servicios. Manejo ambiental de los procesos productivos y sus tecnologías bajo criterios de producción limpia, y generación de una nueva centralidad de equilibrio en La Tablaza.

Reconocimiento de la diversidad productiva, mezcla de usos y actividades con criterio de compatibilidad y complementariedad, respecto al uso principal y el objetivo de desarrollo de los polígonos de tratamiento urbanístico, control de impactos ambientales, funcionales y espaciales; ocupación organizada del territorio y coherencia con los objetivos previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

- **Políticas orientadas a los sistemas estructurantes del territorio.** Prioridades en agua potable, alcantarillado, manejo integral de residuos sólidos – MIRS, conectividad y movilidad regional y local. En particular, el manejo de los residuos sólidos se llevará a cabo conforme la legislación vigente, en particular en los temas de separación en la fuente y el aprovechamiento de dichos residuos; el Municipio acoge lo relacionado sobre su manejo contenido en el PGIRS regional y municipal. Calidad y efectividad en la prestación de servicios sociales, en especial los servicios educativos en los cuales es un oferente subregional.

Las instalaciones locativas y dotaciones del equipamiento en el área urbana y rural, estarán acordes con las plataformas tecnológicas de conectividad y acceso; deben incrementar el potencial del capital humano, mantener las redes sociales, la desconcentración de la atención administrativa oportuna y el equilibrio funcional en la oferta de espacio público, equipamiento y movilidad peatonal y la del transporte masivo.

Se implementarán acciones integrales y articuladoras entre los sistemas estructurantes y estructurados del territorio: Redes y circuitos entre lugares de residencia, trabajo y servicios, áreas de influencia según el nivel de servicio y la cobertura.

- **Políticas orientadas al Sistema de Centralidades y Axialidades ó ejes de actividad múltiple.** Configuración y consolidación de un sistema jerárquico y complementario de centralidades y axialidades, donde el crecimiento urbano por la vía de la redensificación, la renovación urbana y la expansión, es regulado conforme la capacidad de soporte del territorio y sus sistemas de infraestructuras, la dotación equilibrada, funcional y cualitativa

de espacio público y equipamiento colectivo, según la población asentada, estimada o proyectada.

Configuración de nuevos centros locales de servicios urbanos y fortalecimiento de las centralidades zonales en La Tablaza y Pueblo Viejo; prioridad en la consolidación de centros barriales tradicionales y articulación de sistemas de espacio público y equipamiento colectivo.

- **Políticas orientadas al Subsistema Habitacional: la Vivienda en general y la Vivienda de Interés Social - VIS como campo estratégico de acción pública.** La vivienda es comprendida como atributo del desarrollo territorial y elemento del sistema habitacional, el cual comprende el espacio privado de la casa o habitación y el entorno con sus dotaciones básicas, en un contexto más comprensivo; ella es un constitutivo de la dimensión material del hábitat urbano y rural, en cualquiera de sus expresiones y tipologías o clasificaciones, es un satisfactor de necesidades humanas, con la familia como la unidad social básica de apropiación y significación, luego los vecindarios, el barrio y la vereda como las unidades socioespaciales de pertenencia y reconocimiento, el entorno de aproximación a la ciudad como la construcción colectiva de mayor escala.

En el ordenamiento territorial el subsistema habitacional es interdependiente con otros sistemas generales y estructurantes, y plantea desafíos importantes en materia de cobertura, asequibilidad y calidad ó habitabilidad; siendo la gestión del suelo el factor clave más relevante de cambio y garantía del derecho a la vivienda digna, segura, ambientalmente adecuada y asequible a los ciudadanos. El parque habitacional debe renovarse y consolidarse de tal manera que resuelva la demanda potencial históricamente acumulada, y la nueva demanda no solo de la comunidad local sino metropolitana, reconocida como un “hecho metropolitano”, sujeta a un acuerdo regional de compensación cuando de la vivienda de interés social o VIS se trate, en la cual concurren diversas instancias y niveles de gobierno para facilitar la equidad social y territorial.

Las prioridades políticas estarán dirigidas al mejoramiento del hábitat, las condiciones de vida y el ejercicio de los derechos constitucionales de manera objetiva. El Municipio participará de Planes Estratégicos Habitacionales Regionales y en los que se desarrollen en localidades vecinas o con quienes establezca convenios bilaterales, sin perjuicio de adelantar su propio Plan de Acción.

#### **Política 5. De la Equidad Territorial en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.**

La gestión de la Equidad está articulada al logro de objetivos y metas del Milenio 2020, acordados en la Cumbre del Milenio del año 2000, en el marco de la Asamblea General de Naciones Unidas, adoptadas por Colombia mediante el Documento CONPES 91 de 2005, en gran medida reflejada en lineamientos nacionales y regionales como la Agenda por la Equidad en Antioquia firmada recientemente y en este sentido, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial coordinará el encuadre de políticas públicas, programas, objetivos, metas e indicadores claves para el desarrollo y monitoreo de los mismos en el ámbito local, estableciendo las prioridades de actuación, los instrumentos y mecanismos de gestión institucional y el plan de inversiones o ejecuciones.

La equidad pasa por el equilibrio funcional de los sistemas y la oferta de servicios urbanos, con prioridad sobre el espacio público y los equipamientos colectivos sociales. Se debe promover un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo urbano, en el cual unos polígonos o porciones del territorio por desarrollar, puedan compensar a otros que requieran mejoramiento integral o consolidación. La Vivienda de Interés Social -VIS- tendrá una participación diferencial en los polígonos de desarrollo y consolidación, según los costos de localización, rentas del suelo y calidad habitacional que podrá consolidarse progresivamente en el tiempo. El suelo no se calificará con dicha destinación exclusiva, sino como apto para urbanizar y asentamiento seguro habitacional.

#### **Política 6. Política orientada al Fortalecimiento Institucional y la compensación local y regional.**

Gestión pública con la concurrencia técnica, estratégica y financiera metropolitana. La equidad también demanda esfuerzos importantes de eficiencia fiscal, eficacia en metas, efectividad y oportunidad.

Para equilibrar el territorio se hace necesaria la adopción de un sistema regional de valoración y adopción de Compensaciones Ambientales por bienes y servicios ambientales de la localidad a la metrópoli y Compensaciones Territoriales por los desequilibrios funcionales. También hace parte del fortalecimiento institucional en materia de planeación y gestión el desarrollo de capacidades estratégicas y operativas de la Administración Municipal con la concurrencia de otros niveles de gobierno, de forma complementaria y estratégica.

Ampliar obligaciones urbanísticas a todo proyecto urbanístico independientemente de su destinación, regular la participación en la generación de plusvalías o implementar sistemas cruzados de subsidio y

cooperación. El Municipio en aras al fortalecimiento de su gestión pública podrá crear, fusionar o renovar empresas y dependencias para mejorar la gobernabilidad, las capacidades técnicas y financieras o fiscales, proyectando al Municipio como promotor, gestor y emprendedor de proyectos estratégicos desencadenantes de su desarrollo.

**ARTÍCULO 10°. De las Estrategias del Ordenamiento Territorial.** Las estrategias son líneas de acción que permiten desarrollar las políticas y alcanzar los objetivos propuestos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Medios, mecanismos e instrumentos al servicio de las finalidades del desarrollo.

**Estrategia 1. Protección, conservación, salvaguardia y recuperación del patrimonio histórico y cultural del Municipio mediante:**

- **Programas Educativos, de Pedagogía Social y Cultura Ciudadana** en la apropiación del patrimonio cultural (socialización, escolarización, comunicaciones y promoción de encuentros públicos sobre tradiciones orales, artísticas, entre otras).
- **Adopción del Plan Especial de Protección del Patrimonio - PEPP** en el corto plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (Inventario de los Bienes de Interés Cultural - BIC, áreas de influencia, niveles de intervención, instrumentos de gestión, estrategias de sostenibilidad, comunicacional, participativa y pedagógica, sistema de incentivos y compensaciones). Desarrollo del programa de difusión que acompañe la adopción o apropiación del patrimonio y articulación de estrategias de protección de ecosistemas y aprovechamiento de las potencialidades ecoturísticas del territorio.
- **Formulación del Programa de Investigación Continua en Patrimonio** de la línea de acción estratégica de Ciencia y Tecnología, realización de estudios más detallados en convenio con los municipios del sur de la jurisdicción del Área Metropolitana del Valle de Aburrá y CORANTIOQUIA, dada la importancia del Municipio en la génesis del poblamiento. Investigación, actualización y retroalimentación permanente de la información y resignificación del patrimonio histórico según el nuevo contexto cultural, respetando convenios internacionales y nacionales sobre la protección del patrimonio de la humanidad.

**Estrategia 2. Sistema de Áreas Protegidas, Aprovechamiento y Manejo de Recursos y Ecosistemas Estratégicos mediante:**

- **Protección de áreas núcleo y conectores ecológicos** para mantener la biodiversidad, proteger y conservar la base natural de recursos, y permitir la

re - conectividad ecológica de los ecosistemas aún presentes en el territorio. Recuperación de los Cerros Tutelares en especial el cerro Ancón Sur. Reforestación de laderas, configuración de la red de Miradores, Parques y Senderos Ecológicos, Parques Lineales articuladores de espacio público y la zona ecoturística de desarrollo prioritario Quebrada Grande - La Laguna – El Romeral, en función de la belleza escénica y natural. Las áreas de reserva ecológica y forestal serán parte constitutiva del Parque Central de Antioquia -PCA-. La función de estos parques y conectores, será servir de líneas de movilidad a las especies faunísticas que les permitirá transitar libremente por el territorio y apoyar los procesos de regeneración natural de la vegetación y en la regulación del ciclo hidrológico.

Los cerros tutelares y miradores, como Ancón Sur, Pan de Azúcar, Gallinazos, El Romeral, El Guayabo, El Silencio, Alto de La Bandera y Miraflores, harán parte del sistema de áreas protegidas, del espacio público rural y serán objeto de actividades ecoturísticas, educación ambiental, regeneración natural y enriquecimiento con especies propias de la zona; se dotarán con infraestructura liviana destinada a la administración y el hospedaje en las áreas de interés ecoturístico. La recuperación del cerro Ancón Sur, el cual posee una infraestructura eléctrica de orden regional, requiere de un manejo especial que contribuya a rescatar la memoria cultural del Municipio o rescate del cerro como escenario de espectáculos metropolitanos. El desarrollo del ecoturismo estará articulado a la gestión regional.

Los hitos geográficos del territorio municipal son referentes naturales de gran importancia en la valoración del mismo y en la recuperación del sentido de pertenencia de sus habitantes, como un componente fundamental en la educación ambiental y en el desarrollo ecoturístico del Municipio.

Debido a las características de tipo geomorfológico y edáfico que presenta el territorio municipal, las cuales no permiten su ocupación y aprovechamiento intensivo, es necesario reglamentar y ejercer un control sobre las actividades productivas y de cualquier otro tipo que se asienten o pretenden asentarse en el futuro. Este control incluye la prevención y el manejo de los impactos, donde se estipule el cumplimiento de las normas y los criterios técnicos de manejo bajo parámetros ambientales, en el que todos los usos extractivos y/o de intervención del suelo deben considerar la implementación de un plan de recomposición y mejoramiento de paisajes, que igualmente tiene en cuenta la retribución por usos extractivos y el desarrollo tecnológico ambiental en proyectos de restauración, recomposición y mejoramiento de paisajes intervenidos. La consigna en este sentido será el mantenimiento de las características topográficas del territorio; toda intención de intervención

de terrenos que lleve a potenciar procesos de deterioro del suelo a partir de la destrucción de la topografía original del lugar, estará sometida a la formulación e implementación de planes de manejo desde estudios geomorfológicos y geotécnicos detallados como requisito para la obtención de los permisos respectivos.

Dado que en la vertiente oriental del río Aburrá en jurisdicción del Municipio, no se conservan bosques naturales de ningún tipo, se asimila el carácter de protección para las áreas que conservan rastrojo alto en estado sucesional, las cuales tendrán el mismo tratamiento, restricciones de uso y similar importancia estratégica que los relictos de bosque natural en la vertiente occidental. Se adoptarán programas de reforestación, con el apoyo y asesoría técnica de las autoridades ambientales.

La Administración Municipal debe liderar un proceso de discusión y concertación a nivel regional respecto al tema de la valoración de los beneficios ambientales que el Municipio suministra al Valle de Aburrá y la compensación correspondiente, en particular la función de sus bosques y áreas protegidas que pueden representar la tercera parte de su territorio municipal; ellas son sumidero del CO<sub>2</sub> producido al norte y en el centro de la región, dado el régimen de vientos.

Se desarrollarán los Sistemas de información, seguimiento, monitoreo y control, así como la Adopción del Sistema de Cuentas Ambientales Regionales; en virtud de lo último, se estimulará la conservación de los ecosistemas proveedores de bienes y servicios necesarios para las sociedades rurales y urbanas, lo que significa generar compensaciones económicas para los propietarios y las comunidades que contribuyen con el adecuado uso de los ecosistemas y el mantenimiento de la biomasa, garantizando usos del territorio más apropiados, procesos de conservación de la naturaleza que enriquecen la oferta ambiental, y la adopción de alternativas de desarrollo socioeconómico de manera sostenible, con efectos positivos sobre el modelo de ocupación y de maximización de beneficios por preservar, para consolidar una ruralidad acorde con los objetivos de conservación y protección de los recursos naturales.

- **Manejo sostenible del recurso Agua.** Formulación prioritaria de Planes de Ordenación de Microcuencas, en subcuencas abastecedoras de acueductos, como San Isidro, La Montañita, Miraflores, La Tablacita, La Raya, La Culebra y La Chocha, los cuales adoptarán las directrices del Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá - POMCA.

Los Planes de Ordenación de Microcuencas en segundo orden de prioridad se realizarán en las cuencas más intervenidas del casco urbano, que son Quebrada Grande, La Estrella, La María y La Chokolata, las tres últimas con problemáticas muy similares. Para las quebradas cuyos retiros actualmente se encuentren ocupados por edificaciones consolidadas, se deberán formular Planes de Ordenación de Microcuencas específicos.

A mediano plazo se formularán los respectivos Planes de Ordenación de Microcuencas en otras cuencas urbanas como La Chispa, La Ospina, La Elvira, San Martín y en algunas que atraviesan suelos de expansión como La Saladita, Maracay y La Sillera, así como el conector ecológico San Miguel.

Es prioritario un programa de adquisición de tierras ubicadas en las partes altas de las cuencas abastecedoras de acueductos, urbanos o rurales, en aquellos sitios de interés ambiental y ecoturístico como la Laguna en El Romeral y el nacimiento de las Quebradas La Bermejala y Quebrada Grande.

Los nacimientos o afloramientos de agua y los retiros de las quebradas son espacios para la protección del recurso hídrico, para la regeneración natural, el retorno de la avifauna, la oportunidad de poder seguir contando con oferta hídrica y para el disfrute colectivo.

Manejo de retiros variables a fuentes de agua según estudios hidrogeológicos detallados, y los demás que incorporen los Planes de Ordenación de Microcuencas y el Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá - POMCA. Los retiros reglamentarios en general se estipulan de acuerdo con su grado de intervención, por lo que serán más amplios en los sitios donde no presenten infraestructura aledaña, en las zonas rurales y zonas de expansión, para garantizar que futuros desarrollos no los ocupen. Sin embargo, para la aplicación y dotación del retiro en las respectivas márgenes y tramos de una corriente, deben realizarse diseños hidrogeológicos específicos para el manejo y aprovechamiento de dicho retiro según la situación de cada quebrada.

Los Planes Parciales y/o Programas de Regularización, podrán incluir como parte de las cesiones para espacio público, los retiros reglamentarios a quebradas superiores a los primeros diez (10) metros considerados como de protección estricta, siempre y cuando los estudios ambientales y diseños de detalle en el aprovechamiento como espacios públicos, garanticen que no se pone en riesgo la vida de los usuarios y moradores.

Se conservarán las características naturales de todas las quebradas que surcan el territorio municipal; por lo tanto, no se permitirá la canalización de las mismas, a excepción de los tramos en que se requiera efectuar este tipo de intervención para la construcción y adecuado funcionamiento de obras de infraestructura relacionadas con el sistema de conectividad, movilidad y servicios públicos.

Se observa que en el territorio de la vertiente occidental del río Aburrá, y en particular en el corredor del río, existe importante presencia de agua subterránea, que es utilizada por algunas industrias del sector. Por tanto, se hace necesario realizar un estudio detallado de dichos acuíferos, con miras no sólo a precisar lo diagnosticado en estudios ya realizados, sino a diseñar medidas técnicas para evitar la contaminación por vertimientos, la saturación de suelos y su consecuente desestabilización, y con el fin de determinar la potencialidad que dichos acuíferos puedan tener para el consumo humano, agropecuario o industrial.

La Administración Municipal participará de forma activa en los procesos encaminados al otorgamiento de concesiones de agua por parte de las autoridades ambientales, sea a partir de quebradas o de fuentes subterráneas. Si bien es un proceso abierto, que prevé la intervención por parte de cualquier ciudadano, es fundamental que la Administración Municipal y su dependencia ambiental y/o de servicios públicos, se involucren como conocedores de la problemática de las quebradas y los acuíferos del territorio, así como de las restricciones en el otorgamiento de dichas concesiones a particulares; por tanto, en dichos procesos, los funcionarios locales deberán hacer saber sus inquietudes, sugerencias y comentarios a las autoridades ambientales.

- **Sistemas productivos de base tecnológica limpia.** Regulación y control de vertimientos directos, a las emisiones atmosféricas de fuentes móviles y fijas, control de ruido a las actividades industriales, comerciales y de servicios con prioridad en la reglamentación de “zonas de tranquilidad” en los entornos de equipamientos colectivos especialmente de salud y bienestar social, así como entornos residenciales, desde la normatividad vigente al respecto. Suscripción de los respectivos convenios con la autoridad ambiental en un horizonte de cuatro (4) años para la industria pre-existente. Toda industria que se asentará en el territorio municipal, deberá insertarse en convenios de producción limpia con la respectiva autoridad ambiental, como requisito para obtener el permiso de ubicación correspondiente en la Secretaría de Planeación o la dependencia que haga sus veces.

Los sistemas de tratamiento de aguas residuales serán una exigencia de cuyo cumplimiento depende el otorgamiento de las respectivas licencias de urbanización y construcción en cualquier destinación, en especial para el uso industrial, comercial y de servicios, como parte de los Planes de Manejo Ambiental y en general se prioriza el Sistema de Saneamiento con la construcción de colectores paralelos a fuentes de agua y las respectivas plantas de tratamiento de aguas residuales de pequeña escala y restricción de vertimientos directos.

Respecto al manejo integral de los residuos sólidos, el Municipio cumplirá con las directrices nacionales y regionales relacionadas con el tema de la separación en la fuente y el aprovechamiento de dichos residuos, con el apoyo de un amplio e incluyente proceso educativo que permita sensibilizar a la comunidad, en especial la escolar, y fomentando sistemas asociativos que lleven a conformar organizaciones especializadas en la recuperación y el aprovechamiento, lo que se fomentará no sólo para los residuos domésticos e industriales, sino también para los escombros.

- **Asignación de usos del suelo con participación diferencial según el objetivo del territorio.** Restricciones en el suelo rural y de expansión en función de tecnologías apropiadas. Gestión asociativa entre productores y promotores.
  
- **Gestión Ambiental y del Riesgo.** Formular y adoptar el Sistema de Gestión Ambiental Municipal -SIGAM. Implementación de la Agenda Ambiental, el Sistema de Alertas Tempranas - SIATA, el Sistema Municipal de Prevención y Atención de Desastres – SIMPAD, y prioridad en el fortalecimiento de las organizaciones e instituciones que forman parte del Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres - CLOPAD (descentralizados por barrios y veredas), como el Cuerpo de Bomberos. Articulación adecuada y eficiente con la RedRiesgos a nivel regional. Mejoramiento de la capacidad de respuesta de manera adecuada y oportuna en los momentos que se requiera su intervención. Los simulacros, así como la capacitación interna y hacia la comunidad, serán constantes dentro de su acción cotidiana. La comunidad intervendrá en un amplio proceso participativo y gestionará desde instancias organizativas como los comités barriales, haciendo interfase con el Plan de Emergencias y Riesgos, con la actualización periódica del mismo.

Las estructuras y edificaciones no relacionadas con el control hidráulico de las quebradas, ni con el sistema de conectividad y movilidad, o con la prestación de servicios públicos, que se encuentren sobre el cauce de las

mismas, serán desalojadas y demolidas en el corto plazo, dado el alto riesgo al que están expuestas en cualquier quebrada del Municipio. Se prohíbe la construcción de nuevas viviendas e infraestructuras en las áreas de retiro, a excepción de las relacionadas con el sistema de conectividad y de servicios públicos. Las viviendas actualmente ubicadas en ellas no serán desalojadas ni demolidas, pero se prohibirá cualquier actuación en ellas respecto a ampliaciones y demás actividades que tiendan a perpetuar su permanencia en dicho lugar; los hogares que allí habitan serán considerados en los programas de reubicación que se emprendan por parte de la Administración Municipal.

Elaboración y actualización de estudios detallados de vulnerabilidad y riesgo a corto plazo basados en censos o información primaria, y ejecución de obras de mitigación, seguimiento a la información de viviendas en alto riesgo, control posterior de áreas objetivo de reubicación y recuperación de áreas degradadas. Incorporación de la Cátedra Ambiental y Territorial de prevención y atención de emergencias.

Respecto a la reubicación de las poblaciones en alto riesgo, se requiere implementar las transformaciones que sean necesarias para que estas zonas no aptas para el desarrollo de asentamientos humanos cambien su uso actual, y se pueda ejercer en ellas un control permanente para que no se generen nuevos asentamientos, no sean reocupadas o invadidas, generando nuevos riesgos a futuro. Para ello se clasificará como suelo de protección estricta, se realizará la evaluación técnica y social, la demolición de las estructuras desalojadas y se acondicionarán como espacios públicos naturales o construidos con la dotación que éstos requieran, dependiendo del estado en que se encuentren dichos terrenos.

Otras estrategias de mitigación y reducción del riesgo que deben ser implementadas dentro de la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, son el mantenimiento de la cobertura vegetal existente y el fomento a la revegetalización como vía para la estabilización de suelos; el control de las aguas lluvias y manejo de escorrentía en el territorio rural mediante sistemas adecuados, requisito para el trámite de una licencia urbanística y constructiva, así como la obligatoriedad de estudios geotécnicos y de amenaza y riesgo detallados para la construcción de piscinas, estanques y demás almacenamientos de agua en zonas rurales, siempre que estos estudios determinen la viabilidad de la obra y garanticen la mitigación de la amenaza. La altura y densidades en suelo rural, deben ceñirse a lo definido en cada Unidad de Manejo y polígono de intervención.

Dada la ubicación del Municipio de La Estrella en la zona de amenaza sísmica intermedia, son de obligatorio cumplimiento las normas relacionadas

con este tema para toda edificación y urbanización, en particular las normas sobre sismoresistencia.

Las llanuras de inundación, dado que son lugares propios de la dinámica de las corrientes, utilizados de forma esporádica por las mismas durante las crecientes periódicas o máximas, son zonas no urbanizables; en consecuencia, se privilegiará su utilización como espacio natural público, y de acuerdo con esto se promoverá el control de dichas fajas y la mitigación del riesgo mediante la ejecución de obras de protección, bajo el principio constitucional de la protección de la vida y bienes de los ciudadanos. Además, se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones en estas áreas, y la ampliación de las existentes.

Las industrias deberán mantener actualizado su respectivo Plan de Contingencia, a través del Certificado de Seguridad que expide la autoridad competente, el cual debe incluir la tipificación y el área de riesgo que la actividad genera, no sólo al interior del predio sino en las áreas colindantes y en las actividades que puedan verse afectadas por su funcionamiento. El paso del poliducto Sebastopol-Medellín-Cartago por territorio del Municipio de La Estrella, también determina acciones tendientes a garantizar la seguridad de la población y la infraestructura aledaña; se guardará el retiro estipulado en doce (12) metros en total, de acuerdo con las especificaciones definidas por la empresa ECOPETROL por razones de mantenimiento y seguridad; dicha servidumbre no podrá ocuparse con otras estructuras, se evitará sembrar especies vegetales de desarrollo radicular profundo, se manejarán adecuadamente las aguas lluvias y de escorrentía en la parte alta de las laderas, con el fin de evitar la desestabilización del suelo y la afectación a la tubería, y los usos del suelo serán restrictivos para el pastoreo y cultivos limpios.

- **Sobre el manejo integral de los residuos sólidos**, se apoyará la conformación y funcionamiento de organizaciones comunitarias orientadas al trabajo cooperativo relacionado con la separación y aprovechamiento de los residuos sólidos. La base de todos los esfuerzos públicos y privados respecto al manejo de residuos sólidos, es la educación de la comunidad y de los sectores productivos, con el fin de que el proceso de separación de materiales comience en las mismas fuentes generadoras.

### **Estrategia 3. Productividad Rural y Ecoturismo Sostenible mediante la protección de lógicas y circuitos de economía campesina.**

- **Programas articulados de Sostenibilidad Ambiental** con apoyo a los sectores productivos como el agrario, vinculados con nuevos segmentos

líderes como el ecoturismo. Control a las densidades máximas y parcelaciones de recreo. El desarrollo rural estratégicamente se vinculará con programas locales y regionales de turismo ecológico y conservación del paisaje agrario; ésta será una directriz para las fincas y parcelaciones de recreo o segunda vivienda de residentes de la metrópoli, quienes harán aportes hacia la conservación. Los Cerros Tutelares, Miradores, circuitos de equino - rutas y senderos ecológicos, por sus atributos paisajísticos serán elementos articulados al sistema de espacio público rural y equipamiento recreativo local y regional, entre ellos los retiros a quebradas como Conectores Ecológicos en especial en zona rural y Parques Lineales en zonas suburbanas y urbanas. Tiene relación en general, con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, mediante alternativas productivas en áreas tales como agricultura, productos maderables, productos no maderables y ecoturismo, permitiendo un uso adecuado de la biodiversidad de los ecosistemas especiales presentes en la zona, implementando procesos de producción limpia, tecnologías y técnicas de gestión ambiental del ciclo de producción, programas de certificación y aseguramiento de la calidad ambiental de los productos de biocomercio sostenible y programas de co-gestión para el eco-mercadeo y la inserción a mercados nacionales e internacionales.

- **Implementación de sistemas agroforestales y silvopastoriles.** Se privilegiará la economía agrícola campesina que aún subsiste en el territorio rural del Municipio; para ello, se promoverá la conformación de centros provinciales de gestión agropecuaria y producción asociativa de pequeñas parcelas sostenibles; asesoría e incentivos a los encadenamientos productivos en el sector de frutales, hortalizas, legumbres, especies aromáticas y otras que hagan parte de programas institucionales de seguridad y soberanía alimentaria, programas de agricultura urbana, solares ecológicos, centros provinciales de gestión agropecuaria de orden metropolitano o departamental. Se brindarán las condiciones necesarias para que pequeñas parcelas inferiores a la Unidad Agrícola Familiar -UAF- participen legalmente en dichos programas de asistencia técnica. Reconocimiento a la prediación tradicional campesina y la titularidad de la tierra como patrimonio familiar.
- **Fomento a la explotación legal de materiales de construcción y regulación del uso post - minería,** hacia la generación de espacio público y equipamiento colectivo, una vez agotados los frentes de extracción. La explotación de los materiales de construcción será controlada, confinada a las áreas rurales en material in situ y en cauces para todo el territorio, y con mayor potencial para la extracción de materiales de construcción identificadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (sector La

Cascajera en la vereda San Miguel y áreas entregadas en licencias); la extracción ocasional de material aluvial en Quebrada Grande, quebradas La Estrella, La Raya, La Bermejala, La Culebra y en el río Aburrá, es restringida por el impacto hidrodinámico en dichas corrientes ahora incorporadas al suelo urbano y de expansión; se requiere el concepto previo de la Administración Municipal para el aprovechamiento minero en el suelo urbano; se permitirá también la extracción ocasional por razones de mantenimiento del cauce en el cual la remoción de sedimentos sea necesaria, a partir de los permisos que otorgue la respectiva autoridad ambiental, o cuando presenten títulos mineros con un adecuado Plan de Manejo Ambiental. Se respetarán las concesiones vigentes y licencias previamente aprobadas por las autoridades respectivas en el territorio municipal.

Las restricciones en la actividad minera tienen relación con el seguimiento estricto al cumplimiento del respectivo Plan de Manejo Ambiental, y dentro de éste con la reposición de las especies faunísticas y florísticas que se encuentren en la zona de explotación, el manejo de la explotación sin interferencia con las actividades cotidianas que se llevan a cabo en el sector, la mitigación de las afectaciones que puedan generarse en el entorno social, productivo y ambiental. Respecto a la actividad minera que pretenda extraer material in situ en áreas pertenecientes al suelo de protección, las restricciones tendrán relación con las técnicas de extracción, las cuales sólo podrán realizarse de manera subterránea con el fin de no generar afectación notoria e irreversible a los recursos flora, fauna, aguas superficiales, aire y paisaje. En las quebradas del Municipio, la extracción de material se circunscribirá al cauce de las mismas, no a sus retiros.

#### **Estrategia 4. Crecimiento con Equilibrio Funcional.**

- **Conservación y consolidación del asentamiento histórico**, mediante acciones de control de densidades graduales menores a las consideradas para el eje del río Aburrá, conector sur con sus vecinos de Itagüí, Sabaneta y Caldas. Los nuevos desarrollos al interior de la ciudad construida, respetarán y conservarán la trama urbana tradicional, los centros fundacionales, ejes históricos de interés cultural y patrimonial, así como de los corredores de interés ambiental identificados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- **Impulso a la base económica productiva industrial, comercial, de servicios y agraria**, mediante la suscripción de Convenios Mixtos de Competitividad regional y local con alta productividad y reconversión eco tecnológica. Acompañamiento público – privado a la industria bajo criterios de producción limpia; actualización de Planes de Seguridad y Contingencia.

- **Consolidación del desarrollo e integración funcional de la localidad y la región.** Asegurar la interconexión regional y de servicios para la población actual y futura en el horizonte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la configuración de nuevos sistemas estructurantes que prioritariamente resuelven la demanda histórica acumulada y la demanda potencial para un escenario previsto en el cual se duplica la población en el territorio municipal.

Desarrollar los Planes Especiales de segundo nivel que regulen los Sistemas Estructurantes de Servicios Públicos Domiciliarios (adopción del plan maestro de acueducto y alcantarillado), Espacio Público, Equipamientos, Conectividad y Centralidades. Desarrollar proyectos estratégicos regionales y locales desencadenantes del desarrollo y altamente sinérgicos, como la Centralidad Sur Metropolitana y el Espejo de Agua.

Generación, consolidación y recuperación de zonas verdes, espacios públicos, infraestructuras y equipamientos colectivos, mediante acciones integrales y articuladoras de los sistemas estructurantes.

El espacio público -EP- es elemento estructurante del territorio en el suelo urbano y rural, regulador de condiciones ambientales y de calidad del hábitat urbano y rural; éste se correlaciona con otros sistemas estructurantes como el natural, el de patrimonio, conectividad y movilidad, equipamientos sociales y colectivos entre otros, a fin de consolidar sistemas y redes de soporte para el desarrollo local y metropolitano, sobre una base común de estándares de seguridad, calidad, continuidad, articulación, accesibilidad y disfrute de los ciudadanos, donde se privilegia el peatón.

Mediante el Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento y la adopción del respectivo manual técnico del espacio público -mep- con sus especificaciones de diseño, materiales y construcción, se consolidará el sistema de espacialidades públicas de carácter prioritario, a fin de ampliar el indicador de espacio público efectivo por habitante, aproximándolo al mínimo establecido por el Documento Visión Colombia 2019 del Departamento Nacional de Planeación, en el cual se establece para el horizonte del largo plazo un aumento en el estándar de cuatro (4) a diez (10) metros cuadrados de espacio público por habitante en las ciudades de más de 100.000 habitantes.

Para alcanzar dicho estándar se tendrán en cuenta las zonas verdes cedidas y áreas recreativas en los procesos de urbanización y construcción, la adecuación del sistema de plazas, plazoletas, parques lineales, senderos ecológicos y miradores. La calidad, la accesibilidad y la seguridad serán los

criterios más relevantes en la generación y recuperación del espacio público.

El sistema natural presenta atributos paisajísticos y ecoturísticos para el aprovechamiento en el sistema de espacialidades públicas y equipamientos colectivos recreativos, culturales y deportivos; los miradores, cerros tutelares, los parques lineales y la red de senderos ecológicos contribuyen al mejoramiento y consolidación de la ciudad, siempre que sean de libre acceso y disfrute para los ciudadanos.

En la ciudad consolidada el espacio público debe superar las restricciones morfológicas en algunos circuitos de alta movilidad peatonal, garantizando adecuada dotación, señalización e incorporación de elementos para ciudadanos con alguna discapacidad motriz, auditiva o visual. La red caminera debe articular el sistema de parques, plazas y plazoletas, sitios de interés cultural, escenarios deportivos y de servicios sociales, con el sistema interconectado de transporte público masivo y de mediana capacidad.

El sistema de circulación vehicular y complementario como vías solo buses, corredores de Metroplus, rutas alimentadoras, ciclorutas, equino-rutas, vía férrea, entre otras, guardará los estándares técnicos que corresponden a la jerarquía y nivel de servicio en el sistema, tanto en el suelo urbano como en el de expansión por desarrollar o renovar; en la ciudad a consolidar se aplicará el criterio de eficiencia y economía con flexibilidad técnica.

En las áreas definidas para los parques lineales, los primeros diez (10) metros a partir del borde del cauce serán áreas de protección estricta, en las cuales no se permitirá la instalación de ningún tipo de infraestructura; en el retiro restante al reglamentario las áreas podrán utilizarse en sistemas de infraestructura de servicios públicos, conectividad y compensaciones como parte de espacios públicos contemplados con su amoblamiento paisajístico (parques lineales, senderos ecológicos, ciclo - rutas y movilidad peatonal).

- **Adopción de un sistema jerárquico de Centralidades a partir de las Fundacionales y su articulación con la Centralidad Sur Metropolitana.** Articulación del sistema jerárquico y funcional de las tres centralidades fundacionales: Centro Municipal Tradicional -CMT-, Pueblo Viejo y La Tablaza, con la nueva centralidad de equilibrio urbano en La Tablaza Industrial (Espejo de Agua – Termólisis, área de preservación de infraestructura – API) y la Centralidad Sur del Valle de Aburrá en el sector de Suramérica. El CMT se debe consolidar y mejorar en su calidad espacial y urbanística y posicionarlo como el principal referente institucional y cultural, mientras las nuevas centralidades y corredores de actividad múltiple sobre el sistema del río Aburrá, se especializan como áreas

comerciales, industriales y de servicios, entre ellos los servicios de alojamiento, establecimientos abiertos al público, juegos de azar y otros recreativos, como el lugar de mayores oportunidades de localización, acordes con las densidades propuestas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

- **Entornos Barriales con Habitabilidad** mediante la formulación del Plan Estratégico Habitacional y adopción de la Agenda Común Metropolitana de la Vivienda y el Hábitat sobre condiciones urbanísticas y financieras en especial de la Vivienda de Interés Social –VIS-. Gestión público-privada, concurrencia regional y local, normas y estándares básicos concertados de calidad a consolidar de manera progresiva en el tiempo, y normas de seguridad obligatorias como las relacionadas con la sismoresistencia.

La vivienda como sistema estructurado del territorio debe guardar estándares de calidad habitacional, como la seguridad en la localización del asentamiento, adecuadas dotaciones en el espacio público y el equipamiento colectivo, sana diversificación con usos complementarios y compatibles en la escala de servicio barrial, flexibilidad en las tipologías habitacionales y áreas privadas que respondan a la dinámica social y demográfica de la población.

Actualmente hay un número indeterminado de viviendas en alto riesgo, y es posible que en las próximas temporadas de lluvias dicho número aumente, o que surjan nuevas áreas de amenaza, o que las existentes deban ser recalificadas; por lo tanto, las acciones planteadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, respecto al tema de riesgos tendrán que adecuarse periódicamente de acuerdo a nuevos diagnósticos. La estrategia de reasentamiento o reubicación ofrecerá varias alternativas a las familias preferiblemente en la misma localidad, y diversas formas de acceso o financiación como vivienda usada, plan terrazas, vivienda nueva, entre otras.

Los tejidos barriales son unidades socioespaciales de convivencia del nivel básico de prestación de servicios y dotación de equipamientos, integración y participación social. La vivienda como hecho metropolitano y en especial la VIS o de interés social, deberá ser concertada en dicho contexto y ámbito de actuación, pero dará prioridad a la comunidad local respecto a nuevos pobladores, y a los planes parciales de mejoramiento integral de iniciativa pública con la concurrencia regional.

Los niveles intermedios de planificación, participación democrática y prestación descentralizada de servicios, correspondientes a las Comunas en la zona urbana, se adoptarán con prioridad en el primer período de ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, a fin de ampliar la base de representación y representatividad en la gestión del hábitat, por ejemplo, en la elección de Juntas Administradoras Locales –JAL-, Asambleas Locales y demás instancias de concertación política y ciudadana en el marco de un sistema institucional de Planeación Municipal fortalecido.

### **Estrategia 5. Equidad Social y Territorial mediante el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.**

Prioridad sobre los Planes Especiales, Planes Parciales y Proyectos Estratégicos del Programa de Ejecución con Focalización Social y Geográfica del Gasto Público, y realización de convenios de asociación para la prestación de servicios.

Espacio público y equipamiento en suelo urbano-rural con atributos de calidad, seguridad y acceso a la población con alguna discapacidad o disfuncionalidad. Plan Vial Municipal con adecuadas especificaciones de la red vial acorde con su función en el sistema de conectividad y movilidad, continuidad en la red peatonal, protección en el centro tradicional, articulación y complementación multimodal: ciclo - rutas y equino - rutas.

### **Estrategia 6. Adopción y fortalecimiento del Sistema Municipal de Planeación –SMP-.**

Mediante un sistema cruzado de obligaciones urbanísticas y de gestión que distribuya los beneficios entre polígonos mejor dotados hacia los más precarios.

Identificación de áreas de preservación de infraestructura -API- o receptoras de reparto de cargas y las de desarrollo prioritario. Creación del Fondo Municipal de Compensaciones y Adopción del Sistema de Valoraciones y Equivalencias Locales y Regionales. Fortalecer y modernizar la organización por procesos, cadena de valor agregado y la estructura administrativa municipal.

## **SEGUNDA PARTE CONTENIDO ESTRUCTURAL**

**ARTÍCULO 11°. De los Elementos que lo Configuran.** El Sistema Estructurante General del Municipio será conformado por:

**1. El Sistema Estructurante Natural.** Lo configuran los subsistemas Orográfico, Hidrográfico, el biofísico de fauna y flora y en general la base natural de recursos.

- **El Subsistema Orográfico** de la cordillera central de Los Andes, vertientes occidental y oriental del Valle de Aburrá, en el cual se destacan los Cerros Tutelares (Ancón Sur y Pan de Azúcar), cerros y altos de las áreas núcleo o de reserva El Romeral y Miraflores (Alto del Silencio, Alto de La Bandera, Alto de El Romeral, Cerro La Culebra al occidente, Alto de los Gallinazos y Alto de Miraflores al oriente).

- **El Subsistema Estructurante Natural Hidrográfico.** Corresponde al sistema de la cuenca del río Aburrá, en el cual se destacan al occidente: Quebrada La Ospina, Quebrada Grande, Quebrada La Bermejala, Quebrada La Culebra y Quebrada San Miguel; al oriente las Quebradas Miraflores, La Muerte, La Montañita y La Tablacita. Dicho sistema se acoge a lo que determinará el Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá - POMCA, y a la directriz del Área Metropolitana del Valle de Aburrá en cuanto al ordenamiento y manejo de la cuenca, que dice: “La premisa principal acerca del río, es que conserve sus características y dinámica natural allí donde todavía no ha sido intervenido con canalizaciones y rectificaciones (al norte después de su encuentro con la quebrada La García y al sur en La Estrella y Caldas)”.

- **Los Ecosistemas Estratégicos y el Sistema de Áreas Protegidas** por la oferta de bienes y servicios ambientales, en la jurisdicción de La Estrella, incorpora parte de las reservas hídricas El Romeral (costado occidental) y Miraflores (costado oriental), con sus franjas de amortiguamiento que también se constituyen en un borde natural de contención al crecimiento urbano.

- **El Subsistema de Áreas de Alta Amenaza Natural**, que corresponde a las delimitadas en el Suelo de Protección como de alta amenaza ante Movimientos en Masa y Avenidas Torrenciales e Inundaciones.

**2. El Sistema Estructurante Antrópico.**

- **El Sistema Estructurante de Protección Patrimonial.** Comprende las áreas de alto potencial arqueológico, sectores y ejes históricos de interés cultural y patrimonial que hacen parte de la memoria del asentamiento y crecimiento urbanístico. Las Centralidades Fundacionales son el Centro Municipal Tradicional, Pueblo Viejo y La Tablaza. Los ejes en sentido sur-norte son el río Aburrá y las vías arteriales de la Autopista (carrera 50) y la Variante a Caldas (carrera 48); en sentido este-oeste son las Quebradas La Ospina, La Estrella, La Chocolate, y las calles 77 sur (antes calle 3°) y la calle 80 sur (antes calle 5°), además del camino de piedra y la red de caminos antiguos que se identifiquen en estudios arqueológicos en el suelo rural. También hacen parte de dicho sistema los bienes inmuebles declarados de interés cultural y patrimonial -BIC-.

- **El Sistema Estructurante de Centralidades.** Comprende el sistema jerarquizado de centralidades así:

**Centralidad Metropolitana del Sur.** Centralidad de jerarquía regional, concebida para el equilibrio funcional al sur de la metrópoli.

**Centro Municipal Tradicional de La Estrella.** Centralidad Fundacional de primera jerarquía de ciudad.

**Centros Fundacionales de Segundo Orden Jerárquico.** Pueblo Viejo y La Tablaza, su ámbito es zonal.

**Centralidades de ámbito comunal.** Son centros de tercer orden y áreas de actividad múltiple. Éstas son seis (6) identificadas como nodos de equipamiento colectivo: La Elvira, Quebrada Grande, Mi Ranchito, Centro Integral Maracay, Ancón Sur y La Inmaculada.

**Centralidades de ámbito barrial y suburbano.** Son centros de cuarto orden jerárquico en el sistema y áreas de actividad múltiple de menor escala.

- **El Sistema Estructurante de Conectividad y Movilidad.** Corresponde a un sistema jerarquizado de función y servicio así:

El 1° nivel comprende los ejes viales arteriales de travesía -VT- regionales o nacionales como el Sistema Multimodal del Río Aburrá, el futuro tren suburbano o de cercanías con su respectiva estación y vía férrea regional y nacional, la Doble Calzada Sur (Variante de Caldas – carrera 48) y la Autopista Sur (vía a Caldas - carrera 50); además de otros ejes arteriales metropolitanos como la Circunvalar ó Longitudinal Occidental San Antonio de Prado - La Estrella; así como la vía arterial menor -VAM- que da continuidad a la carrera 60 hacia el sur, conectando el centro tradicional con Pueblo Viejo y La Tablaza. Finalmente también hace parte del mismo 1° nivel arterial de orden municipal, la calle 77 sur o eje Metroplus con sus estaciones, las vías de desarrollo del suelo de expansión y aquellas que se incorporen al Plan Especial de Conectividad y Movilidad.

El 2º nivel de jerarquía y servicio, corresponde al sistema colector o de transporte público de orden municipal, como los anillos centrales y rutas alimentadoras del Metroplus como los tramos de la carrera 54 - 55, la carrera 60, las actuales vías de acceso a Pueblo Viejo, La Tablaza-San Miguel, La Raya y Juan XXIII.

El 3ª nivel de jerarquía corresponde en general a la trama vial de acceso y servicio local, en cualquiera de los modos o funciones: vehicular, peatonal, ciclo - rutas, equino - rutas, antigua vía férrea que se conserva como eje histórico de interés cultural y patrimonial más no en la operación del sistema de movilidad.

- **El Sistema Estructurante de Espacio Público y Equipamiento.**

Conformado por todos los elementos existentes de la infraestructura de espacios públicos abiertos como los elementos naturales del paisaje (EPN): cerros tutelares (EP\_CT), miradores y altos (EP\_MA) y parques lineales de quebradas (EP\_PL); espacios públicos artificiales (EPA): los abiertos de parques urbanos y plazas (EP\_Pp); zonas verdes públicas en general (EP\_ZV); todos los elementos y algunos ejes del sistema de conectividad y movilidad (EP\_IA), en especial los nodos, cruces y ejes atractores de población; espacios públicos cubiertos que hacen parte del sistema de equipamientos colectivos (EQ) o áreas institucionales administrativas, educativas, recreativas, deportivas, culturales, de salud, seguridad y otros servicios sociales y urbanos.

En esta categoría están los conectores o articuladores por excelencia del sistema de espacialidades públicas, que son los ejes viales en cualquier jerarquía funcional del sistema de conectividad y movilidad, pero que desde el espacio público revisten Interés Ambiental (EP\_IA), los cuales requieren acciones de calidad, paisajismo, seguridad y control de impactos por ruido, accidentalidad con énfasis en la señalización, la circulación peatonal y el amoblamiento urbano.

- **El Sistema Estructurante de Servicios Públicos.** El conjunto de elementos de los servicios públicos domiciliarios, de telecomunicaciones (radio, repetidoras de televisión, fibra óptica) y el servicio energético hidroeléctrico y termoeléctrico como las torres y líneas de alta tensión, redes primarias y distribuidoras de energía, subestaciones; el poliducto Sebastopol – Medellín - Cartago, el futuro gasoducto o sistemas alternativos eólicos y basados en energía solar; tanques, bocatomas y redes de agua potable; plantas de tratamiento y redes de alcantarillado o sistemas de saneamiento básico; actual estación de transferencia de residuos sólidos sobre la Variante de Caldas, transformación futura en la planta Termólisis, sitio para procesos de compostaje y sitio de contingencia para disposición de residuos sólidos en Pueblo Viejo, sitios de disposición de escombros, todos ellos según localización en planos y el estudio de factibilidad respectivo.

**ARTÍCULO 12°. De la Clasificación del Suelo.** La clasificación del suelo y sus elementos constitutivos, se establece conforme a las definiciones de la Ley 388 de 1997. El suelo municipal se clasificará de la siguiente manera, conforme la cartografía que hace parte integral del presente Acuerdo, en la cual se verifica la respectiva delimitación. Las clasificaciones son suelo urbano, suelo de expansión, suelo rural que comprende a su vez el suelo suburbano y el suelo rural-rural y el suelo de protección como categoría general en cualquiera de los suelos anteriores.

**ARTÍCULO 13°. Del Suelo Urbano.** Se define el suelo urbano como las áreas del territorio municipal que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación; también se clasifican como suelo urbano en el presente Acuerdo, las áreas del territorio históricamente urbanizadas con media ó alta densidad, aunque presenten precarios sistemas de dotación o se trate de asentamientos de hecho en cualquier clasificación del uso del suelo: residencial, productivo-industrial, comercial y/o de servicios. De igual manera, se incluyen dentro del suelo urbano los siguientes centros poblados: San José Tarapacá, San José Meleguindo, La Bermejala, Calle Vieja, Peñas Blancas, San Miguel, La Virgen Parte Alta, La Raya, Pan de Azúcar, Tablacita, Sagrada Familia y San Isidro. Según lo anterior, el suelo urbano abarcará en total 378,85 hectáreas distribuidas en 36 polígonos, que equivalen al 10,43% de la extensión territorial, siendo delimitado por el perímetro urbano, a excepción de los centros poblados mencionados los cuales se encuentran dispersos en suelo rural, de la siguiente manera:

*Tomando como punto de partida al norte la cota 1810 en el límite con los Municipios de Medellín (corregimiento San Antonio de Prado) e Itagüí, hasta la intersección con el río Aburrá y límites con el Municipio de Sabaneta, bordeando el cerro tutelar de Ancón Sur a la altura de la desembocadura de la quebrada La Chocha en Quebrada Grande; y por ésta siguiendo en dirección sur hasta interceptar la vía a Caldas, pasando por la quebrada La Sillera y quebrada sin nombre por el sector Los Chanos, hasta interceptar el río Aburrá.*

*Siguiendo su curso aguas arriba 592,45 mts hasta la prolongación de una línea al este que intercepta la vía a Caldas y siguiendo dicha ruta 1904,7 mts al sur a la altura de La Tablaza; y luego girando al oriente hasta interceptar la antigua vía férrea y en dirección sur bordeando la calle 100 sur y el puente que pasa sobre el río Aburrá, hasta el cruce con la carrera 48 (Variante a Caldas). Siguiendo en dirección sur bordeando el sector Juan XXIII hasta el cruce con un caño sin nombre aguas abajo, hasta la cota 1710 por 75,8 metros, y luego en dirección sur hasta encontrar la cota 1.750 m.s.n.m., y por esta divisoria norte de la quebrada La Montañita y luego en dirección oeste hasta el cruce con la quebrada La Montañita, y por ésta hasta la desembocadura en el río Aburrá.*

*Aguas arriba por el río Aburrá 126,13 mts y en dirección oeste hasta interceptar la vía a Caldas en el cruce con la quebrada San Miguel y por ésta aguas arriba hasta la cota 1780 y bordeando las servidumbres de acceso a las fincas del sector La Tablaza: Villa Paula, Santines, La Cumbre e instalaciones de Industrias Corru-med, del sector urbano, hasta la cota 1740; luego atraviesa un caño sin nombre y en sentido éste hasta encontrar la vía de acceso a Calle Vieja; por ésta luego hacia el norte 120 mts aproximadamente, hasta encontrar un caño sin nombre y por él aguas arriba hasta la cota 1760.*

*De allí en dirección norte y en línea recta hasta encontrar la quebrada La Culebra; por ella aguas abajo hasta encontrar la vía de acceso a Calle Vieja y por esta en dirección norte hasta encontrar un caño sin nombre y por él aguas arriba hasta la vía que comunica a Calle Vieja con La Inmaculada I; por dicha vía en sentido norte hasta encontrar la quebrada La Bermejala. Por ésta aguas arriba hasta la cota 1770 y siguiendo ésta hasta encontrar un caño sin nombre y por él aguas arriba hasta la vía Pueblo Viejo-La Bermejala. Por ella en dirección norte hasta encontrar la vía principal de acceso al centro de Pueblo Viejo y por ella luego bordeando la zona de protección El Hoyo al norte hasta La Autopista o vía a Caldas.*

*Por esta vía en dirección norte y noroeste bordeando la zona de protección El Hoyo, hasta encontrar la quebrada sin nombre hasta la cota 1700, y por ella aguas arriba hasta la cota 1720 y por ella hacia el norte hasta encontrar la quebrada La Sillera. Por la misma cota hasta encontrar el caño sin nombre que desemboca en Quebrada Grande; lo cruza y en dirección noroeste por la misma cota hasta encontrar la quebrada Maracay; y siguiendo aguas abajo hasta su desembocadura en la Quebrada Grande. Por ésta aguas arriba hasta encontrar la cota 1820 y de allí en dirección noroeste aguas arriba de la quebrada La Cañuela, hasta la cota 1850. Siguiendo dicha cota en dirección noreste hasta encontrar la quebrada La Chocha y siguiendo aguas abajo en dirección noreste hasta encontrar la cota 1810 y por ésta hasta el punto de partida en límites con el Municipio de Medellín.*

**ARTÍCULO 14°. Del Suelo de Expansión Urbana.** Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para nuevos desarrollos y usos urbanos durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, y las prioridades de dotación en especial de servicios públicos y conectividad vial que determinen los Programas de Ejecución. En consecuencia los suelos de expansión urbana en el Municipio abarcaran diez (10) polígonos y un total de 265,51 hectáreas ocupando el 7,31% del territorio municipal; de estos diez polígonos, uno constituye el denominado Espejo de Agua – Termólisis en La Tablaza, y otros dos corresponden a suelo de protección dentro del perímetro de expansión; son entonces siete (7) polígonos para expansión efectiva, cuyo perímetro se describe a continuación:

- *Expansión San José: Desde el límite del perímetro urbano en límites con el Municipio de Itagüí al norte (sector Tarapacá), se asciende en dirección oeste por el perímetro municipal hasta encontrar la cota 1.900 m.s.n.m., por ésta en dirección sur hasta encontrar la quebrada La Chocha; por ésta en dirección este hasta encontrar el perímetro urbano en la cota 1.850 m.s.n.m., y por este perímetro urbano en dirección norte hasta el punto de partida.*
- *Expansión Quebrada Grande: Desde el cruce de la Quebrada Grande con la cota 1.800 m.s.n.m., se desciende aguas abajo por esta quebrada hasta la cota 1.700 m.s.n.m. y 20 metros aguas abajo se toma la dirección sur hasta encontrar la quebrada Maracay; por el cauce principal de ésta aguas arriba hasta encontrar la vía que conduce desde el casco urbano a la antigua cantera Maracay; por esta vía en dirección norte hasta encontrar un afluente al norte de la quebrada La Saladita, y por este cauce 100 metros aguas arriba hasta la confluencia de un cauce sin nombre que desemboca a él al norte, y por este cauce 100 metros aguas arriba hasta la cota 1.830 m.s.n.m.; de allí en dirección norte 120 metros hasta encontrar una vía privada que conduce a la finca El Guayabo, y por esta vía en dirección norte hasta encontrar el perímetro urbano en el punto de partida.*
- *Expansión Pueblo Viejo: Desde el cruce de la quebrada La Sillera con el perímetro urbano, en dirección sur por dicho perímetro hasta encontrar una quebrada sin nombre en Los Chanos, por ésta aguas arriba 150 metros hasta la cota 1.760 m.s.n.m., de ahí al norte hasta encontrar la vía que conduce de Pueblo Viejo al casco urbano municipal; por esta vía en dirección sur hasta encontrar el perímetro urbano en el centro de Pueblo Viejo; bordeando este perímetro en dirección sur hasta encontrar la vía que conduce al centro poblado La Bermejala; por esta vía en dirección oeste hasta la cota 1.870 m.s.n.m.; por esta cota en dirección norte por aproximadamente 200 metros hasta donde la curva de nivel tiene un cambio brusco de dirección hacia el oeste, y desde este punto en línea recta en dirección norte hasta encontrar la quebrada La Bermejala; por ésta aguas abajo hasta la cota 1.820 m.s.n.m.; desde este punto en dirección norte bordeando los predios hasta encontrar la vía que conduce desde el casco urbano hacia Pueblo Viejo; luego en dirección noreste por una línea paralela a esta vía a 50 metros desde el eje de la vía hacia el costado noroeste, hasta encontrar el perímetro urbano en el barrio Ancón Sur, y por este perímetro en dirección sur hasta encontrar la quebrada La Sillera, punto de partida.*
- *Expansión Ancón Sur: Partiendo del límite municipal con Sabaneta en el sector Ancón, en dirección sur por dicho perímetro hasta encontrar la Variante a Caldas; por ésta en dirección sur hasta 150 metros al norte de un caño sin nombre que desemboca al río Aburrá en el sector Sierra Morena; desde este punto en dirección oeste hasta el río Aburrá, y por éste aguas abajo en dirección norte hasta encontrar la desembocadura de la quebrada La Bermejala; por ésta aguas arriba hasta encontrar el perímetro urbano que*

corresponde a la carrera 50 o vía a Caldas, y por este perímetro en dirección norte hasta el punto de partida.

- *Expansión Tablaza Industrial – Ciudadela Industrial y Comercial: Partiendo de la desembocadura de la quebrada La Bermejala en el río Aburrá, por esta quebrada aguas arriba hasta encontrar el perímetro urbano que allí corresponde a la carrera 50 o vía a Caldas; por este perímetro en dirección sur hasta La Tablaza y luego por el mismo perímetro hacia el oeste hasta encontrar la Variante de Caldas o carrera 48; desde este punto en dirección oeste hasta encontrar la quebrada La Muerte en la cota 1.720 m.s.n.m.; desde este punto en dirección norte hasta encontrar la quebrada Miraflores; desde allí en dirección noroeste hasta encontrar una vía veredal de La Tablacita; por esta vía en dirección noreste 150 metros hasta la cota 1.730 m.s.n.m.; de allí en dirección noreste 50 metros y luego en línea recta en dirección norte por 60 metros; de allí en dirección noroeste hasta encontrar una vía veredal de La Tablacita; desde allí en dirección norte hasta encontrar la quebrada Tablacita; por ésta aguas abajo hasta encontrar la Variante a Caldas; por esta vía en dirección norte hasta 150 metros al norte de un caño sin nombre que desemboca al río Aburrá en el sector Sierra Morena; desde este punto en dirección oeste hasta el río Aburrá, y por éste aguas abajo en dirección norte hasta encontrar la desembocadura de la quebrada La Bermejala en el río Aburrá, punto de partida.*
- *Expansión La Tablaza – La Raya: Partiendo del sitio donde el río Aburrá encuentra el perímetro municipal en límites con Caldas, se sigue este perímetro municipal en dirección oeste hasta el centro poblado La Raya en la cota 1.780 m.s.n.m.; luego en línea recta en dirección norte 150 metros y luego en dirección oeste hasta la cota 1.810 m.s.n.m.; luego en dirección noreste hasta la cota 1.800 m.s.n.m., y luego en dirección este hasta la cota 1.780 m.s.n.m.; por esta cota en dirección este hasta un caño sin nombre, por este caño aguas abajo hasta encontrar la cota 1.750 m.s.n.m.; por esta cota en dirección norte hasta encontrar el perímetro urbano que allí corresponde a la quebrada San Miguel; por este perímetro en dirección este hasta encontrar el río Aburrá; por este río aguas arriba hasta encontrar el perímetro municipal en límites con Caldas, punto de partida.*
- *Expansión Juan XXIII: Partiendo del punto en el que el perímetro urbano encuentra la Variante de Caldas en el sector Juan XXIII, se continúa por esta vía en dirección sur hasta encontrar la quebrada Montañita; por ésta aguas abajo hasta encontrar el perímetro urbano, y siguiendo este perímetro en dirección este hasta encontrar la Variante de Caldas, punto de partida.*

**ARTÍCULO 15°. Del Suelo Suburbano.** Define las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, suelos al servicio y soporte de una ruralidad en entornos

metropolitanos, que cumplen una función diferente a las áreas clasificadas como de expansión urbana. Ellos pueden ser objeto de desarrollo urbanístico con restricciones de uso, intensidad y densidad de ocupación del suelo, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la legislación ambiental y de servicios públicos. Con base en lo anterior, los suelos suburbanos del Municipio corresponden al sector occidental de San José, Pan de Azúcar al nororiente, Miraflores al oriente y una franja distribuida a lo largo de la ladera occidental en dirección norte sur desde Tierra Amarilla hasta La Raya, áreas definidas en cuatro (4) polígonos ocupando 582,21 hectáreas, el 16,02% del territorio municipal según lo define el Mapa Clasificación del Suelo.

**ARTÍCULO 16°. Del Suelo Rural.** Se clasifica el suelo rural como el que cumple una función ecológica en la protección de los fragmentos ecosistémicos que aún subsisten, y en consecuencia un papel estratégico en la sostenibilidad ambiental del sistema urbano-regional; son áreas no aptas para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agropecuarios, forestales, de aprovechamiento social y responsable de los recursos naturales, y actividades asociadas con el ecoturismo, los equipamientos colectivos y la vivienda rural en sus diversas tipologías. Conforme lo anterior estará constituido por el territorio contenido dentro de los límites Municipales menos el suelo clasificado como urbano; mientras no se incorpore efectivamente al desarrollo el suelo de expansión (mediante el Plan Parcial), éste sigue siendo suelo rural. También corresponde a la categoría de suelo rural suburbano ya identificado en el Artículo 15, y trece (13) polígonos rurales-rurales que abarcan 630,96 hectáreas, el 17,37% del territorio municipal.

**ARTÍCULO 17°. Del Suelo de Protección.** Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clasificaciones, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable, no aptas para la localización de asentamientos humanos, tienen una restringida posibilidad de urbanizarse. Está compuesto por cinco categorías de protección en 1.775,66 hectáreas, el 48,87% del territorio municipal; se sitúa principalmente en suelo rural.

A continuación se describen las cinco categorías del suelo de protección:

#### **1. Áreas de protección por alta amenaza natural.**

- **Amenaza alta ante avenidas torrenciales e inundaciones.** Corresponden a unas manchas de suelo de forma irregular que se

extienden de sur a norte aledañas al río Aburrá y a las quebradas La Raya, San Miguel, La Culebra, San Isidro, La Llorona, La Bermejala, La Sillera, Maracay (que pasa por la antigua cantera Maracay), Quebrada Grande, La Chocha, San Martín, La Chocolate, La Estrella, La María y La Ospina.

- **Amenaza alta ante movimientos en masa.** Sector hacia el sur y occidente del Parque Recreativo Los Grillos de COMFAMA, atravesado por la quebrada La Cañuela, en la vereda Tierra Amarilla. Sector El Hoyo, ubicado en Pueblo Viejo. Sector Campo Alegre - El Himalaya, aledaño a Ancón Sur, al sur de Quebrada Grande (perímetro urbano), en la vereda Pueblo Viejo. Sector aledaño a El Rosario, en territorios de las veredas La Culebra (en su mayor parte), y parte alta de Calle Vieja.

## **2. Áreas de protección estricta por hacer parte de Reservas Naturales.**

Áreas definidas como protección estricta en los planes de manejo de las reservas naturales que involucran a El Romeral y Miraflores. Para el Área de Reserva de El Romeral, los límites serán los que define el Plan de Manejo del Área de Reserva del Occidente del Valle de Aburrá, actualmente en proceso de adopción por la autoridad ambiental; estos límites se describen en el Anexo 11 dentro de la descripción global del área para preservación en dicho Plan de Manejo.

El Área de Reserva Miraflores, se delimita conforme lo propuesto por el estudio “Caracterización Biofísica y Socioeconómica y Propuesta de Manejo del Área de Reserva Miraflores en el Municipio de La Estrella (Antioquia)” que sobre el particular establece los siguientes límites: “Partiendo del sector del Alto la Montañita sobre la cota 1900 msnm, se desciende por el afluente de la margen derecha de donde se toma el acueducto de la quebrada Tablacita, continuando aguas abajo hasta la cota 1.800 msnm, por la que se continúa hasta llegar al último afluente de dicha fuente, por la que se asciende para retomar la cota 1.900. Con lo anterior luego descendiendo por la margen derecha de la quebrada Miraflores hasta encontrar el carreteable que sube por la margen izquierda de dicha quebrada, hasta encontrar la vía principal de la vereda San Isidro; retomando nuevamente la cota 1.900, se continúa hasta descender por la divisoria de aguas de la quebrada La Muerte, encontrándose con la cota 1.800 y continuar por ella hasta el último afluente de la quebrada La Muerte; de allí asciende por un camino de herradura hasta encontrar la cota 1.900 y continuar hasta el punto de partida, para retomar el límite municipal con Caldas, el que continúa hasta el Alto La Siberia, siguiendo por el límite del Municipio de Sabaneta, hasta el Alto de La Montañita sobre la cota 1.900, punto de partida, comprendiendo un área de 218.33 has”.

## **3. Áreas de protección estricta por albergar relictos de bosque natural.**

Corresponden en la vertiente occidental, a los terrenos donde aún se conservan algunos parches de bosques naturales en sucesión, y abarcan no sólo áreas

dentro de las zonas de reserva declaradas en el territorio del Municipio, sino los bosques que persisten aledaños a quebradas y vaguadas entre otras. En la vertiente oriental no se encuentra cobertura boscosa en estados sucesionales avanzados, pero sí existen coberturas en rastrojo alto como bosque de galería en las quebradas, y algunos parches en las partes topográficamente más altas de dicha vertiente, los cuales se declaran como parte de la categoría de Protección Estricta con el fin de asegurar su evolución a estados superiores y garantizar así la generación de bosques protectores en dicha vertiente.

**4. Áreas de Protección por retiro a fuentes hídricas.** Los retiros a corrientes naturales de agua son suelo de protección y deberán medirse a partir del cauce de la fuente, entendiéndose por cauce “la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las crecientes ordinarias”, tal como lo define el Artículo 11 del Decreto 1541 de 1978. De acuerdo con la legislación vigente, los propietarios de los predios ubicados en estas áreas tienen la obligación de mantener una cobertura forestal protectora en la cual los nacimientos de fuentes de agua deben estar protegidos, y al lado de los cauces de los ríos, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua, dependiendo de la corriente y de su ubicación en zona urbana, de futura expansión o rural.

Se deberá garantizar una cobertura vegetal y permanecer libres de cualquier tipo de procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental, o integrándolos como elemento urbanístico importante a las otras áreas verdes próximas.

En las áreas de protección a nacimientos de aguas se deben plantar especies nativas que permitan la conservación, recuperación y regulación del caudal del agua, de la flora y fauna, así como cercar con una barrera física que impida el deterioro del área protectora, el agotamiento progresivo y la contaminación del recurso hidrográfico. Toda nueva construcción en terrenos con existencia de nacimientos de agua deberá respetar el área de retiro establecida en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Los nacimientos de fuentes de agua estarán protegidos en una extensión de cien (100) metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.

La tipología de la vegetación en términos de diversidad, forma y tamaño, entre otros aspectos, dependerá de la función específica asignada a cada zona, es decir, si se trata de parques lineales, corredores biológicos, áreas conectoras, etc. Sobre las fajas de retiros de quebradas se prohíbe el cambio de zona verde por piso duro y la construcción o instalación de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, antenas, placas o zonas deportivas, zonas de depósitos, tanques de

almacenamiento de gas e instalaciones similares, sótanos y semisótanos. Sobre estas fajas se permiten obras que hagan parte del sistema de movilidad de la ciudad o proyectos de espacio público de interés general con las restricciones establecidas, o las estructuras hidráulicas que se requieran para el respectivo control de dicha quebrada.

Todas las corrientes de agua deben conservar su cauce natural y éste no podrá modificarse. Si es necesaria una desviación o rectificación del cauce o un trasvase de cuenca, ésta debe contar con la aprobación de las autoridades competentes y obedecer al estudio de ordenamiento y manejo de la microcuenca.

Para el Río Aburrá, en el trayecto comprendido entre el límite municipal con el Municipio de Sabaneta y hasta el Ancón Sur, se establece la sección definida para el sistema vial multimodal del Río Aburrá, la cual es de 60 metros en ambos costados del río, medidos a partir de los bordes superiores de la placa del canal existente o desde el punto de localización sobre el terreno del borde superior de las placas del proyecto de canalización para los tramos no canalizados. En el tramo comprendido entre el Ancón Sur y el límite con el Municipio de Caldas, se establece un retiro de protección para ambos costados del Río, el cual será de treinta (30) metros mientras un estudio hidrológico detallado del río o el Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá - POMCA determinen datos concretos sobre las curvas de erosión potencial o máxima inundación.

Se acogen en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial las recomendaciones del Plan de Ordenación de la Cuenca de la quebrada La Bermejala, única cuenca del Municipio a la cual se le ha desarrollado este Plan. Para el caso de las quebradas ubicadas en el casco urbano principal del Municipio, este Plan acoge las recomendaciones del trabajo “Estudios y Diseños para la Intervención de Zonas Degradadas en el Municipio de La Estrella”, elaborado por la firma EAG Ingenieros mediante convenio 653 de 2004 entre el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y el Municipio de La Estrella, cuyo informe final fue presentado en diciembre del año 2006.

Para las demás quebradas del Municipio, se elaborarán los respectivos Planes de Ordenación de Microcuencas de acuerdo con las prioridades establecidas en la Estrategia 2 del Artículo 10; debido a que aún no se dispone de estudios técnicos o Planes de Ordenación de Microcuencas, se determinan los retiros con base en criterios geomorfológicos, ambientales, topográficos, de localización, y según la vocación, tendencias y usos actuales de dichos retiros. Se especifica un retiro diferencial según se trate de tramos de las quebradas en Áreas de Reserva, o en áreas de amortiguamiento, con el fin de apoyar el objetivo de protección definido para dichas áreas, siendo mayor en estos casos, y menor en tramos correspondientes a suelo suburbano o urbano, dado el

hecho cierto de la urbanización de dichas áreas; para las quebradas con tramos en suelo de expansión, se definen retiros más amplios, con el fin de garantizar que en el futuro proceso de urbanización no sean intervenidos.

Las quebradas de orden mayor tendrán un retiro de acuerdo con dicha categoría. En algunas de ellas definidas como Conectores Ecológicos fue necesario ampliar los retiros propuestos en el año 2000, de modo que garanticen la regeneración natural de un espacio tal que se permita la movilidad de las especies faunísticas y su conectividad con espacios definidos como Áreas de Reserva; en otras, su destinación como corredor o zona con vocación turística obliga también a restringir actividades en estas áreas y motivar así los usos ecoturísticos que tendrán en los retiros un espacio ideal para llevarse a cabo. En las cuencas abastecedoras de acueductos, su destinación prioritaria para protección obliga a reservar fajas más amplias para garantizar el recurso para el consumo humano.

Los tramos de las quebradas dentro de suelo urbano, cuyos retiros se encuentran alta o medianamente intervenidos, tendrán retiros menores acorde con esta realidad, acogiendo a controles estrictos relacionados con restricciones y prohibiciones a nuevas intervenciones.

En algunas quebradas, la situación actual presenta la posibilidad de reservar áreas aledañas a los cauces aún no ocupadas por procesos urbanísticos y con características ideales para la regeneración y conservación de los recursos florísticos que aún subsisten; en otras, las restricciones naturales en las áreas de retiro relacionadas con las altas pendientes, la deforestación, la existencia de procesos erosivos activos o de cicatrices de deslizamientos antiguos, implica la necesidad de reservar estas áreas para proteger los cauces, mitigar los efectos de los actuales procesos y prevenir la reactivación de eventos.

Los retiros de las quebradas que aún no poseen estudios de detalle, se actualizarán de acuerdo con los correspondientes estudios hidrológicos, hidráulicos, geológicos, geomorfológicos y geotécnicos que se realicen, en el marco de Planes de Ordenación de Microcuencas y en la medida en que sean convalidados y aprobados por las autoridades ambientales.

Para sus respectivos afluentes se definen retiros diferenciales de acuerdo con su orden (para los que desembocan directamente al cauce principal, o los de orden menor) y a su ubicación aguas arriba de las bocatomas de acueductos, en el caso en que la respectiva quebrada principal sea abastecedora.

Los retiros definidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del año 2000, se acogen y en virtud de ello se aumentan según los criterios técnicos mencionados, de acuerdo con el Principio de Rigor Subsidiario, y según las nuevas realidades territoriales y las destinaciones específicas de las quebradas,

de acuerdo con el modelo de ocupación y demás decisiones tomadas en el proceso de revisión y ajuste del mismo.

Se establecen para las quebradas de mayor importancia, los retiros que aparecen en el siguiente cuadro.

**Retiros en las principales quebradas del Municipio de La Estrella.**

QUEBRADA	RETIRO (metros)							
	CAUCE PRINCIPAL					AFLUENTES		
	En área de reserva	En área de amortiguamiento	En suelo rural	En suelo urbano ya desarrollado	En suelo de expansión o desarrollo	Que desembocan directamente al cauce principal	Aguas arriba a bocatomas (abastecedoras)	Afluentes de orden menor
La Chispa 1	-	-	-	Ver tabla siguiente		10	-	10
La Chispa 2	-	-	-	Ver tabla siguiente		10	-	10
La Ospina	30	25	25	Ver tabla siguiente		10	-	10
La Estrella	-	-	-	Ver tabla siguiente		10	-	10
La Chocolata	-	-	-	Ver tabla siguiente		10	-	10
La María	-	-	-	Ver tabla siguiente		10	-	10
San Martín	-	-	-	Ver tabla siguiente		10	-	10
La Chocha	30	25	25	Ver tabla siguiente		15	20	10
<u>Q. Grande</u>	40	40	40	Ver tabla siguiente		20	30	10
La Saladita	-	-	20	-	20	10	-	10
Maracay	-	-	20	10	20	10	-	10
La Sillera	-	-	20	10	20	10	-	10
S.n. Los Chanos	-	-	-	15	-	10	-	10
<u>La Bermejala (*)</u>	40	30	25	25	25	15	20	10
La Llorona	-	25	20	-	-	10	-	10
<u>La Culebra</u>	40	40	30	15	20	15	25	10
<u>San Miguel</u>	-	40	30	15 - 25(**)	15	15	-	10
El Cano	-	-	20	-	20	10	-	10
La Raya	-	25	20	-	20	10	20	10
La Montañita	30	20	20	-	20	10	25	10
<u>Miraflores</u>	40	40	40	-	30	15	25	10
San Isidro	30	20	20	-	20	10	25	10
Tablacita	30	20	20	-	20	10	25	10

(\*): El Plan de Ordenación de la cuenca La Bermejala determinó un retiro de 30 metros en el área de reserva y luego 25 para el cauce principal.

(\*\*): En la quebrada San Miguel, sector urbano, tendrá un retiro diferencial de 15 metros al costado urbano y 25 metros al sur (rural) (ver mapa Clasificación del Suelo).

Nombres de Quebradas con subrayados corresponden a las propuestas de conectores ecológicos.

**Retiros en las quebradas de la centralidad urbana tradicional del Municipio de La Estrella.**

QUEBRADA	TRAMO	RETIRO (metros)		
		CAUCE PRINCIPAL		AFLUENTES QUE DESEMBOCAN DIRECTO
		Ladera izquierda	Ladera derecha	
La Chispa 1	Desde el nacimiento hasta 60 metros aguas arriba de la Cra 63AA	15	15	10
	De 60 metros aguas arriba de la Cra 63AA hasta cruzar la CI 74S	15	25	
	Desde el tramo canalizado hasta la unión de los 2 ramales	10	10	
	En el punto de unión de los ramales La Chispa 1 y La Chispa 2	10	10	
La Chispa 2	Hasta 60 metros aguas arriba de la carrera 63AA	35	25	10
	A partir de los 60 metros aguas arriba de la Cra. 63AA hasta encontrar la unión de los dos ramales	15	15	
La Ospina	Desde la entrada al casco urbano hasta llegar a la Cra. 62A	20	20	10
	Desde la Cra. 62A hasta la Cra. 54ª (límite)	20	20	
La Elvira	Desde el nacimiento hasta la prolongación de la Cra 63A	15	15	10
	Desde la prolongación de la Cra 63A hasta 60 metros aguas arriba de la Cra 62A	15	40	
	Tramo canalizado localizado sobre la Cra. 62A	10	10	
	A partir de la Cra. 62A, hasta el punto de prolongación de la Carrera 57B	10	10	
	A partir del tramo canalizado hasta 60 metros aguas abajo de la Cra 56	10	10	
	60 metros aguas abajo de la Cra 56 hasta la calle 77s	15	15	
	A partir del tramo canalizado ubicado en la intersección de la Cra 55 con la calle 77s	10	10	
	60 metros aguas abajo de la calle 77s hasta la calle 79s	20	20	
	Desde la calle 79s hasta 80 metros aguas arriba de la Cra 52	20	15	
	Del tramo canalizado, 80 metros aguas arriba de la Cra 52 hasta su empalme con el río Aburrá	10	10	
Las Ánimas ó La Estrella	A partir de su ingreso al casco urbano hasta el comienzo de la calle 77s	15	25	10
	A partir del tramo canalizado de la calle 77s hasta la Cra 59	10	10	
	Desde la Cra. 59 hasta el puente de la Cra 56CC	50	20	
	A partir de la Cra 56CC hasta su intersección con la Calle quinta	50	30	
	Desde la Calle quinta hasta Cra 55A	15	15	
	A partir de la Cra 55a hasta la intersección con la quebrada La María en la Cra 52	15	15	

(\*): Según "Estudios y Diseños para la Intervención de Zonas Degradadas en el Municipio de La Estrella", 2006.

**Continuación. Retiros en las quebradas de la centralidad urbana tradicional del Municipio de La Estrella.**

QUEBRADA	TRAMO	RETIRO (metros)		
		CAUCE PRINCIPAL		AFLUENTES QUE DESEMBOCAN DIRECTO
		Ladera izquierda	Ladera derecha	
La María	Desde el sitio de nacimiento hasta la Cra. 63	15	15	10
	A partir del tramo canalizado hasta la Cra 60	10	10	
	Desde la Cra 60 hasta la Cra 55BG	15	15	
	Desde la Cra 55BG hasta la Cra 55	15	25	
	A partir del tramo canalizado de la Cra 55 hasta su intersección con la quebrada Las Ánimas	10	10	
La Chocolate	A partir de la entrada al casco urbano hasta la carrera 63	10	10	10
	Desde el tramo canalizado hasta 60 metros aguas abajo de la Cra 62	10	10	
	60 metros aguas abajo de la Cra 62 hasta Cra 61	15	20	
	A partir de la Cra. 61 hasta la Cra. 59	30	15	
	Desde la Cra. 59 hasta Cra 57	15	45	
	Desde la Cra. 57 hasta el polideportivo	20	35	
	En el tramo canalizado ubicado en el polideportivo	10	10	
	120 metros aguas arriba de la Cra. 55B hasta la Cra. 55	10	10	
	En el tramo canalizado que inicia a partir de la Cra. 55 hasta encontrar su unión con las quebradas Las Ánimas y La María	10	10	
Minitas o San Martín	Desde el inicio en el casco urbano hasta 90 metros aguas abajo de la Cra 60	20	20	10
	90 metros aguas abajo de la Cra. 60 hasta 40 metros aguas arriba de la Cra. 56CC	100	25	
	Desde 40 metros aguas arriba de la Cra. 56CC hasta la Cra. 55EE	60	20	
	Desde la Cra. 55EE hasta la Cra 55	20	20	
	Desde el tramo canalizado de la Cra 55 hasta la unión con la quebrada La Chocha	15	15	
La Chocha	Desde el inicio en el casco urbano hasta la Cra. 60	25	25	15
	A partir de la Cra. 60 hasta la Cra. 55	25	25	
	Desde la Cra. 55 hasta su unión con la Quebrada Grande	30	30	
Quebrada Grande	Desde el inicio en el casco urbano hasta la Cra. 60	40	40	15
	A partir de la Cra. 60 hasta la Cra. 55	35	35	
	De la Cra. 55 hasta su unión con la quebrada La Chocha	30	30	

**5. Áreas de Protección por aprovisionamiento de servicios públicos y manejo de residuos sólidos.** Serán consideradas de utilidad pública, las áreas que se destinen a la ejecución, dotación, ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento, regulación y prestación de los servicios públicos, así como las necesarias para la instalación, mantenimiento y control ambiental para prevenir los impactos que genera la infraestructura de servicios públicos, de manera que se proteja convenientemente a la comunidad del riesgo potencial. En este sentido serán de utilidad pública las áreas destinadas a infraestructura y redes de servicios públicos, tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas, telecomunicaciones y manejo de residuos sólidos.

**Sistema del Acueducto:** Son zonas de protección por infraestructura del sistema de acueducto y alcantarillado, toda la red de conducción, las fajas o servidumbres y donde se encuentran las respectivas infraestructuras complementarias. Se determinan como suelo de protección las áreas donde se encuentran ubicados los Tanques de Almacenamiento de Agua de Empresas Públicas de Medellín: En el Barrio San Agustín, predio 1-18-021-023, y en la Vereda San José, predio 2-00-002-028, y sus fajas alrededor hasta donde están aisladas por la empresa prestadora del servicio. De igual manera serán suelo de protección las porciones de terreno donde se ubican los Tanques de Almacenamiento de Agua pertenecientes a los acueductos municipales: Tanque Miraflores en el predio 80-006-003; Tanque La Culebra en el predio 80-004-103; Tanque Don Toto, en el predio 80-001-008; Tanque La Tablacita I, en el predio 80-006-070; Tanque La Tablacita II, en el predio 80-006-041; Tanque Pueblo Viejo I, en el predio 81-001-053; Tanque Pueblo Viejo II, en el predio 81-001-326.

Así mismo, se establecen como zonas de protección las porciones de los siguientes predios en donde se encuentran ubicadas las bocatomas de los diferentes Acueductos municipales y veredales como se especifica a continuación: Don Toto, 2-80-001-002; La Muerte, 2-80-001-001; San Isidro, 2-80-005-002; Miraflores, 2-80-006-001; La Tablacita 1, 2-80-006-090; La Tablacita 2, 2-80-006-071; La Culebra, 2-80-004-02 (03)(04)(05)(06); Pueblo Viejo, 2-81-001-056; La Bermejala, 2-81-001-053; La Inmaculada No. 1, 2-81-001-050; El Pedrero, 2-00-001-007; Tierra Amarilla 2-00-001-005 (006), San José Tarapacá, 2-00-002-045; San José Meleguindo, 2-00-002-091.

También se incorporan como suelo de protección, los predios donde se ubicarán los tanques de almacenamiento de agua en San José, Pueblo Viejo y La Tablaza, y donde se ubicarán las estaciones de bombeo respectivas, según estudios y diseños de EPM para el futuro abastecimiento (ver mapa Proyectos Estratégicos). Las áreas de retiro a dichos tanques serán definidas por la empresa prestadora del servicio, a partir de los diseños y de la ubicación definitiva que tendrán, por lo que una vez se determine su ubicación y su respectivo retiro, se incorporarán al suelo de protección.

**Sistema de Alcantarillado:** Hacen parte del suelo de protección las fajas de las redes correspondientes; los colectores proyectados irán por los retiros de las quebradas, por lo que se entiende que harán parte del suelo de protección. Las futuras mini - plantas de tratamiento que se proyecten para suelo rural se incorporarán al suelo de protección una vez implementadas.

**Sistema de Energía:** La Subestación ubicada en la Vereda Pueblo Viejo, en el sector Ancón Sur, en el predio 2-81-001-400, hace parte del Suelo de Protección.

Son zonas de protección por infraestructura las fajas para las redes de energía. Se establecen los siguientes retiros obligados a las líneas de transmisión de energía, según los tipos de línea:

- Línea de Transmisión de 44 Kv.: Le corresponde una faja de tres (3) metros a lado y lado, contados a partir del eje de la línea.
- Línea de Transmisión de 110 Kv.: Le corresponde una faja de ocho (8) metros a lado y lado, contados a partir del eje de la línea.
- Línea de Transmisión de 220 Kv.: Le corresponde una faja de dieciséis (16) metros a lado y lado, contados a partir del eje de la línea.
- Torres: Los retiros anotados anteriormente incluyen a cada tipo de torre existente en las correspondientes líneas.

**Central Telefónica:** Se determina como suelo de protección, la Central telefónica que se ubica cerca de la calle 80 sur con carrera 56, en el predio 1-10-002-017, o donde se localice en caso de ser trasladada. Son zonas de protección por infraestructura las fajas para las redes de telecomunicaciones.

**Infraestructuras Relacionadas con el Manejo de los Residuos Sólidos:** El predio donde se ubicará la futura planta Termólisis, se incorporará al suelo de protección una vez se apruebe su desarrollo. Para la estación de transferencia de residuos sólidos se tendrá como suelo de protección el predio donde se ubica dicha estación o donde se localice en caso de ser trasladada, igual que para el sitio de contingencia de residuos sólidos en Pueblo Viejo; de igual manera, el sitio destinado para el proceso de compostaje ubicado también en Pueblo Viejo.

**Sitios de Disposición de Escombros:** Se incorporarán al suelo de protección los sitios de contingencia para la disposición de escombros que determinen los estudios detallados de acuerdo con la normatividad vigente.

**Retiros a Estructuras Hidráulicas:** Sobre una estructura hidráulica existente o proyectada debe conservarse un retiro lateral mínimo de diez (10) metros a cada lado, libre de cualquier tipo de construcción, como faja de seguridad para mantener la estabilidad estructural de la obra.

**ARTÍCULO 18°. De los Planes Especiales.** Un Plan Especial corresponde al segundo nivel complementario de desarrollo e implementación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Puede tratarse de un Plan de Carácter Sectorial o General, Temático y Específico o Maestro, ó también tratarse de un Plan Focalizado en un territorio de especial interés con fines de consolidación urbana, suburbana e intervención en áreas urbanas y rurales. Serán prioritarios durante el corto plazo de la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial los siguientes Planes Especiales:

- **Plan Especial de Servicios Públicos Domiciliarios.** Este plan es prioritario para el servicio de Acueducto y Alcantarillado y la adopción de los respectivos componentes estratégicos o Planes Maestros, para la ampliación de la cobertura en las áreas incorporadas en suelo urbano y la habilitación o regularización urbanística de las mismas incluyendo algunos centros suburbanos; también es prioritario en la dotación y desarrollo del suelo de expansión sobre el corredor estratégico metropolitano del río Aburrá. Por razones de eficiencia administrativa el operador del servicio más adecuado puede ser la Empresa de Servicios Públicos de Medellín, quien tiene la infraestructura, capacidad técnica y financiera para asumir la interconexión del sistema regional, con la disponibilidad del recurso hídrico, la inversión en las redes primarias y financiación de las redes secundarias del sistema en las cuales debe concurrir el Área Metropolitana del Valle de Aburrá con el Municipio.

Respecto a los servicios públicos de Energía y Telecomunicaciones el Plan Especial debe priorizar el Plan Maestro para la adecuación de las redes subterráneas, y la ampliación de cobertura en la recuperación del espacio público sobre ejes viales de interés ambiental, ejes y sectores de interés histórico, cultural y patrimonial, así como sobre el corredor estratégico del río Aburrá, zona de expansión industrial, comercial, de servicios y de renovación urbana, es decir, zona de oportunidades para el desarrollo y la competitividad local y regional.

- **Plan Especial de Conectividad y Movilidad Urbana y Rural,** que actualiza y modifica el Plan Vial aprobado en 1992 sobre las directrices del Plan Vial Metropolitano de 1986, recogido por el anterior Plan Básico de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 02 de 2000) sin mayores ajustes y que el actual Plan Básico de Ordenamiento Territorial, orienta hacia una nueva dimensión del desarrollo con la integración regional, la competitividad y productividad urbana del sur del Valle de Aburrá, priorizando y consolidando los macroproyectos y el sistema estructurante local, la ampliación del suelo urbano e incorporación del suelo de expansión.

El criterio principal para dicho plan es el respeto por la malla urbana fundacional, alta calidad en las especificaciones técnicas, ambientales y de

seguridad del espacio público y el paisajismo, modernización y alta eficiencia de los sistemas generales que hacen uso de la malla vial existente y la proyectada. Los ejes primarios regionales serán acometidos por las entidades que concurren en dichos proyectos, el sistema local será acometido por el Municipio con los mecanismos de gestión previstos para el desarrollo territorial, como obligaciones urbanísticas o cargas en los planes parciales, financiación con recursos del crédito y recuperación de plusvalías o por valorización, entre otros.

- **Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento Colectivo**, el cual identificará las prioridades en la ejecución de obras que articulen, mejoren y complementen el sistema estructurante natural y artificial, en cada uno de los niveles de servicio, precise los estándares de calidad en cada subsistema y los respectivos instrumentos de gestión y financiación.

Este plan conjunto de espacialidades públicas y equipamientos colectivos de servicios sociales y administración pública, adoptará el correspondiente manual de especificaciones técnicas y la normatividad específica o básica para cada tipo de instalaciones, sobre el entorno urbanístico, criterios de localización, edificaciones y dotaciones, así como los componentes estratégicos de sensibilización, difusión, participación ciudadana y concertación intersectorial o interinstitucional.

Como el sistema líder de la estructura y esencia de la ciudad, escenario de integración y convivencia social, tiene la responsabilidad de consolidar el modelo de ocupación y garantizar la sostenibilidad del mismo en clara interdependencia funcional con otros sistemas territoriales, en especial el de conectividad y movilidad. El peatón y el transporte público tendrán prevalencia sobre el particular; también habrá prevalencia en la protección patrimonial, la modernización y articulación coherente de los servicios públicos domiciliarios y el sistema habitacional. Estimular los desarrollos urbanísticos abiertos, ser más restrictivos en materia fiscal y normativa con los conjuntos cerrados, controlar la ocupación del espacio público con parqueo y extensión de las actividades productivas, restituir las áreas invadidas o inadecuadamente manejadas con objetos o elementos situados fuera de los paramentos, y amoblamiento que obstaculiza la libre circulación, la seguridad y la visibilidad.

Debe dar prioridad a la consolidación, mejoramiento y apropiación social del espacio público y el equipamiento existente que son referentes importantes para la ciudadanía, así como a la generación de nuevo espacio público y equipamientos con sentido cívico, sinérgico y desencadenante de oportunidades de desarrollo, beneficio social, mejores condiciones y calidad de vida.

La noción de consolidación progresiva de la ciudad y su espacio urbano, obedece al principio de realidad y reconocimiento objetivo de los derechos colectivos; el esfuerzo será considerable por cuanto el déficit acumulado

históricamente es muy crítico a razón de un metro de espacio público efectivo promedio por habitante, según el diagnóstico e inferior en algunos sectores; por ello para la ciudad actual de 54.000 habitantes como mínimo se deberá incrementar el estándar en el corto plazo a 2.5 m<sup>2</sup>/habitante, al mediano plazo situar el promedio en 5 m<sup>2</sup>/habitante y en el largo plazo aproximarlos a 10 m<sup>2</sup>/habitante, cuando la población se acerque o supere los cien mil habitantes.

El plan especial debe realizar un estudio detallado de plazoletas y zonas verdes públicas, en particular sobre las cedidas por las urbanizaciones, su dotación y estado; en caso de estar incorporadas en un cerramiento con acceso restringido, hacer la recomendación de restitución o compensación correspondiente. Las zonas verdes públicas del sistema de conectividad, también deben caracterizarse así como la respectiva arborización de la cual está dotada y plantear el componente específico en silvicultura urbana, complementando y detallando el inventario efectuado en el Plan Maestro de Zonas Verdes del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

- **Plan Especial de Protección Patrimonial - PEPP.** El plan debe ser concebido como instrumento de gestión que articula la Política Territorial (proveniente del Plan Básico de Ordenamiento Territorial) y la Política de Cultura y Ecoturismo; incorporar las disposiciones internacionales y nacionales de salvaguarda del patrimonio, así como la noción ampliada de protección orientada no solo a los bienes de valor monumental y emblemático, sino a tejidos y tramas urbanas fundacionales modestas en su estilo arquitectónico y paisajístico.

Debe adoptar mecanismos flexibles de retroalimentación de inventarios sobre Bienes de Interés Cultural - BIC, la delimitación y reglamentación de las áreas de influencia, el manejo de conjuntos de BIC, los sectores de interés cultural, patrimonial y ecoturístico, tanto los referidos en estudios antecedentes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial como en los estudios posteriores de detalle, en particular sobre la red de caminos antiguos y el patrimonio arqueológico.

Contemplará además la estrategia de Fortalecimiento Institucional y su sistema de gestión, información, seguimiento y control sobre los procesos de recuperación en los diversos niveles de conservación, los instrumentos de compensación o incentivos de reconocimiento y beneficio, y la estrategia de sostenibilidad, basada en una pedagogía social o proyecto de cultura ciudadana y comunicaciones para el desarrollo, a fin de garantizar sensibilidad y apropiación ciudadana del patrimonio histórico - cultural, articulando la valoración material e intangible que otorga sentido a los BIC. Desarrollar los contenidos de ley sobre el Plan de Divulgación y los mecanismos de financiación.

La Administración Municipal en el PEPP otorgará prioridad a la recuperación y sostenibilidad de la casa consistorial y las estaciones sobre la vía férrea. El

PEPP adoptará la reglamentación específica para los BIC, los sectores de interés patrimonial y las intervenciones para cada nivel de conservación o protección. El PEPP proyectará el Plan Especial de Protección Patrimonial en el corto plazo (un año) con los siguientes componentes, según las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial:

Niveles de intervención: Determina las posibles intervenciones sobre los inmuebles de acuerdo con una clasificación metodológica del Ministerio de Cultura, así:

Nivel 1. Bienes de Interés cultural

Nivel 2. Construcciones con características arquitectónicas representativas

Nivel 3. Construcciones sin características arquitectónicas representativas

Nivel 4. Lotes vacíos

Nivel 5. Espacio público existente

Área de Influencia: Determina una normativa para el sector que rodea el inmueble declarado para controlar las alturas, acabados y usos para que no se cause deterioro.

Compensaciones: Determina que las Compensaciones en el tratamiento de conservación, procederán exclusivamente cuando se limiten derechos de edificabilidad de determinados predios o inmuebles ubicados en el suelo urbano o de expansión urbana, conforme a la clasificación del suelo establecida por el Municipio en su Plan de Ordenamiento, en el cual definirá los mecanismos a través de los cuales se garantizará el pago de las compensaciones de los terrenos o inmuebles calificados de conservación.

Planes de Divulgación: Proyecto vital para la protección del patrimonio que debe estar a cargo de dos instancias: La Casa de la Cultura y el Consejo Territorial de Cultura.

- **Plan Especial de las Centralidades Fundacionales**, en particular priorizará el Plan Especial del Centro Municipal Tradicional -PEC-, bajo los siguientes parámetros:

Conservación, realce e integración a las nuevas intervenciones sobre los Bienes de Interés Cultural y Patrimonial que abarca el área de influencia del PEC, con prioridad en la Casa Consistorial y en general sobre la consolidación de las fachadas del parque principal, según las excepcionales visuales paisajísticas hacia el valle del río Aburrá, tal como históricamente se ha destacado dicho lugar.

Recuperación del espacio público existente con la construcción de senderos peatonales o de circulación preferencial peatonal y restringida vehicular, ampliación y recuperación de andenes, mediante la modificación de la sección vial, reduciendo calzadas y ampliando el espacio peatonal, controlando la contaminación visual por vallas, carpas y avisos publicitarios, el amoblamiento urbano de redes de servicios públicos y señalización vial, tal que no obstaculicen la circulación, dando continuidad a la red caminera sobre los ejes históricos de la calle 80 sur y las carreras 60 y 61, siempre y cuando un estudio

específico de movilidad que consolide el anillo central o pares viales unidireccionales lo permita.

La recuperación del espacio público en el centro tradicional, hará énfasis en los estándares de calidad y seguridad, continuidad, nomenclatura, señalización, toponimia del lugar y accesibilidad para todos, en especial la población con alguna discapacidad motriz, visual y auditiva; así mismo, la reposición y adecuación del sistema de postes y redes de cableado aéreo de servicios públicos, por cableado en redes subterráneas.

Reorganización del transporte y formulación del proyecto complementario del Terminal de Transporte y centros de acopio para taxis y colectivos, que será definido a partir del plan de conectividad y movilidad que se formule para el Municipio.

Generación de nuevos espacios públicos a partir del aprovechamiento de los centros de las manzanas. Para ello, podrán plantearse accesos directos desde el espacio público actual, callejones o a través de pasajes en las edificaciones reformadas o nuevas.

Fortalecimiento de la mezcla de usos en el centro tradicional, con énfasis institucional y residencial, comercio y servicios compatibles y complementarios a la vivienda, redefiniendo las tipologías y el aprovechamiento de los primeros pisos en actividades comerciales y de servicios, con énfasis en oficinas de servicios profesionales, servicios de salud, financieros, entre otros, y en pisos superiores el uso residencial.

Incorporación del concepto de fachadas abiertas y servidumbre en medianerías, para el caso de culatas generadas por la inclinación topográfica, con la debida concertación entre vecinos colindantes. Este principio deberá regir igualmente para los edificios existentes al momento de la formulación del plan especial.

El límite máximo de pisos para las nuevas edificaciones será de cinco (5) niveles en el polígono de consolidación del centro, excepto en el marco del parque principal en el cual solo se permitirá hasta tres (3) niveles, a pesar de los hechos creados que superan este límite. Además el Plan Especial del Centro Tradicional deberá contemplar el estudio de cada costado del parque, determinando un perfil deseado respecto a materiales, diseño formal y alturas específicas.

El diagnóstico para la formulación del Plan Especial del Centro Tradicional, deberá partir de un exhaustivo análisis morfológico, socioeconómico y de usos, predio a predio y por manzanas que, sin desconocer la importancia de la gestión asociada, permita plantear una intervención urbana de alta precisión.

Los Planes Especiales de las otras dos centralidades fundacionales de Pueblo Viejo (PE-PV) y La Tablaza (PE-LT), como el anterior plan, tienen como prioridad la protección del patrimonio y la consolidación del espacio público con calidad, manejo paisajístico y urbanístico, acordes con su jerarquía en el sistema y ámbito zonal. Se hace necesaria la configuración de parques, plazas o plazoletas cívico - institucionales que no sean reducidas a la vía pública, una cancha o placa deportiva; se requiere de un espacio de representación y encuentro ciudadano, la presencia de instituciones públicas que descentralicen la operación o funcionamiento de la Administración Municipal, mediante la generación de un equipamiento y amoblamiento simbólico, y en el caso de La Tablaza un puente peatonal y paso seguro sobre la carrera 50 que permita acceder a dichos equipamientos y espacios públicos desde cualquier punto de esta centralidad urbana.

- **Plan Especial Habitacional.** Este plan temático y estratégico debe ser adoptado en el corto plazo, en el marco de la política habitacional metropolitana concertada, y un plan estratégico también de orden regional con la concurrencia del Área Metropolitana del Valle de Aburrá y la Gobernación de Antioquia. Este plan especial comprende el marco de actuación municipal, la estructura programática de largo plazo, proyectos prioritarios a corto y mediano plazo, y mecanismos e instrumentos alternativos de gestión y financiación.

El plan hará énfasis en el campo estratégico de la vivienda de interés social - VIS, por cuanto es el sector de mayor conflictividad y de prioritaria atención por parte del Estado; establecerá estándares de calidad habitacional y mecanismos de compensación en espacio público, equipamiento colectivo, cobertura y acceso con sostenibilidad a los demás sistemas y servicios urbanos y rurales, como los servicios públicos domiciliarios, la conectividad vial y de transporte público, tenencia segura y espacio privado adecuado para la familias de mayor vulnerabilidad socioeconómica, con la familia como célula orgánica objetivo y sujeto de la política de vivienda; esto es, ejercer especial control sobre el hacinamiento crítico, el estrés y la promiscuidad en los espacios por falta de una clara diferenciación funcional, generacional y de género.

Si bien la calidad se puede configurar y consolidar progresivamente en el tiempo según el costo de oportunidad de las familias y las alternativas de expansión o adición futuras sobre unidades básicas de vivienda, las precarias condiciones de ingresos familiares que limitan la asequibilidad en la lógica del mercado inmobiliario y de capitales, no puede convertirse en la justificación para la implementación de estándares mínimos sujetos estrictamente a los costos directos de producción y la formación de los precios de mercado, sino que deben ajustarse en un acuerdo de políticas públicas, sobre gestión del suelo y concurrencia de instrumentos de política social, como subsidios tanto a la oferta de los sistemas estructurantes generales del territorio, como subsidios directos a la demanda complementarios al valor final de cada solución habitacional, además de subsidios indirectos también a la demanda, por la vía

tributaria y fiscal, como la estratificación socioeconómica de los predios, que a su vez regulan las tarifas de servicios públicos y otros cargos.

El plan especial habitacional de orden local, debe reconocer la diversidad y desigualdad en las formas de habitar y significar el territorio, dignificar los entornos barriales y veredales, promover y acompañar la organización de la demanda, así como promover y fortalecer las alianzas públicas y del sector privado empresarial, el encadenamiento productivo del sector inmobiliario, de las infraestructuras y la construcción, los productores de insumos en la cadena productiva y el sector de servicios; conformar y fortalecer el sistema institucional habitacional articulado con los niveles regionales, generar su propio observatorio del hábitat, banco inmobiliario y de materiales, fondo financiero y de compensaciones que articule recursos y pueda cruzarlos en aras al principio de equidad territorial y social.

Las decisiones administrativas, la norma general y básica, estarán encaminadas a redireccionar con prioridad los recursos hacia los asentamientos en situación de alto riesgo por localización en áreas de amenaza alta o por desplazamiento y reubicación obligada en la ejecución de macroproyectos regionales. Promoverá la legalización y regularización urbanística, y además otorgará prioridad a las intervenciones urbanísticas de Mejoramiento Integral. Las iniciativas privadas en nuevos desarrollos de cualquier destinación residencial, comercial, industrial y de servicios, también deben contribuir en dichos programas y proyectos habitacionales de alta prioridad social.

**ARTÍCULO 19°. De los Planes Parciales - PP.** Los Planes Parciales son instrumentos de gestión del tercer nivel de planificación e implementación de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial, de obligatoria gestión en las intervenciones urbanísticas de desarrollo en suelo urbano y de expansión, que corresponden al tratamiento de Desarrollo, Renovación Urbana y Mejoramiento Integral.

En cada caso se determinará como unidad de planificación el respectivo polígono y las Unidades de Actuación por etapas; podrán ser por manzanas especialmente en los tratamientos de mejoramiento y de renovación. Las unidades de actuación urbanística y por etapas en los planes parciales de desarrollo, deben garantizar autosuficiencia en la dotación de los sistemas estructurantes en cada una de ellas.

Estos PP se adoptan por decreto y pueden ser de iniciativa pública, privada o mixta; en el mismo acto en que se apruebe dicho Plan, se podrá decidir sobre el procedimiento para el cálculo del efecto de plusvalía y el cobro de la participación en la misma. Son procesos de planeación con obligatoria consulta, estudio y aprobación por parte de la Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio o la dependencia que haga sus veces.

Se debe establecer una estrategia permanente de formación y comunicación ciudadana, orientada a la participación y gestión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los Planes Parciales, en especial cuando se trate de los de mejoramiento integral y de renovación urbana, de tal manera que se cualifiquen los procesos generales de ordenamiento, se den a conocer las responsabilidades individuales y colectivas frente a las regulaciones y los procedimientos, mecanismos de control, derechos e instrumentos de protección a moradores. Los Planes Parciales de Desarrollo también deben contar con una estrategia de difusión y socialización amplia en los sectores de influencia, así como la participación activa y directa de los propietarios, arrendatarios y residentes en el polígono de planificación y gestión.

El reparto de cargas y beneficios en los Planes Parciales de Desarrollo, podrá ser parcialmente compensado a través del Fondo Municipal de Compensaciones si estuviere configurado, ó directamente compensado en otro polígono más deficitado y que corresponda al tratamiento de mejoramiento integral ó consolidación; también podrá dirigir las cesiones a las Áreas de Reparto ó Receptoras de Cargas y Obligaciones, reconocidas en el sistema jerarquizado como centralidades, núcleos de consolidación de equipamiento colectivo ó en el Área de Preservación de Infraestructura - API, espacio público y equipamiento colectivo -API-02, que corresponde al Espejo de Agua o Nueva Centralidad de La Tablaza y Proyecto Termólisis en la misma área; en ésta se consolidarán espacios públicos y equipamientos complementarios, en especial recreativos, sobre las terrazas aluviales del río Aburrá. En la nueva centralidad se deberá diseñar una unidad deportiva zonal con los respectivos escenarios.

Como parte integral de los estudios técnicos necesarios para suelos con tratamiento de desarrollo o recuperación por sus condiciones de amenaza, se deberá realizar dentro de los estudios del Plan Parcial el análisis de las características geológicas, geotécnicas, geomorfológicas y morfodinámicas en escalas 1:10.000. Con dicha información y demás que se considere necesario se deberá evaluar las condiciones de susceptibilidad y amenaza por movimientos en masa e inundaciones como mínimo del área total del plan parcial. Deberán adicionalmente aplicarse que las zonas identificadas de amenaza alta deberán destinarse como suelos de protección, las cuales no podrán desarrollarse urbanísticamente, solo para preservación y conservación, y para las zonas identificadas de amenaza media deberán acogerse a las previsiones sobre las áreas con potencial urbanístico restringido o condicionado. Para estas últimas zonas se deberán presentar las obras necesarias de mitigación y prevención, y se deberán asegurar condiciones de estabilidad.

Para Planes Parciales a elaborarse en suelos correspondientes a los sectores de Pueblo Viejo y La Raya, además de los temas mencionados como requisitos, también deberán realizarse estudios arqueológicos detallados, dados los antecedentes que se tienen en estas zonas respecto a hallazgos patrimoniales.

Serán Planes Parciales Prioritarios, aquellos de iniciativa pública como los de Mejoramiento Integral en La Inmaculada I y II y La Tablaza; el Plan Parcial de Desarrollo de iniciativa privada “Ciudadela Industrial y Comercial de La Tablaza”, situado al norte del Área de Preservación de Infraestructura API-02, que a su vez es considerada proyecto estratégico y nueva centralidad de equilibrio al sur del Municipio.

**PARÁGRAFO 1.** Como parte del planeamiento del suelo rural, según la legislación vigente sobre el tema, se desarrollarán las unidades de planificación rural, que se asimilan a las unidades urbanas objeto de planes parciales, y cuyos contenidos se formularán por parte de la autoridad de planeación municipal, y se adoptarán previa concertación de los asuntos ambientales con las autoridades respectivas, mediante Decreto del Alcalde Municipal. Estas unidades se desarrollarán prioritariamente en: San José, Pueblo Viejo, La Tablaza – La Raya y La Tablacita – Sagrada Familia.

**PARÁGRAFO 2.** El Plan Parcial correspondiente al desarrollo del suelo de expansión de Pueblo Viejo, reservará un área mínima de 0,6 hectáreas al interior del mismo, con el fin de destinarse a servicios complementarios a las actividades relacionadas con los deportes extremos que actualmente se están desarrollando en el Municipio, y que se fomentarán durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial como parte de su desarrollo ecoturístico, en particular las actividades del parapentismo y cometismo desde los Altos El Romeral y La Bandera, actividades que requieren un sitio específico en el sector de Pueblo Viejo para recibir en tierra a quienes lo practiquen. Mientras el respectivo Plan Parcial es formulado, el actual o los actuales propietarios de los predios permitirán que estos aterrizajes se efectúen allí, a partir de adecuaciones al terreno, cercamientos y demás medidas que garanticen la seguridad de los practicantes de estas actividades y que no afecten la tenencia al propietario del predio, condiciones que serán extensivas al desarrollo futuro mediante Plan Parcial.

## **TERCERA PARTE COMPONENTE URBANO**

**ARTÍCULO 20°. Del Escenario Posible.** El escenario posible o más probable acorde con las tendencias del crecimiento urbano, poblacional y las rupturas necesarias en la ocupación territorial, será el de una localidad que incrementará al 100% su población hasta convertirse en un municipio cercano a los cien mil habitantes en la próxima década y por tanto debe incrementar la oferta de suelo seguro apto para la urbanización, y prepararse para generar las condiciones necesarias para el desarrollo; se aportarán aproximadamente 490 hectáreas urbanizables al sur del Valle de Aburrá y se deberán consolidar, mejorar y renovar 370 hectáreas aproximadamente.

Escenario Posible. "El área urbana del Municipio de La Estrella, se constituirá en un centro de desarrollo habitacional, educativo, industrial, comercial y de servicios en especial los hoteleros y turísticos en la zona sur del Valle de Aburrá, gracias a la inversión en capital humano y social, el mejoramiento y consolidación de los asentamientos sobre el corredor estratégico del río Aburrá, y los estímulos para la localización de empresas de alta productividad ecotecnológica".

**ARTÍCULO 21°. De las Líneas de Acción.** Las líneas de acción para el desarrollo urbano en el mediano y corto plazo serán:

**Línea 1:** La Estrella posee una riqueza paisajística y cultural, que se constituye en ventaja comparativa y competitiva con los demás municipios de la zona sur del Valle de Aburrá, y que debe ser fortalecida para hacer del área urbana un centro de gran atractivo habitacional, productivo, ecoturístico, cultural y religioso.

**Línea 2:** El asentamiento industrial en el área urbana municipal, se ha fortalecido hacia el corredor del río Aburrá; en adelante se promoverá la localización de industria de alta tecnología, valor agregado y producción limpia.

**Línea 3:** El Municipio presenta algunos terrenos aptos para la construcción de vivienda en las diferentes tipologías, oferta de soluciones habitacionales de calidad, con prioridad para los ciudadanos del Municipio y residentes con mayor tiempo de permanencia en él, y a la vez contribuir con la solución de vivienda digna en el contexto metropolitano. En general y con base en promedios, se estima que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial plantea 80 hectáreas para nuevos desarrollos de Vivienda de Interés Social - VIS en suelo urbano por desarrollar y suelo de expansión con participación mayoritaria de VIS, que con una densidad media de 60 viviendas/hectárea equivalen a 4.876 nuevas VIS; 414 viviendas se generan en el suelo urbano con tratamiento de consolidación y

235 viviendas en renovación urbana, es decir, por la estrategia de redensificación, para un total de 5.525 nuevas viviendas VIS. El suelo sujeto de Mejoramiento Integral es aproximado de 84 has y unas 2.500 viviendas son objetivo de mejoramiento directo por su deficiente estado.

**Línea 4:** El desarrollo urbano requiere alta prioridad en la conectividad y movilidad intraurbana e interurbana, acompañada de acciones decididas en la generación y la recuperación del espacio público y en el sistema de equipamientos colectivos. En esta línea es prioritario habilitar el sistema de tres (3) parques centrales y representativos, plazas y plazoletas de barrio y parques lineales, que en el área urbana se identifican en las quebradas más representativas, dotados de nuevos atributos paisajísticos, algunos ejes históricos de interés cultural por conservar, y ejes de espacio público e interés ambiental.

**ARTÍCULO 22°. De la Aptitud de Uso Urbano.** La aptitud de uso del suelo urbano se define conforme lo establece la guía metodológica “Incorporación de la Prevención y la Reducción de Riesgos en los Procesos de Ordenamiento Territorial” del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Para el Municipio de La Estrella se identificaron las siguientes unidades:

**1. Áreas urbanizadas:** Son las áreas donde actualmente se presentan todos los procesos urbanos, que involucran no sólo el uso de vivienda, comercio y servicios complementarios, sino también la industria y sus actividades asociadas, la dotación de servicios públicos y sociales, de sistemas de movilidad y espacios públicos, brindando soporte a todo el conjunto de relaciones sociales y económicas entre la población.

**Áreas urbanizadas sin problemas aparentes:** Son áreas donde se presenta amenaza baja ante movimientos en masa y crecientes, donde no se observan problemas de inestabilidad del suelo, y según los reportes disponibles no se han presentado eventos de estas clases en el pasado. Las viviendas y demás infraestructura allí asentada pueden permanecer cumpliendo sus funciones en estos sectores sin ningún inconveniente. Se presentan en la mayor parte de las áreas urbanizadas; corresponden a las zonas más planas del territorio municipal, a excepción de las llanuras de inundación. También se encuentra en esta categoría la ladera donde se ubica el casco urbano, así como las áreas donde se asientan los centros Pueblo Viejo y La Tablaza, y al occidente de la cabecera por la vereda San José.

**Áreas urbanizadas con problemas potenciales:** Son áreas donde la actividad urbana puede seguir funcionando, donde no se han presentado inconvenientes ni eventos que expongan la población e infraestructuras a riesgos, pero las funciones urbanas deben ser manejadas cuidadosamente con el fin de que no se generen procesos que hagan evolucionar su carácter de riesgo bajo hacia

riesgo medio o alto, debido a la naturaleza del suelo, las pendientes, la geomorfología, la cercanía a focos de inestabilidad, o el inadecuado manejo de aguas de escorrentía. Se ubican en sectores topográficamente bajos de la vereda Sagrada Familia, áreas aledañas al río Aburrá en las partes altas de El Chispero y Juan XXIII, áreas bajas de Calle Vieja, barrios La Inmaculada I y Los Chanos, sector Pan de Azúcar, Campo Alegre y la actual vía de acceso a Pueblo Viejo en su parte alta. También se encuentran en esta categoría los centros poblados urbanos.

**Áreas urbanizadas con problemas detectados (mitigables):** Corresponde a áreas urbanizadas donde ya se han presentado eventos de mayor o menor magnitud, con pérdida o no de vidas y/o infraestructura, pero existen posibilidades de tomar medidas para que dichos eventos no sean recurrentes o para que las afectaciones sean mínimas, a nivel de obras físicas (drenaje de aguas de escorrentía, control de las aguas residuales y lluvias, estabilización de taludes) o de intervención social (educación, sensibilización, prevención, reubicación). Se presentan problemas de este tipo en los centros poblados urbanos La Raya, San Isidro, San Miguel, La Cascajera, Alto de la Virgen, Peñas Blancas; también en parte de los sectores Sierra Morena, Alto de los Ospina; al este de la colina donde se ubica Campo Alegre - El Himalaya, Tierra Amarilla y la Unidad Deportiva en la cabecera municipal.

**Áreas urbanizadas con problemas detectados (no mitigables):** Son los sectores urbanizados donde ya se han presentado eventos de mayor o menor magnitud, con pérdida o no de vidas y/o infraestructura, pero en las circunstancias actuales del Municipio son lejanas las posibilidades de tomar medidas adecuadas a nivel de obras físicas o de intervención social, para que dichos eventos no sean recurrentes o para que las afectaciones sean mínimas, debido a los altos costos que implican dichas intervenciones. Las acciones deben orientarse entonces a no permitir que el uso residencial se continúe presentando en dichas áreas, a reorientar el uso del suelo hacia espacios públicos y en lo posible, que los cauces permanezcan sin intervención y que se presente una regeneración natural en los retiros reglamentarios. Es el caso de las llanuras de inundación del río Aburrá, en sectores de Bellos Aires, La Carrilera, Sierra Morena, Ancón La Playa y San Cayetano. También es el caso de los retiros reglamentarios de todas las quebradas del Municipio, que se encuentren ocupados por viviendas y cualquier otro tipo de infraestructura no relacionada con el funcionamiento hidráulico de las mismas o con el sistema de conectividad y movilidad, en especial las quebradas La María, La Chokolata, San Martín y La Estrella en la cabecera urbana.

**2. Áreas no urbanizadas pero urbanizables:** Son las áreas donde aún no se ha dado un desarrollo urbano, por diversas razones propias de la evolución natural del proceso urbanístico del Municipio, pero cuyas características de calidad paisajística, condiciones del suelo, topografía, geomorfología,

localización estratégica, entre otros aspectos, hacen que sean propicias para que en ellas se comience a llevar a cabo este tipo de desarrollo.

**Áreas no urbanizadas sin problemas aparentes:** Son áreas no urbanizadas con un gran potencial para el desarrollo urbano, que no han presentado evidencias de inestabilidad o de algún nivel de amenaza importante ante fenómenos naturales o socio – naturales; su calificación de amenaza oscila entre media y baja. Poseen características geomorfológicas, de pendientes, y de cercanía a núcleos urbanos consolidados, que las hacen atractivas para comenzar intervenciones urbanas a corto y mediano plazo. Estas áreas se encuentran ubicadas en la vereda La Raya hacia el oriente del actual centro poblado, en la vereda Juan XXIII al sur del barrio El Chispero, al norte del barrio Bellos Aires u occidente de La Playita, toda el área aledaña al río Aburrá siguiendo el corredor multimodal al norte de los barrios La Playita y Juan XXIII, el sector de Sierra Morena en la margen occidental del río, el sector Pan de Azúcar, en Pueblo Viejo al norte del núcleo urbano, al sur de Quebrada Grande entre ésta y la quebrada Maracay por el colegio Colombo Francés. De igual forma, algunas áreas dentro del perímetro urbano que aún no han sido desarrolladas, en particular las áreas hacia el occidente de la urbanización Suramérica, al occidente de la urbanización Toledo, la franja oeste del perímetro urbano hacia San José y la Escuela de Policía Carlos E. Restrepo; al sur en áreas aledañas al proyecto La Aldea. De igual forma, pequeñas áreas inmersas en la zona industrial del centro – oriente de la cabecera.

**Áreas no urbanizadas con potencial urbanístico restringido o condicionado:** Son aquellas áreas que por sus características específicas permiten generar desarrollo urbano en ellas, bajo algunos condicionantes relacionados con el manejo de los factores que causan que éstas tengan una potencialidad limitada para dicho uso. Se refiere específicamente al manejo de aguas de escorrentía, de protección de los retiros a quebradas, de control de alturas en edificaciones, o a nivel de mantenimiento de cobertura vegetal protectora. Estas áreas se ubican en Juan XXIII entre la Variante a Caldas y el río Aburrá, un sector entre el Alto de La Virgen y el centro poblado La Raya, en la vereda La Tablacita al este de la Variante, Pueblo Viejo entre el barrio La Inmaculada I y el centro urbano, el sector Pan de Azúcar entre la Variante a Caldas y el río Aburrá, Pueblo Viejo al norte entre el centro urbano y la vía de acceso al mismo exceptuando las áreas definidas como "sin problemas aparentes" en el párrafo anterior. En la cabecera, el sector ubicado al este de la Unidad Deportiva, y al sur de la misma Unidad entre las quebradas La Chocha y Quebrada Grande, únicas áreas dentro del perímetro urbano calificadas con amenaza media ante movimientos en masa. Al oeste del perímetro urbano en el sector San José se presenta una extensa zona bajo esta clasificación. También incluye los sitios donde se ubican las zonas de depósito con permisos actualmente vigentes.

**3. Áreas no urbanizadas y no urbanizables:** Son las áreas donde aún no se ha dado un proceso urbanístico, y que por sus características específicas no permiten generar ningún tipo de desarrollo urbano en ellas, bajo ninguna circunstancia, debido a su potencialidad enfocada exclusivamente a la conservación, a nivel de protección de los recursos naturales, de su grado de amenaza ante fenómenos naturales o socio – naturales, o de su significado como hito o referente para la comunidad.

**De conservación, sin problemas aparentes:** Aunque no manifiestan evidencias de inestabilidad ni lo han hecho en el pasado, no forman parte de las tierras aptas para procesos urbanos por razones propias de ubicación o significado. Se ubican en esta categoría el cerro Ancón Sur, debido a su carácter de hito y referente metropolitano, y el área entre las quebradas Maracay y Quebrada Grande, al este de la zona de expansión urbana propuesta allí (al este del colegio Colombo Francés), por ser la zona de confluencia entre ambas corrientes y donde sus dimensiones no justifican intervención urbana de ningún tipo, aunque sus condiciones morfológicas serían apropiadas para ello, por lo que podría entrar a formar parte de las zonas de protección del sector.

**De conservación, con problemas detectados (mitigables):** En esta categoría se incorporan aquellas áreas en las cuales no se tiene desarrollo urbano ni se desarrollará por ningún motivo, debido a que ya se han presentado eventos de mayor o menor magnitud, pero existen posibilidades de tomar medidas a nivel de obras físicas (drenaje de aguas de escorrentía, estabilización de taludes), para que dichos eventos no sean recurrentes o para que las afectaciones sean mínimas, es decir, mitigables. Es el caso de las llanuras de inundación del río Aburrá, en el sector de Sierra Morena y al sur de éste, donde no existen asentamientos urbanos aledaños; también al este de Calle Vieja, al este de Sierra Morena en el retiro del río, y toda la colina donde se ubica el sector de Campo Alegre - El Himalaya a excepción obvia del área urbanizada al este de dicha colina.

**De conservación, con problemas detectados (no mitigables):** Son los sectores no urbanizados donde ya se han presentado eventos de mayor o menor magnitud, pero en la circunstancias actuales del Municipio son lejanas las posibilidades de tomar medidas adecuadas a nivel de obras físicas, para que dichos eventos no sean recurrentes o para que las afectaciones sean mínimas, debido a los altos costos que implican dichas intervenciones. Las acciones deben orientarse entonces a no permitir que el uso urbano se instale en dichas áreas a futuro, a reorientar el uso del suelo en los casos que sea necesario y en algunos otros, permitir que el suelo permanezca sin intervención y que se presente una regeneración natural. Se clasifican aquí algunas áreas de las llanuras de inundación del río Aburrá al sur del Municipio, donde se encuentran aledaños varios desarrollos urbanos, así como todos los retiros reglamentarios de las quebradas, tanto urbanas como rurales.

**PARÁGRAFO 1.** Las restricciones que el Municipio adopte en las áreas con problemas detectados, sean o no mitigables, tienen relación con la prohibición a la ampliación y al aumento de la altura de las edificaciones existentes; con la prohibición a la construcción de nuevas edificaciones; y con el desarrollo de las obras físicas necesarias para que se disminuya el factor amenazante en lo posible, obras tales como el control y adecuado encauzamiento de las aguas lluvias y de escorrentía, control de erosión, estabilización de taludes y manejo adecuado de especies vegetales en el caso de amenaza ante movimientos en masa; manejo de cauces, construcción de barreras, diques y disipadores de energía, y manejo adecuado de vegetación en áreas de retiros para el caso de amenaza ante avenidas torrenciales e inundaciones, hasta que estudios detallados definan la posibilidad de mitigación de los factores desestabilizantes.

**PARÁGRAFO 2.** Las zonas identificadas como urbanizadas con problemas potenciales, deberán ser objeto de estudios puntuales donde se analice el grado de vulnerabilidad y los niveles de riesgo. En el caso de no contarse con estos estudios se deberán realizar en el corto plazo. Sobre estos sectores se deberán diseñar y ejecutar obras de prevención y mitigación del riesgo. Adicionalmente estos sectores o las viviendas identificadas allí como de alto riesgo se priorizarán en los programas de mejoramiento y reasentamiento que se desarrollen.

**PARÁGRAFO 3.** Las zonas identificadas como no urbanizadas con potencial urbanístico restringido o condicionado, se desarrollarán de acuerdo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-98, Ley 400 de 1.997 y su Decreto Reglamentario 33 de 1.998, cumpliendo con los requisitos consignados en el Título H del mencionado Decreto o, en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de aprobación del proyecto. La inclusión del análisis de Estabilidad de Taludes y Laderas dentro del Estudio Geotécnico Preliminar y Definitivo será obligatoria en las áreas urbanizadas con problemas potenciales y las áreas no urbanizadas pero urbanizables con problemas potenciales o detectados. Los estudios de estabilidad de Taludes y Laderas deberán contemplar al menos las siguientes cuatro actividades:

- 1) Antecedentes, recopilación cartográfica, interpretación multitemporal de fotografías aéreas y revisión de reportes e informes anteriores.
- 2) Caracterización de los materiales; debe contemplar la clasificación y descripción detallada de los materiales involucrados en los movimientos en masa, incluyendo medidas cuantitativas de los parámetros más relevantes para el análisis numérico de la estabilidad.

- 3) Análisis numérico; éste debe comprender el cálculo de la estabilidad para diferentes condiciones de carga, nivel freático, sismo y geometría de la superficie de falla.
- 4) Seguimiento e instrumentación, diseño e implementación de un sistema de control acorde con el proyecto, y formulación de un plan de contingencias.

**ARTÍCULO 23°. De las Áreas Expuestas a Riesgo Socio – Natural Potencial.** El riesgo potencial se define, para efectos de este Plan Básico de Ordenamiento y Manejo, como la posibilidad de que las estructuras habitacionales, institucionales, de conectividad, y demás infraestructura que esté asentada en el territorio, sean afectadas por eventos de tipo natural, socio – natural o antrópico, posibilidad evaluada a partir de la evaluación de información secundaria con la que se cuenta en la actualidad. Son áreas potencialmente expuestas a riesgo socio - natural las siguientes:

#### **1. Por Movimiento en Masa.**

**Riesgo alto.** En Pueblo Viejo, las viviendas en riesgo alto están ubicadas en la ladera de alta pendiente que existe entre el barrio Ana Eva y el río Aburrá, sector El Hoyo; también en Campo Alegre, y en algunas viviendas aledañas a la quebrada La Sillera debido a la socavación lateral de la misma.

**Riesgo medio.** Las viviendas ubicadas en la parte baja de los taludes del cementerio y la Unidad Deportiva, están expuestas a los efectos de probables movimientos en masa que ya se han presentado en este sector. De igual forma, las viviendas de La Tablaza mostradas en el mapa de riesgo potencial, en Alto de la Virgen parte baja, en el sector Las Escalas y las laderas de la unidad de fillos largos donde está el sector El Chispero contiguo a Juan XXIII. En Pueblo Viejo se encuentran en los barrios La Inmaculada I y II.

**Riesgo bajo.** Debido a su topografía, a sus condiciones geológicas, a no observarse procesos erosivos fuertes, a los adecuados sistemas constructivos y al encontrarse asentado sobre una zona de amenaza baja por movimiento en masa, pueden caracterizarse las viviendas y demás infraestructura ubicada en la zona urbana de la cabecera municipal de La Estrella como en riesgo bajo ante este tipo de fenómenos. En La Tablaza y Pueblo Viejo, en particular en las áreas centrales y las urbanas localizadas en el corredor del río Aburrá, también se cataloga como bajo el riesgo ante movimientos en masa.

#### **2. Por Inundación y avenidas torrenciales.**

**Riesgo alto.** Se considerarán las inundaciones rápidas y las avenidas torrenciales a lo largo de las principales corrientes de agua que cruzan el casco urbano del Municipio como la principal amenaza natural de este. Son generados

a causa de la falta de obras adecuadas de captación de aguas de escorrentía y servidas, el estrangulamiento y ocupación del cauce de las quebradas La Chocolate entre las carreras 60 y 62 y La Estrella entre las carreras 59 y 62, ponen en riesgo alto por inundaciones rápidas las viviendas que no han respetado los retiros a estas corrientes. También algunas viviendas en el barrio San Agustín se encuentran bajo riesgo por la misma causa debido a la quebrada La Elvira. Algunas viviendas ubicadas a orillas del río Aburrá, en los barrios Bellos Aires y Juan XXIII están expuestas a crecientes e inundaciones de dicho río. En el sector Pueblo Viejo el riesgo alto por inundación se presenta en los barrios Sierra Morena y La Inmaculada I – sector La Carrilera, y las viviendas aledañas a la quebrada La Sillera en Campo Alegre. Por avenidas torrenciales, el riesgo se presenta en las viviendas aledañas a las quebradas La Bermejala en el sector de Fé y Alegría y la carrera 50. Las avenidas torrenciales de la quebrada San Miguel han amenazado el sector de La Tablaza, donde se encuentran en riesgo algunas viviendas del sector Vinacure. En la Tabla siguiente se ilustran los sectores de la cabecera urbana que se han visto más afectados durante los diferentes eventos de estas quebradas.

BARRIO	SECTOR AFECTADO	PROCESO	RIESGO
Barrio El Pedrero	Cra 62 con Cll 87 sur y Cll 87 sur con Cra 63	Avenida torrencial Qda. Grande	Alto
Barrio Chile	Cll 86 sur entre cras 62 y 63	Avenida torrencial Qda La Chocha	Alto
Barrio Bellavista	Cra 63 entre Clls 81 sur y 82 sur	Inundación Qda La Chocolate	Alto
Barrio Bellavista	Cll 77 sur con Cra 62 A	Inundación Qda La Estrella	Alto
Barrio La Ospina	Entre Cras 62A y 54A	Avenida torrencial Qda Los Ospina	Alto
Barrio Horizontes	Con la Cra 62 <sup>a</sup>	Inundación Qda Zanjón La Elvira	Alto
Barrio La Ferrería	Cra 63A 63 sur 58 Int. 128 La Ferrería	Inundación Qda La Chispa	Alto
Barrio San Martín	Cra 55A con Cll 83C sur. Iglesia San Martín	Inundación Qda San Martín.	Alto
Barrio San Agustín		Avenida torrencial Quebrada La Elvira	Alto
Varios Barrios del centro	Calle 82 sur entre carreras 50 y 62	Inundación Qda. La María.	Alto
Barrio San Cayetano	Zona de invasión localizada en el área de retiro del río.	Inundación del río Aburrá	Alto

**Riesgo medio.** Se considera el riesgo medio por inundación en los barrios Bellos Aires, Juan XXIII, y algunas viviendas de La Playita. En las viviendas aledañas a las quebradas que drenan el sector Calle Vieja, así como en Carrilera parte baja, algunas viviendas de Vinacure y Las Escalas.

**Riesgo bajo.** Se entenderá que los sectores no definidos en los apartes anteriores, se encuentran en riesgo bajo.

**PARÁGRAFO 1.** La definición de estas áreas bajo riesgo se ha realizado a partir de información secundaria; debido al carácter estratégico de este tema, y con el fin de determinar las infraestructuras que se encuentran bajo riesgo con

certeza, deberán realizarse estudios de detalle, que involucren un minucioso trabajo de campo mediante el cual se determine, a nivel individual, las viviendas que se encuentran amenazadas por la probable ocurrencia de los eventos mencionados y la cantidad de personas que se encuentra en dicha situación, a partir de la determinación precisa de los niveles de vulnerabilidad física y social de dichos sectores.

**PARÁGRAFO 2.** Para sectores urbanos consolidados como los mencionados en la tabla anterior, ya sea que se hayan asentado en los retiros de estas quebradas o sobre el cauce de las mismas cuando éstas se encuentren canalizadas, se permitirá su continuidad allí, bajo restricciones relacionadas con la prohibición al establecimiento de cualquier edificación nueva, a todo tipo de ampliaciones, mejoras hacia materiales más pesados, y aumento en las alturas de las edificaciones existentes; también deberá realizarse el manejo técnico adecuado de las aguas lluvias y residuales bajo la asesoría de la Administración Municipal, para evitar la contaminación de las aguas y reducir el peso que deben soportar los taludes de las quebradas. Para mitigar el riesgo se realizarán obras de mitigación como canales de captación de aguas de escorrentía y barreras de contención.

**PARÁGRAFO 3.** Para los centros poblados urbanos consolidados que se encuentran en riesgo medio o alto en la vertiente occidental, en particular Calle Vieja ubicado en riesgo alto, sujetos a desarrollo mediante plan parcial de mejoramiento integral, deberán realizarse estudios de detalle de microzonificación, de amenaza y riesgo.

**PARÁGRAFO 4.** El riesgo medio ante movimientos en masa, implica que aunque las restricciones se limitan a la conformación topográfica del sector, se deben tomar medidas de prevención como son: Mejoramiento del sistema de alcantarillado, mejoramiento de evacuación de aguas de escorrentía o aguas lluvias utilizando canales que las conduzcan a las quebradas; control de fugas del sistema de acueducto; control en la construcción de viviendas en el sector, evitando la densificación alta; el desarrollo de viviendas en estas áreas deberá estar sujeto a estudios geotécnicos. Adicionalmente, sus usos deberán garantizar el mejoramiento de las condiciones de degradación o inestabilidad actual. Si sus condiciones ambientales se ven afectadas debido al uso actual deberán modificarse para recuperar y mejorar las condiciones.

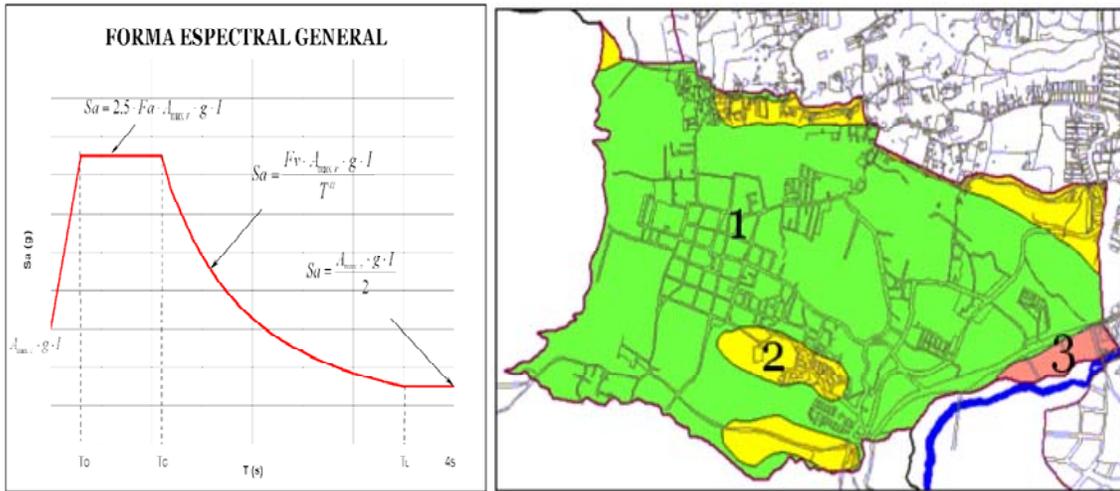
**ARTÍCULO 24°. De la Microzonificación Sísmica.** Acerca del diseño sismo resistente para obras civiles, en el Municipio de La Estrella serán de obligatorio cumplimiento las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 1998 (NSR 98), Ley 400 de 1997, Decreto 33 de 1998, Decreto 2809 de 2000, y las demás leyes modificatorias; las cuales contienen los requisitos mínimos que en alguna medida garantizan que se cumpla el fin primordial de salvaguardar vidas humanas ante la ocurrencia de un sismo fuerte.

En lo que respecta a los análisis teniendo en cuenta las fuerzas sísmicas de diseño para todas las edificaciones, incluyendo los Grupos de Uso I, II, III y IV, estructuras de contención y diseños de taludes de corte y lleno, el valor de la amenaza sísmica se tomará en superficie de acuerdo con los resultados de la microzonificación sísmica según estudio realizado en el año 2002; de igual manera se utilizará la forma espectral allí propuesta, sustituyendo para estos casos los numerales A.2.4 Efectos Locales y A.2.6 Espectros de Diseño del Decreto 33 de 1998, NSR 98.

Los valores de amenaza en superficie de la Microzonificación Sísmica podrán ser modificados en casos particulares, sin modificar la amenaza en roca, sólo si dentro del estudio geotécnico se hace un análisis de efectos locales por sismo, el cual debe incluir como mínimo:

- 1) Una perforación profunda, no menor de 30 m, o hasta penetrar 5 m en roca, que permita definir las condiciones geotécnicas y geológicas locales referentes a la posición y espesores de los materiales dominantes y la profundidad de la roca base.
- 2) La determinación in situ del perfil de velocidades de ondas de corte.
- 3) La caracterización dinámica de los materiales presentes.
- 4) La modelación de la propagación de ondas sísmicas utilizando un método de cálculo y análisis de reconocida validez y aplicación, empleando en principio la propagación ondulatoria unidimensional o bidimensional, con la aproximación lineal equivalente o no lineal.
- 5) La presentación de los resultados mediante un espectro de diseño calculado para un coeficiente de amortiguamiento igual a 5 por ciento del crítico, o por medio de familias de acelerogramas de diseño, proponiendo para efectos de diseño, la respuesta ante un mínimo de tres acelerogramas diferentes, todos ellos representativos de los movimientos esperados del terreno, pero que cumplan la mayor gama de frecuencias y amplificaciones posible.

De acuerdo con los estudios de Microzonificación Sísmica la cabecera urbana del Municipio ha sido dividida en tres zonas homogéneas, según el siguiente gráfico:



Coefficientes espectrales para el sismo de diseño:

Zona Homogénea	$A_{max s}$ [g]	Sa max/l [g]	To [s]	Tc [s]	TL [s]	a [1]	Fa [1]	Fv [s <sup>2</sup> ]
1	0.25	0.65	0.20	0.60	1.96	1.4	1.37	1.67
2	0.32	0.80	0.15	0.50	1.46	1.5	1.68	1.49
3	0.30	0.75	0.15	0.60	1.76	1.5	1.58	1.83

**ARTÍCULO 25°. Del Sistema Estructurante de Conectividad y Movilidad Urbana.** El sistema estructurante de conectividad y movilidad urbana, estará constituido por:

**1. La Infraestructura de vías y transporte en la ciudad histórica a consolidar.**

**Calzadas:** Según el número de carriles vehiculares y su función, arterial de orden regional y local, colectora ó distribuidora de transporte público, carril solo bus o de METROPLUS, vías de servicio locales o las de servicio del sistema multimodal del río Aburrá. Se presume que cada carril mínimo deberá disponer de 3,50 metros de sección libre para la operación. Las bermas y elementos de protección como cunetas, rejillas, bordes, bahías de aproximación, sitios de estacionamiento, parada de buses, se deben ajustar a lo que disponga el manual técnico del espacio público -mep- y el plan vial o Plan Especial de Conectividad y Movilidad.

**Andenes:** Siempre deben contemplar una sección mínima para la circulación peatonal libre de 1,20 metros y 0,30 metros como franja mínima de amoblamiento. Es decir, que habrá que rehabilitar andenes con secciones

inferiores y generar nuevos con sección mínima de 1,50 metros a partir de la redistribución de los demás elementos constitutivos de la vía; en los ejes en los cuales es mayor el flujo peatonal como en las áreas escolares y parada de buses sobre vías colectoras o distribuidoras, se deberá adecuar un andén mínimo de 2,00 metros. Los materiales y especificaciones técnicas se deberán ajustar al manual técnico del espacio público –mep-, como componente del Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento.

**Zonas verdes públicas:** Son franjas de protección al peatón anexas a la calzada vehicular; también cumplen una función paisajística y como franjas de servidumbre de redes subterráneas de servicios públicos. Esta debe disponer mínimo de 1,00 metro de sección y arborizarse en especies apropiadas ó compatibles con las infraestructuras urbanas y si es posible, se deben incorporar en los sistemas arteriales y colectores ya existentes o en su defecto aplicará solo para los nuevos corredores y ejes viales que disponga el plan vial. Si el eje vial corresponde a un corredor de actividad múltiple ó área comercial y de servicios, podrá incorporar dicha franja a la sección del andén, para ampliar su sección y arborizarlo (se deberá reglamentar sobre silvicultura urbana como elementos de amoblamiento en el manual técnico del espacio público– mep).

**Antejardines.** Son franjas privadas de uso público, entre el paramento o fachada de las edificaciones y el borde interior del andén; son previstas como elementos paisajísticos del sistema e incluso como reservas del futuro crecimiento de la ciudad, por ello no deben encerrarse con elementos que impidan la visibilidad, y se arborizan con especies apropiadas y compatibles con las infraestructuras y sistemas urbanos (desarrollo radicular o de follaje). Este elemento no aplica en la ciudad consolidada donde históricamente no se incorporó en la trama urbana; solo los nuevos desarrollos en suelo urbano, de expansión y en la zona de renovación urbana, deben contemplar dicha franja, mínima de tres (3) metros y ampliada incluso a cinco (5) metros como retiro frontal y ambiental entre usos no compatibles con el principal de cada polígono o en ejes de transición y colindantes con usos industriales; en corredores comerciales y de servicios podrá ser una franja anexada al andén y tratada en piso duro con arborización frecuente.

**Señalización y amoblamiento vial.** Se contemplará la reposición de infraestructuras de servicios públicos, vías y espacio público con señalización y amoblamiento adecuado en el corto plazo, y en el mediano plazo en todos los casos incorporará la adopción del manual técnico del espacio público– mep-, en materia de estándares de calidad y seguridad; el cual desarrollará la norma básica general que dispongan el Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento Colectivo, el Plan de Conectividad y Movilidad ó Plan Vial Municipal, como plan temático a adoptar en el corto plazo, además del Plan Especial de Protección Patrimonial - PEPP y las normas básicas específicas que adopten los Planes Parciales, las cuales podrán ser más restrictivas que la norma general.

**Antigua Vía Férrea.** El trazado que seguía dicho eje histórico del asentamiento, debe conservarse como de interés cultural y patrimonial, además como eje de espacio público de interés ambiental y paisajístico, con una sección pública libre mínima de 13,00 metros, es decir, una paramentalidad con retiros de 6,50 metros a cada lado tomados desde el eje de dicha vía, independientemente de la variación que presente la faja en cuanto a la propiedad de la Nación o por su ocupación de hecho con edificaciones residenciales. Potencialmente puede recuperar el uso o destinación futura como vía férrea (tren suburbano), sendero peatonal, ciclo - ruta ó equino - ruta, manteniendo vigentes algunos elementos o símbolos de la huella del antiguo trazado del tren.

**Ejes Históricos de Interés Cultural y Patrimonial.** Son los siguientes:

- Camino de Piedra
- Calle 3A, Calle 82S y Calle 83S entre carrera 55 y curva del cementerio
- Calle 5A, entre carreras 59 y 56, calle de Los Pobres
- Calle 7A entre carrera 60 y carrera 55
- Calle Chorritos - Barrio San Andrés
- Carrera 55 entre calle 80s y barrio San Andrés
- Sector La Carrilera - Barrio San Agustín
- Barrio la Ferrería - carrera 62A entre Calle 77 - calle 73s
- Calle del Tiro - entre carrera 60 y carrera 55
- Calle la Ferrería - vereda Meleguindo y Tarapacá

**2. La Infraestructura de vías y transporte en la nueva ciudad.** Las vías en los nuevos desarrollos urbanísticos del suelo urbano y de expansión, deberán acogerse a las especificaciones técnicas correspondientes a la jerarquía del sistema definido en el Plan Especial de Conectividad y Movilidad y al manual técnico del espacio público -mep-, componente del Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento Colectivo.

En general se consolidarán vías y corredores de interés ambiental como cordones verdes paisajísticos, en concordancia con los ejes arteriales y colectores o distribuidores del sistema de conectividad y movilidad.

Las futuras vías y las adecuaciones de las existentes que no correspondan a un sector ó eje histórico de interés patrimonial, tendrán en cuenta los siguientes aspectos y criterios técnicos:

***Vías de Travesía - VT. De carácter regional (de primer orden).***

- **Doble Calzada Sur ó carrera 48 (Variante de Caldas).** Para esta vía, los desarrollos adyacentes deben reservar retiros a lo largo de ella, con el fin de conformar la vía de servicio de acceso y salida y no obstaculizar el flujo

vehicular de travesía. En zonas donde la topografía no permita la construcción de la vía de servicio, se respetará la faja necesaria para conservar los taludes libres de cualquier tipo de construcción, la cual es mínimo de 15,00 metros al eje actual y mayor a razón de 1.5H, siendo H la altura del talud medida desde el borde de la calzada actual o proyectada según el caso, hasta la corona hacia el costado occidental ó pata del talud en el costado oriental. Esta distancia se deberá ajustar a los diseños definitivos de la vía.

Este Macroproyecto Regional de la Doble Calzada Sur, estará obligado a la compensación al Municipio con obras complementarias en la zona de influencia del mismo, tales como adecuación de puentes vehiculares que mejoren la conexión este – oeste del Municipio, puentes y pasos peatonales que garanticen la seguridad de la población que cotidianamente debe cruzar entre el sector de Pan de Azúcar, La Inmaculada No. 1 y La Tablaza. Además, contribuirá con obras de mejoramiento y recuperación del espacio público, zonas verdes, parques, plazas y escenarios recreativos en los asentamientos residenciales de dicho corredor estratégico del río Aburrá.

Se recomienda como intercambio principal, uno en Ancón Sur y otro en la Nueva Centralidad La Tablaza (API-02); también rediseñar y reconstruir un puente a la altura de la calle 95 sur, con el fin de mejorar la conectividad con el Municipio de Sabaneta, otros pasos vehiculares de menor jerarquía en los sectores La Tablacita, La Bermejala, al norte de la Nueva Centralidad La Tablaza y Los Chanos (a la altura de la estación de servicio Terpel sobre la Variante de Caldas).

- **El Sistema Vial Multimodal del Río.** Este Sistema dependerá de los estudios y diseños que realiza el Área Metropolitana del Valle de Aburrá con la Centralidad del Sur y los macroproyectos de intercambios, estaciones multimodales del sistema METRO y Terminal Sur de Pasajeros Intermunicipales, Tren de Cercanías y demás elementos del sistema de conectividad regional de Antioquia.

#### ***Vías Arterias – VA (de segundo orden).***

- **La Autopista Sur, Tramo entre la calle 77 Sur y La Variante de Caldas.** Se propone conformar una sección distribuida de la siguiente manera:

Dos calzadas arteriales	10.50 m c/u
Separador central	3.00 m
Zonas verdes laterales	1.50 m c/u
Andenes laterales	1.50 m
<b>Sección Publica</b>	<b>30.00 m</b>

Al costado occidental se respetará la faja necesaria para conservar los taludes libres de cualquier tipo de construcción, el cual se propone la mayor distancia entre 15 metros al eje actual y/o una distancia igual o mayor a  $1.5H$ , siendo  $H$  la altura del talud medido desde el borde de la calzada actual de la autopista hasta la corona del talud. Esta distancia se medirá a partir de la corona en dirección contraria al talud.

**Tramo de la Autopista carrera 50 (antigua vía a Caldas)**, entre la variante o Ancón Sur y el Municipio de Caldas. Se conformará una sección distribuida de la siguiente manera:

Dos calzadas arteriales	7.00 m c/u
Separador central	3.00 m
Zonas verdes laterales	1.50 m c/u
Andenes laterales	1.50 m
<b>Sección Pública</b>	<b>23.00 m</b>
Retiros en Antejardín (*)	3.50 m c/u

(\*): Podrían integrarse al andén dada la vocación del corredor comercial especializado.

- **Calle 77 Sur “METROPLUS”**. Este eje alimentará el sistema de transporte de mediana capacidad del METRO, el cual se tiene previsto por la calle 77 sur desde la Centralidad del Sur hacia el oeste a la altura del parque central del Municipio de La Estrella o prolongación de la carrera 60, con continuidad al norte hacia el corregimiento de San Antonio de Prado, para articular el sistema con Medellín e Itagüí al sur de la metrópoli.

A dicho eje se incorporará un circuito de “Rutas Alimentadoras” del sistema METRO, siguiendo la vía Longitudinal y colectores de transporte público como la carrera 54-55, además de otros ejes transversales en sentido este-oeste, siguiendo un esquema de reparto en “espina de pescado”, respecto al corredor multimodal del río Aburrá, el cual es la orientación natural de las corrientes de agua o sistema natural de drenaje, y adecuar el nuevo conector a media ladera en la prolongación al sur de la carrera 60 o vía hacia Pueblo Viejo y La Tablaza.

El manejo de dicho eje (calle 77 sur) y la calle 80 sur, será el de Corredores de Espacio Público de Interés Ambiental y Paisajístico, como parte de la red caminera o peatonal, entre el Parque Central de la localidad y la Estación Multimodal en la Centralidad Sur Metropolitana.

La sección de la calle 77 sur será la siguiente:

Calzada	27.00 m
Metroplus	14.00 m
Flujo mixto	7.00 m c/u
Zonas verdes laterales	1.50 m c/u
Andenes laterales	1.50 m c/u
<b>Sección Pública</b>	<b>34.00 m</b>

- **Longitudinal Metropolitana.** Esta vía arterial garantizará la conexión anular con los municipios del sur, Medellín (San Antonio de Prado) e Itagüí y la articulación con Sabaneta a través del intercambio con el sistema vial del Río Aburrá entre Ancón Sur y la calle 77 sur, y por consiguiente tendrá además la función de ruta alimentadora del sistema METRO.

La sección de la longitudinal será la siguiente:

Dos Calzadas	7.00 m c/u
Separador central	5.00 m
Zonas verdes laterales	1.50 m c/u
Andenes laterales	2 m c/u
<b>Sección Pública</b>	<b>26.00 m</b>

- **Conexiones Oriente Occidente, sobre el río:** Calle 77 Sur; Variante de Caldas; Longitudinal Metropolitana; Calle 95 Sur; La Tablacita y Calle 100 Sur La Tablaza.

#### ***Vías Arterias Menores VAM (de tercer orden).***

- **Vía Los Yarumos (Calle 76 Sur).** Conecta la Autopista Sur (Carrera 50) con la Carrera 54-55 (Calle Negra). Esta vía es importante por bordear una zona de amplio desarrollo para La Estrella y a la vez sirve de límite municipal con Itagüí. La sección desde la Carrera 50 y hasta la Carrera 54-55 (Calle Negra) es la siguiente:

Calzada	7.00 m
Zonas verdes laterales	2.50 m c/u
Andenes laterales	2.00 m c/u
<b>Sección Pública</b>	<b>16.00 m</b>
Retiros en Antejardín	5.00 m c/u

- **Vía a Pueblo Viejo – La Tablaza.** La vía que conecta el centro tradicional con Pueblo Viejo y La Tablaza, se diseñará con óptimas especificaciones de acuerdo con su jerarquía arterial local, y se considera Corredor de Espacio Público de Interés Ambiental y Paisajístico. Garantiza la conectividad entre el centro tradicional a la altura de la carrera 60 a media ladera pasando por la cantera Maracay, hasta Pueblo Viejo – La Bermejala y La Tablaza. Este proyecto es estratégico regional y prioritario, al ser desencadenante de la

consolidación del modelo de ocupación de la Metrópoli. La sección se distribuirá de la siguiente manera:

Calzada	7.00 m
Zonas verdes laterales	3.50 m c/u
Anden al costado oriental	1,50 m
Retiro público lateral oriental*	6,50 m
Retiro público lateral occidental*	8.00 m
<b>Sección Pública</b>	<b>30.00 m</b>

\*Retiros necesarios para prever a futuro bahías de parada de buses, con el fin de conformar un eje de transporte público o alimentador del Metro Plus. Con esta sección se garantiza la conformación de andenes a ambos lados para un total de sección pública de 30,00 metros.

• **Carrera 54 - 55 (continuación de Calle Negra).** Presenta un uso variado de zonas industriales, residenciales e institucionales. La ampliación de esta vía debe hacerse a ambos costados a partir del eje de la vía existente. Se recomienda una sección pública distribuida de la siguiente manera:

Dos calzadas vehiculares	7.00 m c/u
Separador central	3.00 m
Zonas verdes laterales	1.50 m c/u
Andenes laterales	1.50 m
<b>Sección Pública</b>	<b>23.00 m</b>

• **Conexión con Variante de Caldas.** Arteria municipal que conectará el futuro retorno de la Doble Calzada de la Variante de Caldas con la Estación Tablaza del tren suburbano y la arteria metropolitana de la antigua vía a Caldas (carrera 50).

**PARÁGRAFO 1.** Las vías identificadas como corredor ó eje de espacio público de Interés Ambiental y Paisajístico, independientemente de su jerarquía en el sistema, los usos del suelo asignados al corredor y las densidades en la ocupación del suelo, están obligadas a un manejo especial del espacio público, con énfasis en la arborización y la circulación peatonal, la señalización y nomenclatura que incorpore la toponimia del lugar, el amoblamiento para su disfrute y el control de avisos y vallas publicitarias, tal que no representen contaminación visual ni interfieran en la funcionalidad de dicho eje.

**PARÁGRAFO 2.** Las vías identificadas como ejes históricos de Interés Cultural y Patrimonial, independientemente de su jerarquía en el sistema, los usos del suelo asignados al corredor y las densidades en la ocupación del suelo, son reconocidas como tales por su valor histórico en la trama fundacional del asentamiento; por ello están obligadas a un tratamiento regulado de conservación contextual o urbanística, en especial de paramentos o fachadas y

manejo general del espacio público (andenes, arborización), incorporando elementos pedagógicos de memoria cultural, toponimia del lugar y amoblamiento acorde con su función y significación, restricciones de alturas, voladizos, vallas y avisos publicitarios a desarrollar en el Plan Especial de Protección Patrimonial.

**ARTÍCULO 26°. Del Sistema Estructurante de Servicios Públicos.** Hacen parte de este sistema las redes actuales y futuras, tanques de almacenamiento de agua, colectores e interceptores actuales y futuros, estaciones y redes de energía y telecomunicaciones. Este sistema será ampliado de acuerdo con la demanda futura en las actuales zonas urbanas y de expansión urbana, según lo que determine el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.

El Municipio garantizará la prestación de los servicios públicos en forma eficiente, acorde con la población actual y la demanda futura, para lo cual debe cumplir con las normas vigentes en materia de Agua Potable, Saneamiento Básico y actividades complementarias; o en su defecto solicitar a la entidad operadora responsable de la prestación de tales servicios su correcto y oportuno cumplimiento.

El Municipio adoptará y concertará interinstitucionalmente con carácter prioritario el Plan Especial de Servicios Públicos Domiciliarios.

- **Abastecimiento de agua:** Ampliación de la cobertura y circuitos de prestación del servicio público domiciliario de acueducto, según la propuesta del operador metropolitano EPM para dotar los sectores de La Tablaza y Pueblo Viejo por medio de dos nuevos tanques de almacenamiento y distribución por gravedad y las respectivas redes primarias de conducción, que permitirán la interconexión del sistema regional al sur entre Caldas y Ancón Sur. El tramo en mención es el único que aún no cuenta con el servicio e infraestructura necesaria para la articulación general del sistema a nivel metropolitano (ver mapa Proyectos Estratégicos).

Según el análisis de los circuitos propuestos por EPM con la propuesta de clasificación del suelo de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se concluye que deberán ajustarse los perímetros de los circuitos propuestos por la Empresa, ajustes soportados en las necesidades del servicio en los futuros suelos de expansión ubicados en dichas zonas y en los centros poblados urbanos; estos ajustes se resumen así para el suelo urbano:

- El futuro tanque de Pueblo Viejo deberá abastecer el suelo de expansión ubicado en zonas aledañas de dicho centro urbano, y los actuales centros poblados La Bermejala, Peñas Blancas y Calle Vieja. También deberá abastecer a Pan de Azúcar mediante bombeo a partir de la

estación que se ubicará en el sector Los Chanos según la propuesta de EPM.

- El futuro tanque de La Tablaza cubrirá el centro urbano La Tablaza y los suelos de expansión a ubicarse en el corredor del río, así como los actuales centros poblados La Virgen Parte Alta, San Miguel, La Raya y Tablacita.
- Hacia la ladera oriental es necesario ampliar el perímetro de dichos circuitos, dada la actual tendencia de ocupación de este sector del Municipio.

Ampliación de los circuitos de cobertura de los tanques La Estrella y Salvatorianos, con el fin de que cubran adecuadamente la demanda del servicio de acueducto en los futuros desarrollos dentro del suelo urbano.

De igual manera, para incorporar al desarrollo urbano la zona de expansión San José, al occidente del casco urbano, es necesaria la construcción y operación de un tercer tanque de almacenamiento de agua, que permita el abastecimiento de la población que se asentará en dicho suelo. Este tanque deberá estar ubicado como mínimo en la cota 1.930 m.s.n.m., con el fin de que se cumplan las condiciones técnicas necesarias para el abastecimiento. Debe cubrir además la franja adicional de suelo urbano incorporado en la ampliación del perímetro urbano hacia el occidente del casco urbano.

Según estudios realizados en el Valle de Aburrá respecto al tema de acuíferos, existen algunas unidades hidrogeológicas que en la actualidad son utilizadas por empresas del sector para diversas actividades propias de su funcionamiento. Estos sistemas continuarán funcionando bajo criterios de sostenibilidad, relacionados con el conocimiento profundo del recurso y de la demanda potencial del mismo, mediante acuerdos entre el Municipio y las autoridades ambientales; de igual manera, ejerciendo un estricto control sobre las fuentes y tipos de contaminación de dichos acuíferos, actualizando periódicamente el inventario de industrias y empresas que hacen uso de estos sistemas, y verificando el uso actual del recurso y su correspondencia con lo aprobado en la respectiva concesión. En tal sentido, los usos del suelo en el área del corredor del río que presenta acuíferos, serán controlados de modo tal que los procesos productivos no generen alteración alguna en este importante recurso.

- **Saneamiento:** Será prioritaria la adopción de medidas que permitan recoger las aguas residuales mediante redes de colectores que las llevarán a la conducción principal proyectada que irá paralela al río Aburrá, la cual será

construida en el corto plazo, dada su importancia como proyecto de tipo regional. Para tal fin, se instalarán colectores paralelos a las quebradas que condensan las mayores densidades de población: Quebradas San Miguel (en La Tablaza), La Bermejala (Pueblo Viejo), Miraflores, La Ospina y Quebrada Grande. Este sistema de colectores permitirá manejar adecuadamente los vertimientos, mejorar sustancialmente la calidad ambiental de estos sectores, así como generar las condiciones para que los conectores ecológicos se consoliden y cumplan su función.

- **Redes de energía:** Las redes para distribución de energía en los futuros desarrollos de cualquier tipo dentro del suelo urbano y de expansión urbana, serán tendidas de manera subterránea; las actuales redes deben ser conducidas de igual manera, para lo cual la empresa prestadora del servicio dispone de un tiempo equivalente al mediano plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- **Manejo de los residuos sólidos:** Con el propósito de realizar una gestión eficiente, la Administración Municipal acogerá e implementará todas aquellas acciones y proyectos que se derivan de la formulación de los PGIRS Regional y Municipal, previo análisis de la factibilidad y viabilidad de los proyectos. Sin embargo, se tiene claridad respecto al carácter regional del tema de la disposición final de los residuos sólidos. Será prioritaria la inversión en las siguientes acciones:
  - La adecuada operación del sitio destinado a las labores de compostaje, a ubicarse en Pueblo Viejo según lo estipulado en el PGIRS municipal; lo anterior implica su funcionamiento en forma tal que no altere de manera alguna los usos colindantes, en particular el residencial y el institucional.
  - La adecuada operación del sitio destinado al depósito de residuos sólidos por contingencia, a ubicarse en el mismo predio donde se localiza la planta para compostaje pero en espacio aledaño a la misma con el fin de que esta planta continúe allí.
  - Un programa de recolección de material reciclable desde la fuente, con estímulo fiscal y localización de centros de acopio y comercializadoras del material reciclable solo en corredores industriales y de actividad múltiple.
  - Rutas de recolección que garanticen una mayor cobertura de la actual, amoblamiento con recipientes en sitios estratégicos en todo el Municipio, especialmente en las zonas del centro, en los corredores institucionales, deportivos y recreativos, previo estudio de cantidad y volumen arrojado por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos –PGIRS-. La presentación de los residuos se hará, para el caso de los multiusuarios, en

la unidad de almacenamiento o el andén, y en el caso de los demás usuarios en el andén del inmueble del generador, tal como lo establece la normatividad vigente sobre el tema y según técnicas adecuadas.

- Los sitios o bases de operación dentro del perímetro urbano que actualmente utiliza la empresa prestadora del servicio de aseo, como el ubicado en la calle 80 sur, no podrán continuar bajo este uso; en adelante esta actividad debe llevarse a cabo en suelo suburbano o rural, en las áreas definidas como de actividad múltiple.
- Todo multiusuario del servicio de recolección de residuos sólidos, deberá tener una unidad de almacenamiento de los mismos que cumpla con los requisitos establecidos en la normatividad vigente, tales como acabados que permitan su fácil limpieza y que eviten la formación de ambientes propicios para el desarrollo, acceso y proliferación de microorganismos, insectos, roedores y demás vectores, que posean sistemas de ventilación y de prevención y control de incendios, que tengan adecuada accesibilidad para los usuarios, que el sitio de ubicación no cause impactos a la comunidad, y que cuente con sistemas para su adecuada presentación de acuerdo con técnicas apropiadas.
- Respecto a los residuos o desechos peligrosos, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial acoge las disposiciones vigentes al respecto; en particular lo relacionado con el envasado, embalaje, rotulado, etiquetado, presentación y transporte de los mismos, así como respecto a las obligaciones y responsabilidades del generador, del fabricante o importador, del transportista y del receptor. De igual forma, se apoyarán los programas de gestión integral de residuos o desechos peligrosos que establezcan los generadores y las autoridades ambientales, así como las campañas de sensibilización, divulgación, educación e investigación con el fin de promover su gestión integral.

De cualquier manera, existen prohibiciones en la legislación vigente, relacionadas con la quema de estos residuos a campo abierto, la disposición o enterramiento de residuos o desechos peligrosos en sitios no autorizados para esta finalidad por la autoridad ambiental competente, y el abandono de residuos o desechos peligrosos en vías, suelos, humedales, parques, cuerpos de agua o en cualquier otro sitio.

El manejo de los residuos o desechos peligrosos hospitalarios, de plaguicidas y radiactivos se rige por las normas vigentes específicas sobre la materia, las cuales se acogen en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

- **Disposición de escombros:** La disposición final de escombros no se permitirá en adelante en el suelo urbano. Como sitio de contingencia oficial para la disposición de los escombros se tendrá la escombrera La Culebra, mientras estudios específicos señalan los sitios más adecuados para ello; de igual forma, las zonas de depósito que funcionan legalmente se encontrarán a disposición para recibir material. De cualquier manera, los sitios en suelo urbano destinados a escombreras, ya ocupados o abandonados, a excepción de la proyectada zona industrial y comercial de La Tablaza, no deben ser destinados a la construcción de vivienda, aunque sí podrán utilizarse para la instalación de nuevos asentamientos industriales y comerciales, de acuerdo con el respectivo estudio geotécnico como requisito para aprobar la licencia correspondiente; en el caso de la proyectada zona industrial y comercial de La Tablaza, se deberán presentar los estudios geotécnicos detallados respectivos como requisito correspondiente a la aprobación de la licencia para construcción de unidades multifamiliares de vivienda.
- **Infraestructura para telecomunicaciones:** La ubicación de antenas para las distintas modalidades de telecomunicaciones, se regirá por las disposiciones del Ministerio de Comunicaciones y por las normas urbanísticas que se establezcan en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial y que tengan relación con las normas sobre usos del suelo, espacio público y equipamientos, sobre zonas patrimoniales y sobre aspectos ambientales y paisajísticos. Las antenas de radiodifusión se ubicarán en zona rural, de acuerdo con la normatividad existente.

Toda actividad de comunicaciones que pretenda instalarse en el Municipio, deberá contar con las respectivas autorizaciones del Ministerio de Comunicaciones.

No se permite la ubicación de antenas en zonas verdes públicas, antejardines, retiros de quebradas, ni en estaciones de combustible. En las zonas de alto riesgo, sólo se permitirán si se cuenta con un estudio específico que determine su viabilidad. Se prohíbe la instalación de antenas y demás infraestructura de telecomunicaciones en inmuebles declarados patrimonio cultural.

Para la localización de las diferentes tipologías de antenas, se tendrá en cuenta los efectos que estas pudieran generar en la salud de las personas, de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia.

**PARÁGRAFO.** Las infraestructuras de servicios públicos que sean desarrolladas durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, serán incorporadas, una vez construidas, a la clasificación del suelo como protección, así como las respectivas áreas de retiro para la protección de dicha

infraestructura, las cuales serán establecidas por la empresa prestadora del respectivo servicio.

**ARTÍCULO 27°. De la Noción de Espacio Público Urbano.** El Artículo 2 del Decreto 1504 de 1998, define el espacio público como: " el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes".

Los sistemas estructurantes generales constituyen en conjunto el sistema de espacialidades públicas del Municipio, que como tal es objeto de protección y consolidación, pero más allá de las definiciones físicas, materiales o funcionales, el espacio público hace referencia a lugares y elementos con especial significación colectiva, son sitios de flujo, paso o tránsito, sitios de estar o de permanencia, sitios o elementos que son referentes identitarios, de encuentro y convivencia ciudadana; es el escenario de la vida pública; más que un contenedor, es el medio de ocurrencia, expresión y manifestación de la vida urbana.

Por ello se reconoce el espacio público como el cuerpo o la esencia de la ciudad, esa construcción social tan particular y diversa, efímera y dinámica que requiere de una gran flexibilidad para su adaptación, pero una firme conducción o gobierno que represente el sentir y las aspiraciones colectivas.

**ARTÍCULO 28°. De los Elementos Constitutivos del Espacio Público.** Las categorías de los elementos constitutivos del espacio público, hacen referencia a tipologías formales y relaciones funcionales en dos grandes grupos, los clasificados como naturales y artificiales, los espacios abiertos y los cubiertos, los nodos, articuladores y conectores; y por supuesto, los que cumplen un rol específico en cada uno de los sistemas generales. Los elementos constitutivos del espacio público se clasifican en:

#### **1. Elementos constitutivos naturales:**

**Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas,** tales como cerros tutelares, altos, cuchillas o filos que a su vez son divisorias de aguas.

**Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico,** conformado por: i) Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo, y relacionados con cuerpos de agua, tales como lagunas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de

manejo y protección ambiental. ii) Elementos artificiales o contruidos, relacionados con corrientes de agua, tales como: canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental.

**Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico**, tales como i) parques naturales del nivel regional, departamental, metropolitano y municipal; y ii) áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora.

## **2. Elementos constitutivos artificiales o contruidos:**

Áreas y elementos integrantes de los sistemas generales estructurantes y ordenadores del territorio, de circulación peatonal y vehicular, de propiedad o tenencia fiscal y privada, pero que tienen una función pública:

- **Componentes de los perfiles viales**, tales como áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, sardineles, cunetas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas y carriles. Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como esquinas, glorietas, orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos.

- **Áreas articuladoras del espacio público y espacios de encuentro**, tales como parques urbanos, zonas verdes de cesión gratuita al Municipio, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.

- **Áreas para la conservación y preservación de interés público**, obras civiles y elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales y un conjunto de ellos, monumentos nacionales con sus áreas de influencia, murales, esculturas, fuentes ornamentales, zonas arqueológicas y accidentes geográficos.

- **Áreas privadas de uso público**. Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos. De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada.

## **ARTÍCULO 29°. De los Elementos Complementarios del Espacio Público.**

Los elementos complementarios del espacio público se clasifican en:

**Componentes de la vegetación natural e intervenida:** Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques, reglamentados por el programa de silvicultura urbana.

**Componentes del amoblamiento urbano:** El mobiliario se clasifica en:

- **Elementos de comunicación** tales como mapas de localización del Municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles, mogadores y buzones.
- **Elementos de organización** tales como bolardos, paraderos, tope llantas y semáforos.
- **Elementos de ambientación** tales como luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- **Elementos de recreación** tales como juegos para adultos y juegos infantiles.
- **Elementos de servicio** tales como parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de emboladores.
- **Elementos de salud e higiene** tales como baños públicos, canecas para reciclar las basuras.
- **Elementos de seguridad**, tales como barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.
- **Monumentos y obras artísticas** en el espacio público.
- **Equipamiento colectivo** de carácter público.
- **Elementos de Señalización y Nomenclatura** domiciliaria o urbana.
  - Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias.
  - Elementos de señalización de quebradas para prevención, reglamentación, información, especiales, verticales y horizontales.
  - Elementos de señalización férrea tales como semáforos eléctricos, discos con vástago para hincar en la tierra, discos con mango, tableros con vástago para hincar en la tierra, lámparas, linternas de mano y banderas.
  - Elementos de señalización aérea.

**ARTÍCULO 30°. De la Organización del Sistema Estructurante de Espacio Público Urbano.** El sistema estructurante de espacio público en el Municipio de La Estrella, se organiza de la siguiente manera:

## 1. Elementos de enlace, conectores o ejes articuladores:

- **Senderos Ecológicos (EP-SE)** planteados por el Plan Sectorial de Desarrollo Ecoturístico en el año 2004. Los recorridos cuyo trazado, diseño específico y cuantificación de costos se encuentran en dicho plan, corresponden a senderos que articulan sitios ecoturísticos, de alta valoración ambiental, paisajística y patrimonial e histórica.
- **Ejes Históricos de Interés Cultural y Patrimonial (EP-EH)**, como la calle 80 sur, la 77 sur, la carrera 60, la vía férrea y en particular su tramo en el sector La Carrilera en el Barrio San Agustín, el antiguo camino de piedra y los Corredores de espacio público de Interés Ambiental (EP-IA), entre ellos: La Variante de Caldas, La Autopista; el camino a Pueblo Viejo, La Tablaza–San Miguel, el circuito a caballo o equino - ruta, que en ocasiones coincide con la vía férrea, y otros recorridos urbanos que tienen alta significación histórica y paisajística, como la Calle La Ferrería – vereda Meleguindo y Tarapacá, la Calle del Tiro entre las carreras 60 y 55, la carrera 62<sup>a</sup> entre calles 77 sur y 73 sur en La Ferrería, la carrera 55 entre la calle 80 sur y el barrio San Andrés, la calle Chorritos en el barrio San Andrés.
- **Ejes viales del sistema general de conectividad y movilidad**, vías de cualquier jerarquía y función, puentes, bahías de estacionamiento, separadores, reductores de velocidad, intersecciones como glorietsas, esquinas, lazos, túneles y viaductos.
- **El sistema de parques lineales (EP\_PL)** a lo largo de los retiros de quebradas tanto en suelo urbano como en suelos de expansión. Tienen el fin de proteger los cauces de las quebradas y al mismo tiempo incentivar la apropiación del entorno natural por parte de la comunidad en general; se plantea utilizar, en lo posible, parte de los retiros de las quebradas como espacialidades públicas. En procesos de regularización urbanística se permitirá un retiro menor siempre que se realice un estudio hidrogeológico y se ejecuten obras de protección, de acuerdo con lo establecido en el numeral 4 del Artículo 17 del presente Acuerdo; en todo caso no podrá ser inferior a diez (10) metros a ambos lados para las quebradas no intervenidas para planear senderos ecológicos y parques lineales. Dada la limitación de espacios urbanos en los sectores donde los retiros de las quebradas se encuentran muy intervenidos, se propone un mínimo de cinco (5) metros a ambos lados para estos casos, siempre que sea posible, espacio que será utilizado con el fin de incentivar la siembra de árboles en todo el corredor ribereño.

Las quebradas en las cuales se adecuarán estos parques lineales son: Quebrada Grande, La Ospina, La Estrella, La Chocolate, La María, Maracay, San Miguel, La Raya, San Isidro y Tablacita, todas ellas con tramos incluidos dentro del suelo urbano, de expansión y rural.

Será indispensable que el diseño específico de dichos parques lineales, defina las dimensiones del mismo y su retiro a la respectiva quebrada, y en especial que se articule al trazado de los recorridos propuestos por el Plan Sectorial Ecoturístico, para garantizar la continuidad peatonal entre los sitios de interés ambiental, patrimonial, turístico y de actividades públicas. Además, estarán dotados del amoblamiento mínimo para el disfrute de estos lugares, que incluya recipientes para residuos, avisos informativos, bancas elaboradas en madera inmunizada de la región, entre otros; en el caso que el sendero peatonal sea construido, se adecuará con piedra proveniente de la región, y el uso de la piedra además en las adecuaciones pertinentes en el terreno; los elementos formales serán sencillos para su construcción facilitando incluso su reparación y el mantenimiento posterior que se dará de acuerdo al desgaste que se presente.

Los Conectores Ecológicos son los correspondientes a las quebradas La Bermejala, La Culebra, Quebrada Grande y San Miguel - Miraflores; están previstos para garantizar la conectividad de fauna y flora entre el sistema de áreas protegidas al oriente (Miraflores) y occidente (El Romeral); son quebradas de alta significación en el Municipio y como tales su aprovechamiento como espacio público efectivo de libre acceso y de tipo recreativo será restrictivo, es decir, se espera la menor intervención artificial y un manejo más ecológico como rondas que protejan la vegetación de galería y sucesión natural propia de la zona de vida. También estos conectores tienen tramos incluidos dentro del suelo urbano, de expansión y rural.

## **2. Elementos nodales o atractores:**

- **El conjunto de parques, plazas y plazoletas (EP-Pz).** El parque principal del centro tradicional del Municipio y su articulación a los centros de las manzanas adyacentes, mediante la formulación e implementación del Plan Especial del Centro - PEC, los parques de las otras dos (2) Centralidades Fundacionales de La Tablaza y Pueblo Viejo, los cuales deberán tener en cuenta los resultados del Plan Maestro de Zonas Verdes formulado por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá en el año 2006, y en particular aplicarán el diseño y propuestas de los respectivos planes especiales para las centralidades.

Diseño y ejecución del Parque Cultural o Centro Integral Maracay en la antigua cantera, así como parques y plazoletas en las demás centralidades de jerarquía zonal, comunal y barrial. Hacen parte de esta categoría, los parques infantiles y las zonas verdes públicas y jardines con amoblamiento para la recreación pasiva.

- **Red de espacios recreativos y deportivos (EP-RC),** como los escenarios abiertos ó cubiertos de esparcimiento como las canchas de fútbol y placas

polideportivas existentes, algunas no reglamentarias ni adecuadamente dotadas, pero que por la apropiación de los habitantes y la significación que para ellos tienen en general dichos escenarios deportivos, de libre acceso, representan para el Municipio un elemento importante en la consolidación del sistema de espacialidades públicas, que permiten ampliar en sus alrededores la realización de otras actividades complementarias de sano esparcimiento, algunas consideradas como uso social obligado genérico, previendo que con el tiempo se transformen en otros espacios públicos igualmente de tipo recreativo pero diversos, con criterio de género, alternativos y adecuadamente dotados.

La **Unidad Deportiva** a consolidar y desarrollar ó Polideportivo La Estrella, se cataloga como uso social obligado específico por su cobertura e incorporación de otros equipamientos recreativo - deportivos como piscinas públicas, pistas de patinaje y canchas de otros deportes alternativos, al alcance de semilleros, clubes y ligas locales, corresponde al orden municipal identificado como Proyecto Estratégico Municipal en el sector de Quebrada Grande, y las que se perfilan de orden zonal en Pueblo Viejo y La Tablaza. Las canchas y placas polideportivas con las cuales cuenta actualmente el Municipio son:

- Cancha CAM
- Cancha barrio La Ospina
- Cancha John F. Kennedy
- Placa polideportiva San Agustín
- Placa polideportiva barrio Escobar
- Placa polideportiva barrio Ancón
- Cancha Ancón
- Placa polideportiva La Chispa (barrio La Ferrería)
- Cancha Pueblo Viejo I (a configurar como unidad deportiva zonal)
- Cancha Pueblo Viejo II
- Cancha Tulio Ospina

- **Espacios naturales nodales del sistema de áreas protegidas**, cerros tutelares, miradores panorámicos o paisajísticos, La Laguna de El Romeral, La Cascada, y otros sitios de interés ambiental con destinación ecoturística, y espacios ideales para la práctica de deportes extremos como el cometismo y parapentismo, parques temáticos como los ecológicos, futuros jardines botánicos, zoológicos y teatros al aire libre para grandes espectáculos como el que puede adecuarse en el área aledaña al cerro tutelar Ancón Sur.

**PARÁGRAFO.** Los futuros desarrollos tendrán la obligación de generar espacios públicos y equipamientos, desde la perspectiva cultural, de género y generacional, de escala barrial, zonal y municipal, en proporción a los aprovechamientos otorgados por el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, bajo criterios de calidad y sostenibilidad.

**ARTÍCULO 31°. Del Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Cultural.** Con base en las nociones y directrices de la Ley de Cultura 397 de 1997, su reglamentación y posteriores modificaciones, se definen las siguientes directrices o lineamientos:

Adoptar los conceptos y principios de conservación, protección y salvaguarda del patrimonio histórico, cultural, arqueológico, urbanístico (sectores, barrios, ejes y espacios públicos) y paisajístico (elementos naturales, visuales del paisaje urbano y rural), que en ellos se desarrollen como norma de superior jerarquía en el ordenamiento territorial municipal.

Valores que destaca el Municipio como objetivos de protección patrimonial: el arquitectónico (edificaciones que se destacan por su estilo, forma, volumen, proporción, altura, distribución y ornamentación), el urbano (trazas y lugares o barrios de apropiación colectiva); el valor testimonial como símbolos de una época, acontecimiento o proceso, valor documental por su representación histórica y simbólica, por el significado que la comunidad le otorga a sitios conmemorativos, sagrados ó paganos. Valor referencial como marca, nodo o hito de reconocimiento social, valor ambiental y paisajístico.

La delimitación de Áreas de Influencia permite regular los aprovechamientos para el sector o entorno que rodea el inmueble declarado como Bien de Interés Cultural -BIC- del nivel nacional, departamental ó municipal, por ejemplo, sobre alturas, acabados y usos que impliquen deterioro ó restricción en la conservación según el valor y el nivel de intervención. Esta información sobre las Áreas de Influencia será retroalimentada periódicamente de acuerdo con su dinámica.

*La Intervención:* Se entiende como todo acto que cause cambios al bien de interés cultural o que afecte el estado del mismo. Sin perjuicio de las sanciones normativas existentes, quienes demuelan inmuebles de conservación, realicen intervenciones sobre los mismos sin la respectiva licencia, destruyan o alteren elementos de los bienes de interés cultural patrimonial, deberán restituir los elementos alterados de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

De conformidad con el Artículo 8 del Decreto 564 de 2006, cuando una edificación o parte de ella se encuentre en estado ruinoso y atente contra la seguridad de la comunidad, el Alcalde declarará el estado de ruina de la edificación y ordenará su demolición parcial o total. El acto administrativo que declare el estado de ruina hará las veces de licencia de demolición. Si el bien a demoler es BIC-M, la autorización de demolición también deberá contar con el aval de la autoridad que lo haya declarado bien patrimonial; posteriormente se ordenará la reconstrucción inmediata de lo demolido, según su diseño original y con sujeción a las normas de conservación y restauración que sean aplicables.

Cualquier intervención que se realice sobre los inmuebles patrimoniales urbanos y rurales y sus áreas de influencia clasificados del nivel 2, 3, 4 y 5, debe contar con el permiso de la Secretaría de Planeación y el aval de la comisión de Patrimonio del Consejo Consultivo, y en caso de ser necesario se deberá citar a un profesional con experiencia del tema y /o a un representante del Centro Filial del Consejo de Monumentos Nacionales.

El manejo e intervención de los inmuebles patrimoniales y sus áreas de influencia estará además complementado en el Plan Especial de Protección Patrimonial.

El Plan de Divulgación para la protección del patrimonio, estará a cargo de dos instancias: La Casa de la Cultura y el Consejo Territorial de Cultura. Incluye las siguientes actividades: Recorridos, divulgación a través del sistema educativo y de espacialidades públicas, elaboración de campañas de cultura ciudadana y promoción del patrimonio, articulado con el Plan de Desarrollo Ecoturístico.

**PARÁGRAFO 1.** Una vez adoptado el respectivo Plan Especial de Protección Patrimonial, el Municipio realizará el trámite de declaratoria de los BIC ante la comisión de patrimonio del Consejo Consultivo, la cual deberá emitir su concepto para comenzar con todos los trámites de registro y declaratoria ante la Filial del Consejo de Monumentos Nacionales, así como el reconocimiento del sistema de incentivos y compensaciones respectivas.

**PARÁGRAFO 2.** La norma establecida en el presente Acuerdo en relación con el patrimonio inmueble, es transitoria hasta tanto se expida la reglamentación que se implemente como resultado del Plan Especial de Protección Patrimonial. Toda intervención en los bienes inmuebles de interés cultural será sometida a consideración de la Secretaría de Planeación y si se tratase de bienes de interés cultural del orden nacional y sus áreas de influencia requiere, adicionalmente, el concepto del Centro Filial de Monumentos Nacionales o la autorización del Ministerio de Cultura para las intervenciones que se realicen.

**ARTÍCULO 32°. Del Inventario de Bienes de Interés Cultural.** Hacen parte del inventario de inmuebles clasificados como Bienes de Interés Cultural Municipal los siguientes, excepto la Estación Férrea que es el único BIC de orden nacional:

No de registro	Nombre
380-016	Parque principal - Simón Bolívar
380-018	Laguna El Romeral
380-019	Cerro Ancón
380-020	Basílica de Nuestra Señora de Chiquinquirá
380-021	Cementerio
380-022	Iglesia Santa Isabel de Hungría
380-024	Seminario Seráfico San José – Colegio Luis Amigó
380-027	Legionarios de Cristo - finca Piamonte
380-029	Convento de las Hermanas Salesianas

No de registro	Nombre
380-030	Casa Antigua Hogar del Desvalido
380-031	Casa Antigua Noviciado Franciscano
380-032	Monasterio Carmelitas Descalzas de la Santísima Trinidad
380-033	Capilla Colegio Divino Salvador
380-034	Colegio La Presentación
380-035	Liceo IDEM - Bernardo Arango Macías
380-036	Escuela Manuela Beltrán
380-037	Escuela Ana Eva Escobar
380-038	Casa Antigua Centro Integrado La Estrella
380-039	Casa Antigua Colegio Isolda Echavarría
380-041	Casa Consistorial
380-042	Estación Ferrocarril La Tablaza
380-043	Asilo el Rosario
380-044	Casa del Seguro Social
380-046	Casa de la Cultura Francisco Carrillo de Albornoz
380-047	Salón Comunal Urbanización Dulazar
380-059	Casa - Antigua Sede del Centro de Salud
380-063	Casa - Finca la Alhambra
380-065	Casa - Plastinovo
380-066	Finca Maribel
380-067	Finca Torcoroma
380-068	Villa Fátima
380-070	Finca Aguas Claras
380-072	Finca Morrobello
380-074	Finca Martinica - Familia Saldarriaga
380-076	Villa Josefina
380-083	Villa Margarita
380-085	Calle de Piedra, camino de piedra
380-086	Casino Escuela de Policía Carlos E. Restrepo
380-088	La Cascada
380-089	Piedra del Oro
380-090	Alto de La Bandera
380-091	Centro de Eventos Agasajos. Finca San Carlos La Antigua
380-093	Sitios Arqueológicos de Pueblo Viejo
380-094	Sitio Arqueológico El Ranchito
380-095	Sitio Arqueológico Casa Blanca
380-096	Sitio Arqueológico Aguas Claras
380-097	Sitio Arqueológico Ferrería

**PARÁGRAFO 1.** La Estación de Ferrocarril de La Tablaza que corresponde al único BIC-N nacional, se registrará por la reglamentación correspondiente, sin perjuicio de que se incluya en el inventario municipal de los Bienes de Interés Cultural - BIC.

**PARÁGRAFO 2.** Cuando se trata de fincas o predios que involucren una edificación y un terreno aledaño complementario, el patrimonio corresponde a la edificación principal del predio, y no al predio completo.

**PARÁGRAFO 3.** Para la elaboración del listado anterior, se retomó el registro de inmuebles del Inventario Urbanístico y Arquitectónico del Valle de Aburrá elaborado en el año 1999 por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Por lo tanto, el Plan Especial de Protección Patrimonial – PEPP, estudiará puntualmente los casos de las fincas y casas aisladas particulares que

figuraban en el inventario de 1999, y que no aparecen en el listado del presente Artículo, con el fin de definir su inclusión definitiva en el inventario municipal. También el PEPP se ocupará de definir el Área de Influencia de los inmuebles que sean incluidos en el inventario con posterioridad.

**ARTÍCULO 33°. Del Área de Influencia del Parque Principal y sus Alrededores.** El área de influencia del parque principal tendrá tratamiento de conservación tanto de los inmuebles como la Iglesia y el entorno, como los lotes o predios con frente hacia las vías del parque, controlando los paramentos y alturas máximas de las manzanas que dan frente a dicho parque.

El área de influencia del Plan Especial del Centro (PEC) comprende el polígono ZU07-CNO3 de 22 manzanas y al menos un micropolígono de 14 manzanas equivalente a la centralidad tradicional; en esta área de influencia tienen prioridad en la conservación patrimonial, los siguientes Bienes de Interés Cultural a ser integrados en las nuevas intervenciones que proponga el Plan Especial del Centro - PEC:

- 380-016 Parque Principal - Simón Bolívar
- 380-020 Basílica de Nuestra Señora de Chiquinquirá
- 380-034 Colegio La Presentación
- 380-036 Escuela Manuela Beltrán
- 380-041 Casa Consistorial
- 380-044 Casa del Seguro Social
- 380-059 Antigua sede Centro de salud

**ARTÍCULO 34°. Del Sistema Estructurante de Equipamiento Urbano.** El sistema de equipamientos está conformado por el conjunto de instalaciones o contenedores necesarios para la prestación de los servicios urbanos; pueden ser oficiales y privados, y se clasificarán por el tipo de servicio social o colectivo que presta, el nivel de atención y la cobertura o ámbito de prestación. Corresponde esta clasificación a:

- EQE Educativos (Básico, Secundaria y Técnico ó Superior).
- ERD Recreativos-Deportivos.
- EQS Salud (Atención Básica, Intermedia y Especializada).
- EQC Comunitarios o de apoyo a la organización social.
- ERC Recreativos-Culturales (Comprende Teatros, Museos, Casa de la Cultura).
- EAS De asistencia social (Comprende centros de atención y bienestar social, asilos).
- ECR Cultos Religiosos.
- EQS Seguridad y Fuerza pública.
- EQJ Administración de justicia.
- EPD Prevención y Atención de Desastres.

- ESP De los servicios públicos.
- EQT Del transporte.
- ERS De equipamientos sanitarios y manejo de residuos.
- EQI Institucionales de orden administrativo de gobierno CAM, Oficinas descentralizadas.

**PARÁGRAFO 1.** En el corto plazo se adoptará el respectivo Plan Especial de Equipamientos, el cual puede formularse conjuntamente con el Plan Especial de Espacio Público, siguiendo las previsiones de nueva población en el horizonte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**PARÁGRAFO 2.** Los elementos del equipamiento urbano que en la actualidad se encuentren ocupando áreas de retiro de quebradas, como las canchas y placas polideportivas, continuarán ubicadas allí hasta que los nuevos núcleos de equipamiento comunal incorporen elementos recreativos – deportivos que reemplacen los que se encuentran actualmente en uso.

**PARÁGRAFO 3.** Hacen parte del inventario de elementos del equipamiento urbano que continuarán en su actual uso los siguientes:

<b>EQUIPAMIENTO URBANO</b>
<b>EQE</b> Centro Infantil La Sirenita Siderense
Centro Infantil Mi Lápiz Gordo
Centro Infantil Jardín Niño Jesús de Praga
Centro Infantil ó Preescolar Pequeños Trotamundos
Escuela Jaime Arango Velásquez
Escuela Rafael Pombo
Escuela Santa María Goretti
Escuela Lizardy Montoya
Escuela Manuela Beltrán
Centro Educativo Villa Campestre
Centro Educativo Santa Teresita del Niño Jesús
Centro Educativo COMFAMA
Centro Vocacional Legionarios de Cristo
Institución Educativa Bernardo Arango Macías
Institución Educativa Concejo Municipal
Colegio La Presentación
Colegio Divino Salvador
Colegio Isolda Echavarría
Institución Educativa José Antonio Galán en La Tablaza
Escuela Policarpa Salavarrieta en La Tablaza
Escuela Atanasio Girardot / Unidad Básica en La Tablaza
Escuela Tulio Ospina / Unidad Básica en La Tablaza
Centro Infantil ó Preescolar Ronda Infantil en La Tablaza
Biblioteca de Pueblo Viejo
Escuela Ana Eva Escobar en Pueblo Viejo
Escuela Integrada Pueblo Viejo ó Unidad Básica Integrada
Escuela Fe y Alegría –La Inmaculada
Escuela Integrada Comunal Ancón ó Unidad Básica Integrada
Gimnasio Cantabria sector de Pueblo Viejo

<b>Continuación EQUIPAMIENTO URBANO</b>	
	Colegio Soleira (ubicación en expansión cobertura regional urbana)
	Colegio Colombo Francés (ubicación en expansión cobertura regional urbana)
	Colegio Canadiense
<b>EQSa</b>	Hospital ESE de La Estrella
	Seguro Social
	Centro de Medicina Alternativa y Ecosófica
	Centro de Salud La Tablaza
	Puesto de Salud Pueblo Viejo
<b>EQSe</b>	Escuela de Policía Carlos E. Restrepo
	Comando de Policía La Estrella
	Fiscalía
	Cárcel Municipal
	Juzgado Penal Municipal
	Juzgado Promiscuo Municipal
	Estación e Inspección de Policía La Tablaza
	Inspección de Policía de Pueblo Viejo
<b>ERD</b>	Placa Polideportiva Caquetá
	Placa Polideportiva La Chispa
	Placa Polideportiva El Pedrero
	Placa Polideportiva Barrio Escobar
	Polideportivo La Estrella
	Placa Polideportiva Barrio Ancón
	Placa Polideportiva San Agustín
	Zona Deportiva Urbanización Villa del Campo
	Zona Recreativa Urbanización Villas de Alcántara
	Zona Recreativa y Biblioteca Urbanización Marruecos
	Zona Recreativa Urbanización El Pinar
	Zona Recreativa Urbanización Piamonte
	Zona Recreativa Urbanización Villa Campestre
	Cancha de Micro-Fútbol La Ferrería (La Chispa)
	Cancha de Fútbol Jhon F. Kennedy
	Parque Recreativo "Parques de La Estrella"
	Parque Infantil El Cerrito
	Placa Polideportiva Juan XXIII
	Cancha de Fútbol La Tablaza
	Cancha de Fútbol de Pueblo Viejo
	Placa Polideportiva de Pueblo Viejo
	Cancha de Fútbol Ancón - La Playa
	Centro Recreativo COMFAMA - Parque Los Grillos
<b>EQC</b>	Sede Asocomunal
	Zona de Servicios Comunes urbanización Villa del Campo
	Zona de Servicios Comunes urbanización Dulazar
<b>ECR</b>	Basílica de Nuestra Sra. de Chiquinquirá, Casa Curial y Despacho Parroquial
	Capilla La Ermita de La Chisca en Pueblo Viejo
	Capilla Santa Isabel de Hungría en La Tablaza
	Capilla Nuestra Señora de La Reconciliación en La Inmaculada I
	Corporación Congregación Hermanas Social Cristiana
	Cementerio Parroquial
	Otros conventos y comunidades Religiosas
<b>EAS</b>	Asilo El Rosario
	Hogar del Desvalido
	Asilo San Bernardo (San José)

<b>Continuación EQUIPAMIENTO URBANO</b>	
<b>ERC</b>	Casa de la Cultura Francisco Carrillo de Albornoz
	Centro de Convenciones Emaús
	Campo Escuela Ambiental
	Parque Urbano Productivo Ancón de los Yamesíes
<b>EQI</b>	Centro Administrativo Municipal CAM
	Casa Consistorial
	Secretaría Descentralizada de Servicios Públicos (La Tablaza)
	Notaría Única
	Caja de Crédito Agrario
	Cooperativa CREARCOP
	Banco Popular
<b>EQT</b>	Terminal de Buses
	Terminal de Transportes
	Parqueaderos
<b>ERS</b>	Estación de Transferencia de Residuos Sólidos.
<b>ESP</b>	Tanques Salvatorianos y La Estrella
	Central Telefónica
	Subestación de Energía Ancón Sur

**ARTÍCULO 35°. De los Núcleos de Equipamientos Comunales.** Son nodos de equipamiento colectivo de diferente tipo y nivel de servicio, como educativos, culturales, recreativos y de salud, que podrán ser áreas de reparto ó receptoras de cesiones y obligaciones urbanísticas por compensación. Se identifican como núcleos de equipamientos comunales, los siguientes:

**Núcleo de equipamientos comunales La Elvira:** A ser proyectado por el interesado al momento de la urbanización de los predios denominados “La Elvira” en la subzona residencial norte del Acuerdo 20 de 2002. Contendrá guardería, salón de actividades múltiples, teatro al aire libre, biblioteca comunal y escenario deportivo cubierto.

**Núcleo de equipamientos comunales Quebrada Grande:** A ser proyectado por los interesados al momento de la urbanización de los predios ubicados en el barrio Quebrada Grande, en la subzona residencial sur. Contendrá guardería, salón de actividades múltiples, teatro al aire libre, biblioteca comunal y escenario deportivo cubierto.

**Núcleo de equipamientos comunales Mi Ranchito:** A ser proyectado por el interesado al momento de la urbanización de los predios denominados “Mi Ranchito”, en la subzona residencial oriental. Contendrá guardería, salón de actividades múltiples, teatro al aire libre, biblioteca comunal y escenario deportivo cubierto.

**Núcleo de equipamientos comunales Centro Integral Maracay:** Proyectado por los interesados al momento de la urbanización de los predios ubicados en la zona de expansión Quebrada Grande. Contendrá diversos elementos recreativos y culturales, entre ellos un parque de esculturas.

**Núcleo de equipamientos comunales Ancón Sur - La Playa:** A ser proyectado por el interesado al momento de la renovación urbana y desarrollos en los predios ubicados en Ancón Sur. Contendrá guardería, salón de actividades múltiples, teatro al aire libre, biblioteca comunal y escenario deportivo cubierto. Como equipamiento básico dentro de este núcleo, se tendrá un escenario múltiple destinado principalmente a espectáculos artísticos de carácter masivo.

**Núcleo de equipamientos comunales La Inmaculada:** Delimitado por la Autopista Sur a la altura del barrio La Inmaculada No. 1 al occidente, la quebrada La Bermejala al sur, y la vía de acceso al motel La Isla al oriente. Dicho núcleo tendrá como énfasis específico, escenarios de carácter recreativo y deportivo.

**PARÁGRAFO.** Dichos núcleos de equipamientos comunales una vez consolidados, se constituirán en nuevas centralidades de tercer nivel y cobertura comunal o barrial. En todos los casos de los núcleos especificados, la compensación se hará de manera concertada entre la Administración Municipal y el urbanizador o promotor del Plan Parcial respectivo y de acuerdo con las prioridades que fije el Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos, y operando el mecanismo e instrumento de gestión a través del Fondo Municipal de Compensación.

**ARTÍCULO 36°. De la Consolidación y Surgimiento de Nuevas Centralidades.** Además de las tres (3) centralidades fundacionales identificadas y las ya clasificadas como de 3° jerarquía y ámbito comunal, otros lugares donde se concentran y articulan funcionalmente equipamientos colectivos de diverso tipo y nivel de servicio, con reconocimiento por parte de las comunidades barriales y rurales, pueden conformar nuevas centralidades, previo estudio y concepto de la Secretaría de Planeación Municipal.

La ubicación y relocalización de un equipamiento debe orientarse en lo posible hacia el sistema de centralidades, áreas y corredores de actividad múltiple; en áreas residenciales urbanas y de expansión serán considerados como uso restringido en función del impacto o grado de compatibilidad y complementariedad con el sistema de espacio público, conectividad y los usos principales del suelo, manteniendo retiros de aislamiento o transición y medidas adecuadas para las zonas de tranquilidad.

**ARTÍCULO 37°. De las Zonas Homogéneas.** Constituidas por características comunes como la trama urbana, la homogeneidad en los usos del suelo, los niveles de consolidación de las edificaciones, la cobertura de servicios públicos domiciliarios, los sistemas de espacio público y equipamientos, la delimitación político - administrativa de los barrios en el área urbana, los accidentes

geográficos o naturales y los elementos estructurantes de conectividad y movilidad. Estas zonas serán objeto de tratamientos urbanísticos diferenciales en el suelo urbano y de expansión.

**ARTÍCULO 38°. De las Zonas Homogéneas en el Suelo Urbano.** Las zonas homogéneas para el área urbana, se encuentran delimitadas en el plano correspondiente, y son las siguientes:

NOMBRE	ZONA	CLASIFICACIÓN SUELO
Barrio La Ferrería 1	ZU01	Suelo Urbano
Barrio La Ferrería 1 sin urbanizar	28a	Suelo Urbano
Retiro Quebrada La Estrella	9a	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La Ospina	14	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La Chispa 1	16	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La Chispa 2	16	Suelo de Protección
Barrio La Ferrería 2	ZU02	Suelo Urbano
Barrio La Ferrería-asentamiento informal	28b	Suelo Urbano
Retiro Quebrada La Ospina	14	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La Chispa 1	16	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La Chispa 2	16	Suelo de Protección
Barrio San Andrés	ZU03	Suelo Urbano
Barrio San Andrés	30	Suelo Urbano
Retiro Quebrada La Ospina	14	Suelo de Protección
Barrio La Ospina	ZU04	Suelo Urbano
Barrio La Ospina	23	Suelo Urbano
Retiro Quebrada San Agustín	07	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La Ospina	14	Suelo de Protección
Barrio Bellavista 1	ZU05	Suelo Urbano
Barrio Bellavista 1 Urbanizado	24a	Suelo Urbano
Retiro Quebrada La Estrella	09a	Suelo de Protección
Barrio Chile	ZU06	Suelo Urbano
Barrio Bellavista 2 sin urbanizar	24b	Suelo Urbano
Barrio Chile sin urbanizar	27	Suelo Urbano
Barrio Pedrero 1 sin urbanizar	26a	Suelo Urbano
Retiro Quebrada La Chocolate	02	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La María	06a	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La Chocha	10	Suelo de Protección
Retiro Quebrada San Martín	11	Suelo de Protección
Centro	ZU07	Suelo Urbano
Barrio Centro	22	Suelo Urbano
Retiro Quebrada La Chocolate	02	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La María	06b	Suelo de Protección
San Agustín - Salvatorianos	ZU08	Suelo Urbano
Parte del Barrio Las Brisas	31	Suelo Urbano
Parte del Sector Salvatoriano	46a	Suelo Urbano
Zona Industrial San Agustín	ZU09	Suelo Urbano
Parte del Sector Colorquímica	46b	Suelo Urbano
Barrio San Agustín y zona Industrial Norte	29a	Suelo Urbano
Sector Toledo	ZU10	Suelo Urbano
Sector por Urbanizar de Toledo	46c	Suelo Urbano
Suramérica	ZU11	Suelo Urbano

<b>NOMBRE</b>	<b>ZONA</b>	<b>CLASIFICACIÓN SUELO</b>
Sector Suramérica	25	Suelo Urbano
Barrio Caquetá 1	ZU12	Suelo Urbano
Barrio Caquetá 1	17 a	Suelo Urbano
Barrio Escobar	18	Suelo Urbano
Barrio San Cayetano	19	Suelo Urbano
Retiro Quebrada La Chokolata	02	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La María	06 b	Suelo de Protección
Retiro Quebrada San Martín	10	Suelo de Protección
Barrio Caquetá 2	ZU13	Suelo Urbano
Barrio Caquetá 2	17b	Suelo Urbano
Retiro Quebrada San Martín	10	Suelo de Protección
Barrio Caquetá 3	ZU14	Suelo Urbano
Barrio Caquetá Sin Urbanizar	17c	Suelo Urbano
Barrio Quebrada Grande sin urbanizar	20b	Suelo Urbano
Retiro Quebrada San Martín	10	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La Chocha	11	Suelo de Protección
Retiro Quebrada Grande	49	Suelo de Protección
Barrio Caquetá-Quebrada Grande 1	ZU15	Suelo Urbano
Barrio Caquetá- urbanización La Aldea	17d	Suelo Urbano
Barrio Quebrada Grande Urbanizado	20a	Suelo Urbano
Retiro Quebrada San Martín	10	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La Chocha	11	Suelo de Protección
Retiro Quebrada Grande	49	Suelo de Protección
Estrella Central	ZU16	Suelo Urbano
Parte del Barrio Las Brisas	31	Suelo Urbano
Parte del Sector Colorquímica	46	Suelo Urbano
Parte del Barrio Zona Industrial	29a	Suelo Urbano
Industrial-Autopista sur – Centralidad Metropolitana	ZU17	Suelo Urbano
Barrio zona industrial sur	29b	Suelo Urbano
Asentamiento Informal San Cayetano	29c	Suelo Urbano
Parte del Retiro del río Aburra	52	Suelo de Protección
Industrial San Martín 1	ZU18	Suelo Urbano
Parte del Barrio Ancón San Martín	36a	Suelo Urbano
Retiro Quebrada La Estrella	02	Suelo de Protección
Parte del Retiro del río Aburra	52	Suelo de Protección
Industrial San Martín 2	ZU19	Suelo Urbano
Parte del Barrio Ancón San Martín	36a	Suelo Urbano
Retiro Quebrada Grande	49	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La Chocha	11	Suelo de Protección
Parte del Retiro del río Aburra	52	Suelo de Protección
Industrial Ancón Sur	ZU20	Suelo Urbano
Parte del Barrio Quebrada Grande	20a	Suelo Urbano
Parte del Barrio Ancón San Martín	36a	Suelo Urbano
Parte del Retiro Quebrada Grande	49	Suelo de Protección
Sector Barrio El Pedrero 2	ZU21	Suelo Urbano
Barrio Pedrero 2 asentamiento informal	26b	Suelo Urbano
Parte del Retiro Quebrada Grande	49	Suelo de Protección
Ancón Sur-Los Chanos	ZU22	Suelo Urbano
Retiro Quebrada La Sillera	08	Suelo de Protección
Parte Sector Ancón asentamiento informal	36b	Suelo Urbano
Barrio Los Chanos	47	Suelo Urbano

<b>NOMBRE</b>	<b>ZONA</b>	<b>CLASIFICACIÓN SUELO</b>
Retiro quebrada sin nombre	13	Suelo de Protección
Pueblo Viejo- La Inmaculada-Alto Los Ospina	ZU23	Suelo Urbano
Parte del Retiro Quebrada La Bermejala	01	Suelo de Protección
Barrio La Inmaculada y Alto de Los Ospina	48	Suelo Urbano
Retiro del río Aburra	52	Suelo de Protección
Parte del sector Pueblo Viejo	42b	Suelo Urbano
Sector Sierra Morena	ZU24	Suelo Urbano
Sector Sierra Morena 1	35a	Suelo Urbano
Sector Sierra Morena 2	35b	Suelo Urbano
Retiro Quebrada La Culebra	32	Suelo de Protección
La Tablaza	ZU25	Suelo Urbano
Sector Barrio La Tablaza	43 <sup>a</sup>	Suelo Urbano
Parte del Retiro Quebrada San Miguel	04	Suelo de Protección
Retiro del río Aburra	52	Suelo de Protección
Juan XXIII	ZU26	Suelo Urbano
Barrio Juan XXIII	38 <sup>a</sup>	Suelo Urbano
Parte del Retiro Quebrada La Montanita	03	Suelo de Protección
Retiro del río Aburra	52	Suelo de Protección
Centro Poblado San José Meleguindo	ZU-CP01	Suelo Urbano
Centro Poblado La Bermejala	ZU-CP02	Suelo Urbano
Centro Poblado Peñas Blancas	ZU-CP03	Suelo Urbano
Centro Poblado Calle Vieja	ZU-CP04	Suelo Urbano
Centro Poblado San Miguel	ZU-CP05	Suelo Urbano
Centro Poblado La Raya	ZU-CP06	Suelo Urbano
Centro Poblado San Isidro	ZU-CP07	Suelo Urbano
Centro Poblado Sagrada Familia	ZU-CP08	Suelo Urbano
Centro Poblado Tablacita	ZU-CP09	Suelo Urbano
Centro Poblado Pan de Azúcar	ZU-CP10	Suelo Urbano

La descripción de las zonas homogéneas en suelo urbano es la siguiente:

ZU\_01 Barrio La Ferrería 1: Compuesta por el sector 28a Barrio La Ferrería 1 sin urbanizar y parte de las subzonas 09a retiro quebrada La Estrella, 14 retiro quebrada La Ospina y 16 retiros quebradas La Chispa 1 y La Chispa 2.

ZU\_02 Barrio La Ferrería 2: Compuesta por el sector 28b Barrio La Ferrería- asentamiento informal y parte de las subzonas 14 retiro quebrada La Ospina y 16 retiros quebradas La Chispa 1 y La Chispa 2.

ZU\_03 Barrio San Andrés: Conformada por el sector 30 Barrio San Andrés y parte de la subzona 14 retiro quebrada La Ospina.

ZU\_04 Barrio La Ospina: Constituida por el sector 23 Barrio La Ospina y parte de las subzonas 07 retiro quebrada San Agustín y 14 retiro quebrada La Ospina.

ZU\_05 Barrio Bellavista 1: Compuesta por el sector 24a Barrio Bellavista 1 urbanizado y parte de la subzona 09a retiro quebrada La Estrella.

ZU\_06 Barrio Chile: Compuesta por los sectores 24b Barrio Bellavista 2 sin urbanizar, 27 Barrio Chile sin urbanizar y 26a Barrio El Pedrero 1 sin urbanizar, parte de las subzonas 02 retiro quebrada La Chocolate, 06a retiro quebrada La María, 10 retiro quebrada La Chocha y 11 retiro Quebrada San Martín.

ZU\_07 Centro: Conformada por el sector 22 Barrio Centro y parte de las subzonas 02 retiro quebrada La Chocolate y 06b retiro quebrada La María.

ZU\_08 San Agustín - Salvatorianos: Constituida por parte del sector 31 Barrio Las Brisas y 46a Salvatorianos.

ZU\_09 Zona Industrial San Agustín: Compuesta por parte del sector 46b Colorquímica y 29a Barrio San Agustín y Zona Industrial Norte.

ZU\_10 Toledo. Comprende el sector 46c por urbanizar de Toledo.

ZU\_11: Suramérica: Conformada por el sector 25 Urbanización Suramérica.

ZU\_12 Barrio Caquetá 1: Constituida por sectores 17a Barrio Caquetá 1, 18 Barrio Escobar y 19 Barrio San Cayetano, parte de las subzonas 02 retiro quebrada La Chocolate, 06b retiro quebrada La María y 10 retiro quebrada San Martín.

ZU\_13 Barrio Caquetá 2: Compuesta por el sector 17b Barrio Caquetá 2 y parte de la subzona 10 retiro quebrada San Martín.

ZU\_14 Barrio Caquetá 3: Compuesta por el sector 17c Barrio Caquetá sin urbanizar y 20b Barrio Quebrada Grande sin urbanizar, con parte de las subzonas 10 retiro quebrada San Martín, 11 retiro Quebrada La Chocha y 49 retiro Quebrada Grande.

ZU\_15 Barrios Caquetá\_Quebrada Grande 1: Conformada por sectores 17d Barrio Caquetá-urbanización La Aldea y 20a Barrio Quebrada Grande urbanizado, con parte de las subzonas 11 retiro Quebrada La Chocha, 10 retiro Quebrada San Martín, y 49 retiro Quebrada Grande.

ZU\_16 Estrella Central: Conformada por parte del sector 31 Barrio Las Brisas, parte del sector 46 Colorquímica, parte del 29a Barrio Zona Industrial.

ZU\_17 Industrial - Autopista sur – Centralidad Metropolitana (API-01): Constituida por sectores 29b Barrio Zona Industrial Sur y 29c asentamiento informal San Cayetano, parte de la 02 retiro de la quebrada La Estrella, y parte de la subzona 52 retiro del Río Aburrá.

ZU\_18 Industrial San Martín 1: Conformada por parte del sector 36a Barrio Ancón San Martín y parte de la subzona 02 retiro Quebrada La Estrella y parte de la subzona 52 retiro del Río Aburrá.

ZU\_19 Industrial San Martín 2: Conformada por parte del sector 36a Barrio Ancón San Martín y parte de la subzona 49 retiro Quebrada Grande, la subzona 11 retiro Quebrada La Chocha, y parte de la subzona 52 retiro del Río Aburrá.

ZU\_20 Industrial Ancón Sur: Conformada por parte del sector 20a Barrio Quebrada Grande, 36a Barrio Ancón San Martín y parte de la subzona 49 retiro Quebrada Grande.

ZU\_21 El Pedrero 2: Conformada por parte del sector 26b Barrio El Pedrero 2 asentamiento informal, y parte del 49 retiro Quebrada Grande.

ZU\_22 Ancón Sur\_Los Chanos: Compuesta por parte del sector 36b Sector Ancón-asentamiento informal, 47 Barrio Los Chanos, y las subzonas 08 retiro Quebrada La Sillera y 13 retiro Quebrada sin nombre.

ZU\_23 Pueblo Viejo\_La Inmaculada\_Alto de Los Ospina: Compuesta por parte del sector 42b antes centro poblado mayor de Pueblo Viejo, 48 Barrio La Inmaculada y Alto de los Ospina, con parte de la subzona 01 retiro Quebrada La Bermejala y parte de la subzona 52 retiro del Río Aburrá.

ZU\_24 Sierra Morena: Conformada por los sectores 35a Sierra Morena 1 y Sector 35b Sierra Morena 2 costado Occidental del Río Aburra, con la subzona 32 retiro Quebrada La Culebra.

ZU\_25 La Tablaza: Compuesta por el sector 43a Barrio La Tablaza antes centro poblado mayor, con parte de la subzona 04 retiro Quebrada San Miguel y parte de la subzona 52 retiro del Río Aburrá.

ZU\_26 Juan XXIII: Compuesta por el sector 38a Barrio Juan XXIII, con parte de la subzona 03 retiro Quebrada La Montañita y parte de la subzona 52 retiro del Río Aburrá.

ZU-CP 01 a 10: Corresponde a los centros poblados (antes rurales) distribuidos por todo el territorio municipal: San José Meleguindo, La Bermejala, Peñas

Blancas, Calle Vieja, San Miguel, La Raya, San Isidro, Sagrada Familia, Tablacita y Pan de Azúcar. San José Tarapacá y Alto de La Virgen son absorbidos por el nuevo perímetro urbano, por lo que no se consideran como tales.

**ARTÍCULO 39°. De las Zonas Homogéneas en el Suelo de Expansión.** Las zonas homogéneas para el suelo de expansión, se encuentran delimitadas en el plano correspondiente, y son las siguientes:

<b>NOMBRE</b>	<b>ZONA</b>	<b>CLASIFICACIÓN SUELO</b>
Expansión San José	ZE01	Suelo de Expansión
Sector vereda San José _La Torropita	E 01	Suelo de Expansión
Parte del retiro Quebrada La Chispa 1	16	Suelo de Protección
Parte del retiro Quebrada La Ospina	14	Suelo de Protección
Parte del retiro Quebrada La Estrella	09a	Suelo de Protección
Parte del retiro Quebrada La María	06a	Suelo de Protección
Parte del retiro Quebrada San Martín	10	Suelo de Protección
Parte del retiro Quebrada La Chocha	11	Suelo de Protección
Expansión Quebrada Grande	ZE02	Suelo de Expansión
Parte Veredas El Guayabo y Pueblo Viejo	E 02	Suelo de Expansión
Parte del retiro Quebrada Grande	49	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La Saladita	50	Suelo de Protección
Retiro Quebrada Maracay	51	Suelo de Protección
Expansión Pueblo Viejo	ZE03	Suelo de Expansión
Sector Pueblo Viejo 1	42a	Suelo de Expansión
Sector Pueblo Viejo 2	42b	Suelo de Expansión
Retiro Quebrada La Sillera	08	Suelo de Protección
Parte del retiro Quebrada La Bermejala	01	Suelo de Protección
Expansión Ancón Sur	ZE04	Suelo de Expansión
Ancón Sur Sin Urbanizar	36a	Suelo de Expansión
Cerro Ancón Sur	-	Suelo de Protección
Río 1 (Llanura de inundación río Aburrá)	37	Suelo de Protección
Río 2 (La Playa -Pan de Azúcar)	44	Suelo de Expansión
Parte de Río 3 (Pan de Azúcar-Alto de Los Ospina)	33	Suelo de Expansión
Parte de La Inmaculada – Alto de Los Ospina	48	Suelo de Expansión
Parte del retiro Quebrada La Sillera	08	Suelo de Protección
Parte del retiro Quebrada La Bermejala	01	Suelo de Protección
Retiro del río Aburra	52	Suelo de Protección
Expansión Tablaza Industrial – Ciudadela I y C	ZE05	Suelo de Expansión
Parte de Río 3 (Pan de Azúcar-Alto de Los Ospina)	33	Suelo de Expansión
Zona Industrial Sierra Morena	41	Suelo de Expansión
Zona Industrial Sierra Morena	35a	Suelo de Expansión
Zona Industrial Sierra Morena	35b	Suelo de Expansión
Parte del retiro Quebrada La Culebra	32	Suelo de Protección
Parte del retiro Quebrada La Bermejala	01	Suelo de Protección
Retiro Quebrada Miraflores	15	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La Muerte	-	Suelo de Protección
Retiro del río Aburra	52	Suelo de Protección
Expansión La Tablaza-La Raya	ZE06	Suelo de Expansión
Sector La Tablaza	43b	Suelo de Expansión
Sector La Raya	34a	Suelo de Expansión

<b>NOMBRE</b>	<b>ZONA</b>	<b>CLASIFICACIÓN SUELO</b>
Sector Bellos Aires sin urbanizar	38b	Suelo de Expansión
Parte del retiro Quebrada San Miguel	04	Suelo de Protección
Parte del retiro Quebrada La Raya	05	Suelo de Protección
Retiro Quebrada El Cano	12	Suelo de Protección
Retiro del río Aburra	52	Suelo de Protección
Expansión Juan XXIII	ZE07	Suelo de Expansión
Parte del sector Juan XXIII sin urbanizar	38c	Suelo de Expansión
Barrio El Chispero sin urbanizar	39	Suelo de Expansión
Retiro Quebrada La Montañita	03	Suelo de Protección
Espejo de Agua – Termólisis La Tablaza	ZE08	Suelo de Expansión
El Hoyo	ZE09	Suelo de Protección
Campo Alegre - El Himalaya	ZE10	Suelo de Protección

La descripción de las zonas homogéneas en suelo de expansión es la siguiente:

ZE\_01 Expansión San José: Comprendido por parte del sector E01 vereda San José\_La Torropita, entre el perímetro urbano (cota 1820 ó vía circunvalar) y la cota 1900 en la vertiente occidental del río Aburrá; al sur limita con la Quebrada La Chocha; comprende parte de las subzonas 16 retiro Quebrada La Chispa 1, la subzona 14 retiro Quebrada La Ospina, 09a retiro Quebrada La Estrella, 06a retiro Quebrada La María, 10 retiro Quebrada San Martín y 11 retiro Quebrada La Chocha.

ZE\_02 Expansión Quebrada Grande: Conformada por el sector E02 parte de la vereda Pueblo Viejo al sur de Quebrada Grande y parte de la vereda El Guayabo al sur del barrio El Pedrero; lo atraviesa la vía a la antigua cantera Maracay (futura vía a Pueblo Viejo) y parte de las subzonas 49 retiro Quebrada Grande, el 50 retiro Quebrada La Saladita y el 51 retiro Quebrada Maracay, en el límite sur con el sector 45a Campo Alegre - Himalaya, suelo de protección.

ZE\_03 Expansión Pueblo Viejo: Conformada por el Sector 42a Pueblo Viejo 1, el Sector 42b Pueblo Viejo 2, las subzonas 08 retiro Quebrada La Sillera y 01 retiro Quebrada La Bermejala. Limita al oriente con el Sector 45b El Hoyo como área de protección.

ZE\_04 Expansión Ancón Sur: Compuesta por el Sector 36a Ancón sin urbanizar, las subzonas 37 Río 1 Costado Noroccidental Llanura de inundación río Aburrá, Sector 44 Río 2 (La Playa-Pan de Azúcar), al Costado Nororiental de la Llanura de inundación río Aburrá; parte del Sector 33 Río 3 Pan de Azúcar-Alto de Los Ospina al Costado Centrorienta Llanura de inundación río Aburrá, y parte de 48 La Inmaculada – Alto de Los Ospina sin urbanizar; además parte de las subzonas 08 retiro Quebrada La Sillera y parte del 01 retiro Quebrada La Bermejala, y parte de la subzona 52 retiro del Río Aburrá, y el cerro Ancón Sur.

ZE\_05 Expansión La Tablaza Industrial: Se propone como la Ciudadela Industrial y Comercial La Tablaza, y comprende el extremo sur del Sector 33, el Sector 41, parte del 35a y 35b Zona Industrial Sierra Morena; parte de las subzonas 01 retiro Quebrada La Bermejala, 32 parte del retiro Quebrada La Culebra, parte de la subzona 15 retiro Quebrada Miraflores, parte del retiro de la quebrada La Muerte, y parte de la subzona 52 retiro del Río Aburrá.

ZE\_06 Expansión La Tablaza-La Raya: Comprende el sector 43b La Tablaza, 34a La Raya y 38b Bellos Aires sin urbanizar, con parte de las subzonas 04 retiro Quebrada San Miguel, 05 retiro Quebrada La Raya, la totalidad del 12 retiro Quebrada El Cano y parte de la subzona 52 retiro del Río Aburrá.

ZE\_07 Expansión Juan XXIII: Conformada por parte del sector 38c Juan XXIII sin urbanizar y sector 39 El Chispero sin urbanizar y subzona 03 retiro Quebrada La Montañita.

ZE\_08 Espejo de Agua – Termólisis La Tablaza: Corresponde a la zona homogénea 53. Se propone como área receptora de reparto. Incluye el proyecto estratégico de carácter subregional metropolitano “Espejo de Agua La Tablaza”, y el proyecto estratégico de carácter municipal “Termólisis”. (Área de preservación de Espacio Público, Infraestructura y Equipamiento API-02).

ZE\_09 El Hoyo: Área comprendida entre la antigua vía a Caldas (autopista sur) y hacia el occidente siguiendo el actual acceso a Pueblo Viejo, limita con el suelo de expansión de Pueblo Viejo y el barrio La Inmaculada I al sur y Barrio Los Chanos al norte.

ZE\_10 Campo Alegre - El Himalaya: Área comprendida entre la zona de expansión de Quebrada Grande y el área de expansión de Pueblo Viejo.

**ARTÍCULO 40°. De los Tratamientos Urbanísticos.** El Municipio tomará decisiones administrativas que direccionen el desarrollo de cada una de las zonas homogéneas establecidas en los Artículos 37, 38 y 39 del presente Acuerdo. Estos tratamientos urbanísticos son los siguientes:

**Conservación (C):** Áreas correspondientes a los suelos de protección estricta ambiental –PE- localizadas dentro de los suelos urbanos y de expansión urbana, que abarcan en su mayoría las zonas de retiro a las quebradas y las susceptibles de riesgo para la población por factores geológicos, geotécnicos e hidrológicos. Pertenecen además a este tratamiento, en su categoría de conservación arquitectónica, los inmuebles que componen el listado de Bienes de Interés Cultural del Municipio. Las áreas afectadas por este tratamiento

serán objeto de compensación tal y como lo establece la Ley, y hace parte de este tratamiento el marco del parque principal del centro tradicional.

**Desarrollo** en suelo urbano **(D)** y en suelo de expansión **(DE)**: Áreas potenciales de urbanización que al momento de intervención, no se hayan incorporado a la malla urbana; pueden estar localizadas dentro del suelo urbano (cuentan con cobertura de servicios y redes viales matrices) o en suelo de expansión (sin redes matrices de servicios públicos y vías). Su desarrollo requiere la formulación de plan parcial.

**Consolidación (CN)**: Porciones del territorio municipal que se encuentran dotadas con algún grado de deficiencia en la infraestructura de espacio público, equipamientos comunitarios y redes viales, en los cuales se requiere generar o ampliar coberturas en los sistemas estructurantes, mantener y cualificar el desarrollo urbanístico que se ha venido generando hasta la actualidad. Su desarrollo no requiere la formulación de plan parcial.

**Mejoramiento integral (MI)**: Aplicará a los sectores que presenten condiciones deficitarias tanto en las infraestructuras urbanas en general (equipamientos básicos, espacialidades públicas, trazado vial y servicios públicos domiciliarios) como en el espacio privado o estructurado, con baja calidad de las edificaciones. La intervención para estas zonas se hará mediante Planes Parciales y Proyectos de carácter público en la Regularización Urbanística, Legalización y reconocimiento de construcciones.

**Renovación Urbana (R)**: Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

**Áreas para Preservación de Infraestructura (API)**: Las áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante son aquellas ubicadas en suelo urbano, rural o de expansión, ocupados o destinados para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial y que forman parte del sistema estructurante de la ciudad, que fundamentalmente prestan un servicio de cobertura nacional, regional, metropolitana o de ciudad, o que por su conformación, engloba varios elementos que tienen diferente destinación y nivel de cobertura.

El polígono de tratamiento API-02 (Espejo de Agua – Termólisis La Tablaza) será considerada como Área Receptora de Cargas Urbanísticas.

**ARTÍCULO 41°. De los Tratamientos Urbanísticos en Suelo Urbano.** Los tratamientos urbanísticos asignados a cada una de las zonas homogéneas del suelo urbano, se sintetizan en la siguiente tabla:

NOMBRE	ZONA	SUBZONA	TTO	POLÍGONO
Barrio La Ferrería 1	ZU01	D01	D	ZU01_D01
Barrio La Ferrería 1 sin urbanizar	ZU01	28a	D	ZU01_D01
Retiro Quebrada La Estrella	ZU01	9a	PE	ZU01_D01
Retiro Quebrada La Ospina	ZU01	14	PE	ZU01_D01
Retiro Quebrada La Chispa 1	ZU01	16	PE	ZU01_D01
Retiro Quebrada La Chispa 2	ZU01	16	PE	ZU01_D01
Barrio La Ferrería 2	ZU02	MI01	MI	ZU02_MI01
Barrio La Ferrería-asentamiento informal	ZU02	28b	MI	ZU02_MI01
Retiro Quebrada La Ospina	ZU02	14	PE	ZU02_MI01
Retiro Quebrada La Chispa 1	ZU02	16	PE	ZU02_MI01
Retiro Quebrada La Chispa 2	ZU02	16	PE	ZU02_MI01
Barrio San Andrés	ZU03	MI02	MI	ZU03_MI02
Barrio San Andrés	ZU03	30	MI	ZU03_MI02
Retiro Quebrada La Ospina	ZU03	14	PE	ZU03_MI02
Barrio La Ospina	ZU04	CN01	CN	ZU04_CN01
Barrio La Ospina	ZU04	23	CN	ZU04_CN01
Retiro Quebrada San Agustín	ZU04	07	PE	ZU04_CN01
Retiro Quebrada La Ospina	ZU04	14	PE	ZU04_CN01
Barrio Bellavista 1	ZU05	CN02	CN	ZU05_CN02
Barrio Bellavista 1 Urbanizado	ZU05	24a	CN	ZU05_CN02
Retiro Quebrada La Estrella	ZU05	09a	PE	ZU05_CN02
Barrio Chile	ZU06	D02	D	ZU06_D02
Barrio Bellavista 2 sin urbanizar	ZU06	24b	D	ZU06_D02
Barrio Chile sin urbanizar	ZU06	27	D	ZU06_D02
Barrio Pedrero 1 sin urbanizar	ZU06	26a	D	ZU06_D02
Retiro Quebrada La Chokolata	ZU06	02	PE	ZU06_D02
Retiro Quebrada La Maria	ZU06	06a	PE	ZU06_D02
Retiro Quebrada La Chocha	ZU06	10	PE	ZU06_D02
Retiro Quebrada San Martín	ZU06	11	PE	ZU06_D02
Centro	ZU07	CN03	CN	ZU07_CN03
Barrio Centro	ZU07	22	CN	ZU07_CN03
Retiro Quebrada La Chokolata	ZU07	02	PE	ZU07_CN03
Retiro Quebrada La Maria	ZU07	06b	PE	ZU07_CN03
San Agustín - Salvatorianos	ZU08	CN04	CN	ZU08_CN04
Parte del Barrio Las Brisas	ZU08	31	CN	ZU08_CN04
Parte del Sector Salvatoriano	ZU08	46a	CN	ZU08_CN04
Zona Industrial San Agustín	ZU09	CN05	CN	ZU09_CN05
Parte del Sector Colorquímica	ZU09	46b	CN	ZU09_CN05
Barrio San Agustín y zona Industrial Norte	ZU09	29a	CN	ZU09_CN05
Sector Toledo	ZU10	D03	D	ZU10_D03
Sector por Urbanizar de Toledo	ZU10	46c	D	ZU10_D03
Suramérica	ZU11	CN06	CN	ZU11_CN06
Sector Suramérica	ZU11	25	CN	ZU01_CN06

<b>NOMBRE</b>	<b>ZONA</b>	<b>SUBZONA</b>	<b>TTO</b>	<b>POLÍGONO</b>
Barrio Caquetá 1	ZU12	CN07	CN	ZU12_CN07
Barrio Caquetá 1	ZU12	17 a	CN	ZU12_CN07
Barrio Escobar	ZU12	18	CN	ZU12_CN07
Barrio San Cayetano	ZU12	19	CN	ZU12_CN07
Retiro Quebrada La Chocolata	ZU12	02	PE	ZU12_CN07
Retiro Quebrada La Maria	ZU12	06 b	PE	ZU12_CN07
Retiro Quebrada San Martín	ZU12	10	PE	ZU12_CN07
Barrio Caquetá 2	ZU13	CN08	CN	ZU13_CN08
Barrio Caquetá 2	ZU13	17b	CN	ZU13_CN08
Retiro Quebrada San Martín	ZU13	10	PE	ZU13_CN08
Barrio Caquetá 3	ZU14	D04	D	ZU14_D04
Barrio Caquetá Sin Urbanizar	ZU14	17c	D	ZU14_D04
Barrio Quebrada Grande sin urbanizar	ZU14	20b	D	ZU14_D04
Retiro Quebrada San Martín	ZU14	10	PE	ZU14_D04
Retiro Quebrada La Chocha	ZU14	11	PE	ZU14_D04
Retiro Quebrada Grande	ZU14	49	PE	ZU14_D04
Barrio Caquetá-Quebrada Grande 1	ZU15	CN09	CN	ZU15_CN09
Barrio Caquetá- urbanización La Aldea	ZU15	17d	CN	ZU15_CN09
Barrio Quebrada Grande Urbanizado	ZU15	20a	CN	ZU15_CN09
Retiro Quebrada San Martín	ZU15	10	PE	ZU15_CN09
Retiro Quebrada La Chocha	ZU15	11	PE	ZU15_CN09
Retiro Quebrada Grande	ZU15	49	PE	ZU14_D04
Estrella Central	ZU16	D05	D	ZU16_D05
Parte del Barrio Las Brisas	ZU16	31	D	ZU16_D05
Parte del Sector Colorquímica	ZU16	46	D	ZU16_D05
Parte del Barrio Zona Industrial	ZU16	29a	D	ZU16_D05
Industrial-Autopista sur-Centralidad Metropolitana	ZU17	API	API	ZU17_API01
Barrio zona industrial sur	ZU17	29b	R	ZU17_API01
Asentamiento Informal San Cayetano	ZU17	29c	PE	ZU17_API01
Retiro Quebrada La Estrella	ZU17	02	PE	ZU17_API01
Parte del Retiro del río Aburra	ZU17	52	PE	ZU17_API01
Industrial San Martín 1	ZU18	R02	R	ZU18_R01
Parte del Barrio Ancón San Martín	ZU18	36a	R	ZU18_R01
Retiro Quebrada La Estrella	ZU18	02	PE	ZU18_R01
Parte del Retiro del río Aburra	ZU18	52	PE	ZU18_R01
Industrial San Martín 2	ZU19	R03	R	ZU19_R02
Parte del Barrio Ancón San Martín	ZU19	36a	R	ZU19_R02
Retiro Quebrada Grande	ZU19	49	PE	ZU19_R02
Retiro Quebrada La Chocha	ZU19	11	PE	ZU19_R02
Parte del Retiro del río Aburra	ZU19	52	PE	ZU19_R02
Industrial Ancón Sur	ZU20	R04	R	ZU20_R03
Parte del Barrio Quebrada Grande	ZU20	20a	R	ZU20_R03
Parte del Barrio Ancón San Martín	ZU20	36a	R	ZU20_R03
Parte del Retiro Quebrada Grande	ZU20	49	PE	ZU20_R03
Sector Barrio El Pedrero 2	ZU21	MI03	MI	ZU21_MI03
Barrio Pedrero 2 asentamiento informal	ZU21	26b	MI	ZU21_MI03
Parte del Retiro Quebrada Grande	ZU21	49	PE	ZU21_MI03
Ancón Sur-Los Chanos	ZU22	MI04	MI	ZU22_MI04
Retiro Quebrada La Sillera	ZU22	08	PE	ZU22_MI04
Parte Sector Ancón asentamiento informal	ZU22	36b	MI	ZU22_MI04
Barrio Los Chanos	ZU22	47	MI	ZU22_MI04

NOMBRE	ZONA	SUBZONA	TTO	POLÍGONO
Retiro quebrada sin nombre	ZU22	13	PE	ZU22_MI04
Pueblo Viejo- La Inmaculada-Alto Los Ospina	ZU23	MI05	MI	ZU23_MI05
Parte del Retiro Quebrada La Bermejala	ZU23	01	PE	ZU23_MI05
Barrio La Inmaculada y Alto de Los Ospina	ZU23	48	MI	ZU23_MI05
Parte del Retiro del río Aburra	ZU23	52	PE	ZU23_MI05
Parte del sector Pueblo Viejo	ZU23	42b	MI	ZU23_MI05
Sector Sierra Morena	ZU24	D06	D	ZU24_D06
Sector Sierra Morena 1	ZU24	35a	D	ZU24_D06
Sector Sierra Morena 2	ZU24	35b	D	ZU24_D06
Retiro Quebrada La Culebra	ZU24	32	PE	ZU24_D06
La Tablaza	ZU25	MI06	MI	ZU25_MI06
Sector Barrio La Tablaza	ZU25	43a	MI	ZU25_MI06
Parte del Retiro Quebrada San Miguel	ZU25	04	PE	ZU25_MI06
Parte del Retiro del río Aburra	ZU25	52	PE	ZU25_MI06
Juan XXIII	ZU26	MI07	MI	ZU26_MI07
Barrio Juan XXIII	ZU26	38a	MI	ZU26_MI07
Parte del Retiro Quebrada La Montanita	ZU26	03	PE	ZU26_MI07
Parte del Retiro del río Aburra	ZU26	52	PE	ZU26_MI07
Centro Poblado San José Meleguindo	ZU-CP01	MI08	MI	ZU-CP01_MI08
Centro Poblado La Bermejala	ZU-CP02	MI09	MI	ZU-CP02_MI09
Centro Poblado Peñas Blancas	ZU-CP03	MI10	MI	ZU-CP03_MI10
Centro Poblado Calle Vieja	ZU-CP04	MI11	MI	ZU-CP04_MI11
Centro Poblado San Miguel	ZU-CP05	MI12	MI	ZU-CP05_MI12
Centro Poblado La Raya	ZU-CP06	MI13	MI	ZU-CP06_MI13
Centro Poblado San Isidro	ZU-CP07	MI14	MI	ZU-CP07_MI14
Centro Poblado Sagrada Familia	ZU-CP08	MI15	MI	ZU-CP08_MI15
Centro Poblado Tablacita	ZU-CP09	MI16	MI	ZU-CP09_MI16
Centro Poblado Pan de Azúcar	ZU-CP10	MI17	MI	ZU-CP10_MI17

#### **ARTÍCULO 42°. De los Tratamientos Urbanísticos en Suelo de Expansión.**

Los tratamientos urbanísticos asignados a cada una de las zonas homogéneas del suelo de expansión, se sintetizan en la siguiente tabla:

NOMBRE	ZONA	SUBZONA	TTO	POLÍGONO
Expansión San José	ZE01	DE01	DE	ZE01_DE01
Sector vereda San José _La Torropita	ZE01	E 01	DE	ZE01_DE01
Parte del Retiro Quebrada La Chispa 1	ZE01	16	PE	ZE01_DE01
Parte del Retiro Quebrada La Ospina	ZE01	14	PE	ZE01_DE01
Parte del Retiro Quebrada La Estrella	ZE01	09a	PE	ZE01_DE01
Parte del Retiro Quebrada La María	ZE01	06a	PE	ZE01_DE01
Parte del Retiro Quebrada San Martín	ZE01	10	PE	ZE01_DE01
Parte del Retiro Quebrada La Chocha	ZE01	11	PE	ZE01_DE01
Expansión Quebrada Grande	ZE02	DE02	DE	ZE02_DE02
Parte Veredas El Guayabo y Pueblo Viejo	ZE02	E 02	DE	ZE02_DE02
Parte del Retiro Quebrada Grande	ZE02	49	PE	ZE02_DE02
Retiro Quebrada La Saladita	ZE02	50	PE	ZE02_DE02
Retiro Quebrada Maracay	ZE02	51	PE	ZE02_DE02
Expansión Pueblo Viejo	ZE03	DE03	DE	ZE03_DE03
Sector Pueblo Viejo 1	ZE03	42a	DE	ZE03_DE03
Sector Pueblo Viejo 2	ZE03	42b	DE	ZE03_DE03

NOMBRE	ZONA	SUBZONA	TTO	POLÍGONO
Retiro Quebrada La Sillera	ZE03	08	PE	ZE03_DE03
Parte del Retiro Quebrada La Bermejala	ZE03	01	PE	ZE03_DE03
Expansión Ancón Sur	ZE04	DE04	DE	ZE04_DE04
Ancón Sur Sin Urbanizar	ZE04	36a	DE	ZE04_DE04
Cerro Ancón Sur	ZE 04	-	PE	ZE04_DE04
Río 1 (Llanura de inundación río Aburrá)	ZE04	37	PE	ZE04_DE04
Río 2 (La Playa -Pan de Azúcar)	ZE04	44	DE	ZE04_DE04
Río 3 (Pan de Azúcar-Alto de Los Ospina)	ZE04	33	DE	ZE04_DE04
Parte de La Inmaculada – Alto de Los Ospina	ZE04	48	DE	ZE04_DE04
Parte del Retiro Quebrada La Sillera	ZE04	08	PE	ZE04_DE04
Parte del Retiro Quebrada La Bermejala	ZE04	01	PE	ZE04_DE04
Parte del Retiro del río Aburra	ZE04	52	PE	ZE04_DE04
Expansión Tablaza Industrial – Ciudadela I y C	ZE05	DE05	DE	ZE05_DE05
Zona Industrial Sierra Morena	ZE05	41	DE	ZE05_DE05
Zona Industrial Sierra Morena	ZE05	35a	DE	ZE05_DE05
Zona Industrial Sierra Morena	ZE05	35b	DE	ZE05_DE05
Parte del Retiro Quebrada La Culebra	ZE05	32	PE	ZE05_DE05
Parte del Retiro Quebrada La Bermejala	ZE05	01	PE	ZE05_DE05
Parte del Retiro Quebrada Miraflores	ZE05	15	PE	ZE05_DE05
Parte del Retiro Quebrada La Muerte	ZE05	-	PE	ZE05_DE05
Parte del Retiro del río Aburra	ZE05	52	PE	ZE05_DE05
Expansión La Tablaza-La Raya	ZE06	DE06	DE	ZE06_DE06
Sector La Tablaza	ZE06	43b	DE	ZE06_DE06
Sector La Raya	ZE06	34a	DE	ZE06_DE06
Sector Bellos Aires sin urbanizar	ZE06	38b	DE	ZE06_DE06
Parte del Retiro Quebrada San Miguel	ZE06	04	PE	ZE06_DE06
Parte del Retiro Quebrada La Raya	ZE06	05	PE	ZE06_DE06
Retiro Quebrada El Cano	ZE06	12	PE	ZE06_DE06
Parte del Retiro del río Aburra	ZE06	52	PE	ZE06_DE06
Expansión Juan XXIII	ZE07	DE07	DE	ZE07_DE07
Parte del sector Juan XXIII sin urbanizar	ZE07	38c	DE	ZE07_DE07
Barrio El Chispero sin urbanizar	ZE07	39	DE	ZE07_DE07
Retiro Quebrada La Montañita	ZE07	03	PE	ZE07_DE07
Espejo de Agua - Termólisis La Tablaza	ZE08	API02	API	ZE08_API02
El Hoyo	ZE09	45b	PT	ZE09_PT01
Campo Alegre - El Himalaya	ZE10	45a	PT	ZE10_PT02

**ARTÍCULO 43°. De los Aprovechamientos y Usos del Suelo Urbano.** Los usos urbanos son aquellos que corresponden al uso principal en una porción de suelo urbano que se reglamenta y las actividades que le son complementarias o compatibles, según criterios de localización, funcionamiento y operación acordes con los objetivos de desarrollo territorial y los impactos ambientales a controlar. Es uno de los factores de aprovechamiento del suelo, como la densidad y otros factores urbanísticos y constructivos. Los criterios de ubicación de las actividades son:

- **Localización de actividades económicas o productivas en general en zona urbana.** Interpretar y responder a los cambios de la base económica local

y regional, procesos de transformación y surgimiento de nuevas actividades, a fin de controlar procesos de degradación y conflictos funcionales que por su ubicación o incompatibilidad con los usos o actividades preexistentes y las identificadas como principales según el objetivo de desarrollo de cada eje o polígono del territorio, se puedan establecer y contribuyan a consolidar las cadenas productivas y la plataforma de competitividad de la ciudad, garantizando modernización en los procesos productivos limpios ó ecológicos, calidad con seguridad ambiental, calidad espacial y funcional en el espacio público, e integración con otras actividades urbanas y sistemas estructurantes especialmente con el de servicios públicos y conectividad - movilidad.

▪ **Localización de actividades económicas en sectores residenciales.** Se promueve la protección de los sectores con vocación residencial, para orientar la sana y racional mezcla de usos y actividades económicas tal que sean compatibles con la vivienda y la habitabilidad de sus entornos barriales como zonas de tranquilidad, y que solo sobre áreas de actividad múltiple como los corredores minoristas básicos y centralidades barriales o zonales, se admite la ubicación de actividades industriales, comerciales y de servicios en ellos previstas, que atiendan la demanda local y doméstica de consumo o el surgimiento y consolidación de redes productivas solidarias y de emprendimiento empresarial, sin interferencia ambiental ni funcional con los demás sistemas generales o estructurantes de la ciudad.

▪ **Localización de actividades económicas en corredores y centralidades de actividad múltiple.** Obtener una mayor diversidad e intensidad de actividades económicas, de consumo y servicios, complementarias y compatibles con el uso residencial, localizadas en las centralidades y ejes o corredores de actividad múltiple, acorde con los objetivos de cada sector y las categorías de actividades reglamentadas para cada uno en particular, y deberán cumplir con las normas específicas que elabore la Administración Municipal en cuanto a áreas requeridas, retiros de protección ambiental, obligaciones de parqueo y demás condiciones a las que hubiere lugar.

**PARÁGRAFO.** Las normas sobre usos del suelo serán aplicables, sin perjuicio de las disposiciones de carácter policivo y de orden público que se expidan para regularlos.

**ARTÍCULO 44°. De las Categorías de los Usos del Suelo Urbano.** Las categorías generales del uso del suelo corresponden a cuatro (4) clases o grupos: Suelo de Uso Residencial, suelo de Uso Productivo: industrial, comercial y de servicios; suelo de Uso ó Actividad Múltiple y suelo de Uso Social Obligado.

La clasificación de los usos está asociada con el objetivo de desarrollo del territorio en cuestión y las relaciones entre actividades; se establecen así los usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos:

**Uso Principal:** Es la actividad predominante en una zona, establece el carácter o relación de compatibilidad con las demás actividades en el área de influencia.

**Uso Complementario:** Es toda actividad que contribuye al funcionamiento del uso establecido como principal, con el cual es compatible y puede funcionar en cualquier predio del área, sin afectar el uso principal.

**Restringido:** Es la actividad que por la magnitud de las instalaciones requeridas, los procesos que desarrolla y por el impacto ambiental que genera, puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento se han de observar restricciones o controles, tanto espaciales como ambientales.

**Prohibido:** Es la actividad que no puede funcionar en un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal y el alto impacto ambiental o territorial que genera, difícilmente reversible, mitigable o controlable.

**PARÁGRAFO 1.** Se clasificarán como usos restringidos, todas aquellas nuevas categorías y aquellas que surjan y no estén previstas en la clasificación presentada; como complementarios clasifican los usos similares a los reglamentados y que contribuyan al desarrollo del respectivo polígono.

**PARÁGRAFO 2.** Los usos o actividades ya establecidas que sean clasificados como usos prohibidos, que se encuentren en funcionamiento se podrán aceptar, siempre que cumplan con las condiciones urbanísticas, constructivas e internas locativas en las disposiciones correspondientes, que los usos hayan sido permitidos según las disposiciones vigentes en el momento en que se establecieron en el sitio, y que la actividad se desarrolle en las mismas condiciones o mejores a la vigencia de la nueva disposición que prohibió el uso.

**ARTÍCULO 45°. De la Clasificación del Uso del Suelo en Cada Categoría.** Esta se hace en función del proceso principal o general que desarrollan y permite identificar cuatro (4) tipologías: el residencial con las diversas tipologías de vivienda, el uso comercial correspondiente al proceso secundario de distribución y consumo; el uso de servicios como proceso terciario de la economía y apoyo institucional en atención a la prestación de servicios urbanos dirigidos a la ciudadanía, que generalmente se corresponde con actividades de orden administrativo y el sistema de equipamientos colectivos; y el uso industrial o de transformación y producción; actividades homologadas en lo posible con la clasificación internacional CIU en sus diversas tipologías al interior de cada categoría.

**ARTÍCULO 46°. De la Tipología de Uso Residencial (R).** Es la actividad principal del suelo correspondiente al desarrollo, consolidación y regulación de los tejidos residenciales barriales y actividades urbanísticas o constructivas, destinadas a satisfacer las necesidades de vivienda de la comunidad y sus exigencias complementarias.

**Tipologías de vivienda:** En función del número de destinaciones en cada predio.

- Vivienda unifamiliar: una vivienda por predio.
- Vivienda bifamiliar y trifamiliar: dos o tres viviendas por predio.
- Vivienda multifamiliar. Cuatro o más viviendas por predio bajo el régimen de propiedad horizontal.
- Vivienda compartida o inquilinato: Una destinación habitacional en un predio que comparte espacios privados comunes, sociales y de servicios para varios cuartos o habitaciones y varias familias. Opera también como una tipología de vivienda de administración delegada del régimen de propiedad horizontal y/o condominio proindiviso.

**PARÁGRAFO 1. Actividades Anexas a la Vivienda.** Para que en un inmueble destinado a vivienda se admita la localización de actividades anexas a su interior o se constituya también como una unidad de doble propósito o productiva, deberá cumplir con los siguientes parámetros: Que la actividad sea compatible y complementaria al uso residencial, que haga parte de la misma destinación y de quienes la habitan, se trate de una famiempresa o negocio familiar que cumple con la regulación propia de la actividad sin desplazar la vivienda, y en lo posible que opere o funcione en el primer piso o nivel de acceso sin interferencia con la circulación de otras destinaciones habitacionales.

**PARÁGRAFO 2. Locales Independientes en Áreas Residenciales.** Estos solo se admiten en los primeros pisos de las edificaciones que se localicen en áreas residenciales sobre corredores viales arteriales y secundarios o colectores de transporte público, con área máxima de diez y seis (16) metros cuadrados y mínima de nueve (9) metros cuadrados, acceso independiente directo desde la vía pública y sin extensión del servicio al exterior.

**PARÁGRAFO 3. Concepto de Desplazamiento de la Vivienda.** Se desplaza la vivienda cuando con la localización de actividades diferentes a este uso no se conserva el uso principal ni la conformación de la unidad básica habitacional, ni las dotaciones propias que garanticen su habitabilidad. No se admiten transformaciones totales en la vivienda ni superiores al 50% del espacio, encaminadas a generar condiciones locativas para albergar usos diferentes.

**ARTÍCULO 47°. De la Tipología de Uso Comercial (C).** Comprende el desarrollo de las actividades orientadas a la compra, venta o intercambio de

mercancías con fines de lucro económico y hacia actividades complementarias de la actividad mercantil. La reglamentación del uso comercial del Municipio, comprende las siguientes topologías en función de su especialización, sus características generales y en el impacto que ocasionan, tomando en cuenta aspectos tales como el tipo de distribución (mayorista o minorista), la índole de la demanda (de consumo doméstico o especializado), la frecuencia de la demanda (cotidiana u ocasional), la magnitud y el impacto urbanístico que pueden generar, o el riesgo que presentan para la población por razón de los artículos que se expenden.

**C1. Minorista básico (cotidiano):** Esta tipología la integran actividades tales como: Expendio de víveres, huevos, verduras, frutas, graneros, carnicerías, pescaderías, salsamentarias, cigarrerías, panaderías, misceláneas, almacén de confecciones, artículos de limpieza y aseo, farmacias.

**C2. Minorista medio suntuario:** Esta tipología la integran actividades tales como: Almacenes de telas, vestidos, lencerías, zapatos, carteras, cosméticos, alfombras, cortinas, muebles, electrodomésticos y sus repuestos, discos, floristerías y plantas ornamentales, materas, pájaros y peces, estanques y estanquillos, papelerías, librería, regalos, juguetes, artículos cinematográficos, ortopédicos, equipo de agrimensura, oficina, químicos y sus reactivos, antigüedades, cerámica sanitaria, vidrios, biseles, placas, artículos religiosos, deportivos, en metales y plástico, musicales, pintura, resinas, gomas, cacharrerías, mercados medianos, ferretería menor, joyerías y relojerías o similares a éstas, papelerías y artículos eléctricos.

**C3. Comercio de Insumo-productos Industriales livianos y pesados:** Integran esta tipología, actividades de carácter tanto minorista como mayorista, con almacenamiento anexo: Agencias de repuestos y accesorios para automotores, maquinaria agrícola, industrial, de adecuación y especializada, ferreterías, materiales de construcción y tuberías, andamios y estructuras metálicas o de madera, cerraduras, ventanas, rejas, mallas, casas prefabricadas, vehículos para navegación, pieles curtidas, monturas triciclos, bicicletas, insecticidas, abonos, grasas, solventes, combustibles y asfaltos, motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, hornos, hornos de material (combustible y refractario), papeles y cartones en resmas, rollos de bobinas o similares a estas.

**C4. Acopio y recuperación de materiales:** Integra actividades destinadas a la compra y venta de chatarra menor, papeles, cartones, plásticos, latón, vidrio, madera y textiles. Requiere área interna de cargue y descargue. No realiza transformación, pues se refiere solo al acopio transitorio y comercialización.

**C5. Sala de exhibición de maquinaria y artículos al por mayor:** La integran actividades como la compra y venta de los siguientes artículos: Vehículos automotores, maquinaria de construcción, agrícola e industrial, motores y

plantas eléctricas. Negociación de artículos al por mayor, mediante exhibición. No tiene almacenamiento ni expendio directo.

**C6.** Centro de acopio o plaza de mercado: Almacenamiento y expendio al por mayor de víveres. Requieren área para parqueo de visitantes, cargue y descargue en extensión igual o mayor al área construida.

**C7.** Supermercados y almacenes por departamentos: Expendio al por mayor de víveres, artículos complementarios, personales y para el hogar. Requieren parqueo para visitantes.

**C8.** Pasajes y centros comerciales: Conjunto de locales centrados, dedicados a la venta de artículos de diversos tipos y a la prestación de servicios.

**C9.** Mayorista medio suntuario: Actividades relacionadas con la tipología C2 al por mayor. Requiere almacenamiento anexo.

**C10.** Alto riesgo colectivo: Expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones o similares y al por mayor, de combustibles sólidos o gaseosos.

**PARÁGRAFO. Grandes Superficies.** Pueden combinar actividades de tipología C3, C5, C7, C8 y C9; se permite la localización de grandes superficies, hipermercados y almacenes por departamentos, en el suelo urbano y de expansión destinado al uso productivo industrial, comercial y de servicios; en la centralidad metropolitana del sur, la nueva centralidad zonal de La Tablaza y los corredores de actividad múltiple especializados que a su vez corresponden a las vías arterias de travesía como la doble calzada ó variante de Caldas (carrera 48) y en la autopista (carrera 50). Para la licencia deberán presentar un estudio en donde se demuestre los aportes al espacio público, apoyo a las redes sociales y productivas del sector y la mitigación de los impactos negativos en la movilidad, en la actividad económica local y los ambientales en el manejo de residuos sólidos. Ellas pueden hacer parte integral de un Plan Parcial de Desarrollo y de Renovación Urbana, únicamente en los polígonos que se corresponden con el corredor metropolitano del río Aburrá.

**ARTÍCULO 48°. De la Tipología de Uso de Servicios (S).** Corresponde a la regulación de actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes o que satisfacen necesidades cotidianas o básicas de la población, como las de asistencia y cooperación profesional o técnica, la prestación de servicios sociales o colectivos y gubernamentales complementarios. Comprende las siguientes topologías:

**S1.** Mayor de reparación y mantenimiento: Talleres de reparación de automotores, motos, maquinaria agrícola y para construcción.

**S2.** Medios de reparación y mantenimiento industrial: Talleres para equipo industrial, plantas, transformadores, motores eléctricos, refrigeración, de bombeo, motores y herramientas industriales, maquinarias, calderas y similares.

**S3.** Taller industrial mediano: Reparación y reconstrucción de piezas, aditamentos o partes de maquinarias, soldadura, niquelado, vulcanizado y cromado o similares.

**S4.** Taller de servicio liviano: Servicio mixto comercial y de reparaciones de maquinarias menores, cortacésped, lavadoras, neveras, cerrajerías, equipos de oficina, electrodomésticos en general, cortinas, persianas, muebles, plomería, instalaciones eléctricas, publicidad visual o similares.

**S5.** Medios específicos: Prenderías, juegos de azar, casinos, hoteles, moteles, pensiones, teatros, cines, discotecas y establecimientos con expendio de licor.

**S6.** Personales especiales: Lavandería, heliográficas, mimeógrafos, litografía y tipografía, implementos para banquetes, fotograbado o similares.

**S7.** Personales generales: Ópticas, fotografías, salas de belleza, gimnasio, sauna, turco, reparación de vestido y calzado, consultorios médicos y odontológicos individuales, esparcimiento público, sala de té, cafetería, repostería sin expendio de licor.

**S8.** Oficinas.

**S9.** Servicios Básicos: Administración pública y diplomática, religiosa, educacionales, bancarias y crediticias.

**S10.** Generales de Depósito: Almacenamiento de toda clase de productos y materias primas (entre ellos solo almacenamiento de materiales de construcción).

**S11.** Al vehículo liviano (hasta tres toneladas): Estaciones de Servicio, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación, parqueaderos.

**S12.** Al vehículo pesado (de más de tres toneladas): Estaciones de servicio, parqueo a nivel, servitecas, cambio de aceite, lavado, montallantas, afinación de motor.

**S13.** Mortuorio: Funeraria, velación y relacionados con cementerios y hornos crematorios. Cementerios con bóvedas.

**S14.** Procesamiento, recuperación y selección de materiales de reciclaje.

**S15.** Salubridad: Clínicas, hospitales, consultorios médicos, odontológicos y laboratorios.

**SRC. Usos y Servicios Recreativos:** Actividades orientadas hacia la recreación y descanso de la comunidad, tanto activo como pasivo, hacia la preservación del medio ambiente, a la protección de las corrientes naturales del agua.

**SRC1.** Comprende las actividades propias de regulación y control de los espacios públicos y en particular, en parques y plazas públicas, zonas verdes, antejardines, bosques, parques lineales, retiros obligatorios, los elementos que integran el sistema vial, el paisaje y las visuales.

**SRC2.** Centros deportivos y de espectáculos, juegos mecánicos y similares.

**PARÁGRAFO 1. Localización de Servicios de Alto Impacto.** Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto Nacional 4002 de 2004, en este Acuerdo se consagran medidas tendientes a orientar la localización de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines en el territorio municipal así: no podrán localizarse en los sectores de uso residencial y social obligado, en áreas y corredores de actividad múltiple y usos especializados; no se permiten a menos de 300 metros de establecimientos educativos, de salud, plazas de mercado, parques, sitios de concentración popular, usos asistenciales, templos, cuarteles y fábricas. Estos servicios están asociados a actividades de hospedaje, alojamiento y moteles S5 (preferiblemente situados en la zona donde actualmente operan e identificada como objetivo de renovación urbana) que acrediten las condiciones de calidad del servicio y se ajusten a normas de salud pública y seguridad; éstas deberán observar restricciones tendientes a preservar el orden público, la tranquilidad ciudadana, la convivencia social, la seguridad de los residentes y las buenas costumbres y así controlar los impactos sociales y ambientales que puedan generar.

Deben cumplir con normas específicas generales y básicas reglamentadas, urbanísticas y constructivas que garanticen las condiciones locativas adecuadas para la actividad. Los usos que a la vigencia de esta reglamentación no cumplieren con lo anterior y no cuenten con las debidas autorizaciones, deberán acogerse a los programas de relocalización o someterse a las disposiciones que los prohíben. El Alcalde podrá determinar áreas específicas y niveles de saturación para los usos definidos como servicios de alto impacto.

**PARÁGRAFO 2. Localización de Estaciones de Servicio.** Su ubicación se regirá por las disposiciones establecidas para el efecto por el Ministerio de Minas y Energía, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Ordenamiento Territorial y por las disposiciones urbanísticas relacionadas y establecidas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

- **Retiros de protección y aspectos ambientales.** Los componentes de las estaciones de combustible, cualquiera sea su modalidad, deberán cumplir con los retiros de seguridad para peatones, vías e inmuebles colindantes. De la misma manera deberán cumplir con los requisitos ambientales que exija la normatividad vigente.
- **Accesibilidad y vías obligadas.** El acceso a las estaciones de combustible deberá ser ágil y seguro para las tipologías de vehículos que ingresan a ellas, y no deberán obstaculizar o crear impactos negativos a la movilidad y el tránsito peatonal y vehicular. Toda estación deberá cumplir con bahías y vías de servicio según el caso ó solicitar el concepto de vías obligadas.
- **Intervención del espacio público y amoblamiento.** Para la construcción y funcionamiento de las estaciones de combustible, se deberán obtener las autorizaciones respectivas relacionadas con la ocupación e intervención de los elementos del espacio público y del amoblamiento urbano.
- **Asignación de usos del suelo,** Se permitirá su localización en el suelo de producción industrial, comercial y de servicio confinada entre las vías nacionales y de travesía metropolitana como la autopista sur y la doble calzada o variante de Caldas. Su ubicación será compatible con el uso principal y complementario.
- **Dimensiones de predios y servicios complementarios.** Las estaciones de combustibles se clasifican por tipologías de acuerdo con el área que ocupen. Los servicios complementarios que en ella se presten, deberán acogerse a las disposiciones nacionales que lo regulen. Se prohíbe su ubicación en uso del suelo residencial y aún en la zona productiva donde se ubica la industria mayor, y en los corredores especializados se observará una distancia de quinientos (500) metros lineales entre estaciones.

**ARTÍCULO 49°. De la Tipología de Uso Industrial (I).** Es la destinación de un área para desarrollar actividades del proceso de transformación de materias primas o ensamble de diversos elementos para la obtención de bienes específicos de todo orden. La industria manufacturera, hace la transformación física o química de materiales y componentes en productos nuevos, bajo cualquier uso de tecnologías intensivas o no en mano de obra; se establecen tipologías dependiendo de su magnitud, el tamaño del lote o área que ocupa y de los impactos ambientales, urbanísticos, constructivos y estructurales, para obtener una clasificación de tipologías industriales así:

**11. Industria mayor:** Aquella gran industria o industria pesada, susceptible de generar contaminación, ruido, vibraciones, conflictos viales o espaciales y otros efectos nocivos ambientales o perturbadores en el entorno donde se localiza. Permiten la posibilidad de crear parques industriales con actividades de alta tecnología, centros de investigación y desarrollo tecnológico compatibles con otros usos urbanos. En estas áreas donde se localizan las actividades industriales mayores, se requiere el control estricto de los impactos ambientales y de alto tráfico vehicular y peatonal; se excluye la posibilidad de mezcla con uso residencial en cualquier tipología de vivienda y están sujetas a retiros ambientales de aislamiento con otras actividades de comercio, servicios y en colindancia con zonas de transición al uso residencial, especialmente en sectores tradicionales como San Agustín.

**12. Industria mediana:** Opera dentro de rangos de compatibilidad con otros usos; esta tipología industrial se define por su magnitud intermedia en cuanto a la utilización de equipos, personal, tecnología, áreas de sus instalaciones y volúmenes de producción. Pueden presentar interacciones con el ambiente y con aspectos urbanísticos, los cuales deben ser controlados.

**13. Industria menor:** Procesos industriales básicamente artesanales ó de origen familiar, cooperativos o similares que no requieren abastecimiento de energía industrial, no ocupan grandes áreas ni recursos laborales o técnicos significativos, es bajo el volumen de producción y número de empleados, por tanto su impacto ambiental y funcional en el espacio urbano es reducido y controlado.

**PARÁGRAFO 1. Criterios para la Localización de Actividades Industriales.**

Independientemente de la tipología de industria, ninguna actividad industrial se podrá desarrollar en el suelo de protección y lugares donde tenga restricciones como zonas de alto riesgo ambiental y tecnológico, inmuebles construidos bajo líneas de alta tensión y retiros a poliductos de combustibles, operación de actividades que ocupen fajas de retiro y espacio público ya sean temporales o permanentes, incluyendo dentro de éste a los antejardines, andenes, zonas libres colindantes y áreas verdes públicas. Tampoco se permite la interferencia del sistema de movilidad con operaciones como parqueo o estacionamiento, cargue y descargue en sectores residenciales, áreas y corredores de actividad múltiple, actividades que tendrán horarios diurnos restringidos para llevarse a cabo.

Cuando varias actividades industriales se localicen en un mismo inmueble, como es el caso de los inmuebles divididos en varios locales o que posee varios niveles, para determinar su topología se tomarán en cuenta todos los locales a la vez, es decir la suma de todas sus contribuciones en área, personal, combustibles, entre

otros aspectos, puesto que es el conjunto de estos aspectos trabajando a la vez, los que impactan el entorno.

**PARÁGRAFO 2. Impactos Atmosféricos de las Actividades Industriales.**

Con el propósito de prevenir y controlar la contaminación atmosférica por polución, olores, niveles de ruido e interferencia con zonas de tranquilidad, generada por los establecimientos industriales, éstos deberán cumplir con las normas del Decreto 948 de 1995 y 979 de 2006, del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y las disposiciones de las autoridades ambientales, quienes ejercen el control respectivo.

**PARÁGRAFO 3. Impactos por Vertimientos de Aguas Residuales y Manejo de Residuos Sólidos.**

Toda actividad industrial está sometida al control de impactos ambientales por vertimiento directo de aguas residuales y manejo de residuos sólidos, separación en la fuente, disposición temporal de los mismos de acuerdo con sistemas técnicos adecuados, manejo y transporte de residuos peligrosos y de combustibles.

**PARÁGRAFO 4. Protección a las aguas subterráneas.**

Con el fin de proteger el recurso de los acuíferos que posee el Municipio, las actividades industriales que se encuentren asentadas o se asienten en el futuro en el corredor del río Aburrá en las áreas que en superficie corresponden a dichos acuíferos, tendrán las siguientes restricciones en las actividades que se pretendan desarrollar, según las directrices actualmente vigentes:

Actividades No aceptables: Instalación y operación de tuberías de combustible, extracción de petróleo y gas, disposición de residuos peligrosos industriales, lagunas de infiltración para efluentes industriales.

Actividades con aceptación sujeta a estudios y diseños específicos: Tanques sépticos y letrinas, disposición de residuos sólidos, extracción de minerales, lagunas de infiltración, áreas agrícolas con pesticidas, cría de ganado, instalaciones militares.

**ARTÍCULO 50°. Del Uso del Suelo Clasificado como de Actividad Múltiple.**

Es el suelo en el cual concurren actividades de diverso tipo, residencial y productivas comerciales, de servicios e industriales siempre compatibles y complementarias entre sí, es decir, no son generadoras de conflictos espaciales ni ambientales y prestan un apoyo o soporte importante al desarrollo en el ámbito de la zona o sector en el cual ejercen influencia. Estas pueden ser áreas nodales y corredores, las primeras se corresponden con el sistema jerárquico de centralidades y las segundas con el sistema de ejes o corredores de actividad múltiple de diversa tipología, y en cualquiera de ellas se permiten locales independientes a la destinación residencial en el primer piso o nivel, en

las centralidades municipales de 1ª y 2ª jerarquía de ámbito de ciudad, zonal o comunal se permiten locales independientes en segundos niveles y sin restricción sobre el corredor especializado. Las actividades múltiples se proponen de acuerdo con las dinámicas y tendencias de los sectores en el territorio municipal y la potencialidad que tienen a futuro para consolidar el modelo de ocupación planteado para el Municipio de La Estrella.

**PARÁGRAFO.** Se entiende que los usos y actividades reglamentadas aplican para los predios con frente directo sobre las vías identificadas como tales o al interior de los perímetros que delimitan la respectiva centralidad, y que la mezcla de usos diferentes al residencial no desplazarán la vivienda, es decir, en las centralidades de 1ª, 2ª y 3ª jerarquía y sobre el corredor especializado al menos un 40% de las destinaciones en dichas áreas de actividad múltiple serán vivienda; y sobre las centralidades de 4ª jerarquía en el sistema ó ámbito barrial y suburbano y en los corredores minoristas básicos, al menos el 60% de las destinaciones serán residenciales.

**ARTÍCULO 51°. De las Áreas Centrales de Actividad Múltiple.** En ellas se mantiene y promueve la mayor diversificación y mezcla de usos, en virtud de su esencial importancia en la consolidación del modelo de ordenamiento del territorio y corresponden al sistema de centralidades. En ellas se busca cualificar espacial y ambientalmente los entornos, recuperarlos del deterioro que presentan algunos, regular y controlar las actividades informales, condicionarlas a reglamentaciones de manejo ambiental, la protección del patrimonio inmueble de interés cultural y el espacio público, ejercer control de accesibilidad y en las operaciones de cargue y descargue. El equipamiento colectivo que en ellas se localice puede ser público o privado y en general la intervención sobre ellas tiene por objetivo el equilibrio funcional del Municipio y la equidad territorial en la ubicación y prestación de servicios urbanos.

- **Centralidad Metropolitana del Sur.** Centralidad de jerarquía Regional, concebida para el equilibrio funcional al sur de la metrópoli, en la confluencia de los Municipios de La Estrella, Sabaneta e Itagüí, donde se prevé la Estación Multimodal del METRO y la Terminal de Pasajeros Intermunicipales del sur; en consecuencia como proyecto estratégico reglamentará los usos y actividades específicas compatibles al uso principal de generación de infraestructuras de conectividad, movilidad, espacio público, equipamiento colectivo, comercio y servicios complementarios.

- **Centro Municipal Tradicional de La Estrella.** Centralidad Fundacional de 1ª jerarquía de ciudad, que se consolidará en su valor histórico con usos y actividades institucionales de carácter cívico y cultural, las de orden

administrativo gubernamental como el CAM y la Casa de la Cultura, de orden religioso como la Basílica de Nuestra Señora de Chiquinquirá, de orden educativo como el Colegio de La Presentación, complementadas con actividades comerciales y de servicios de apoyo empresarial, financiero y ecoturístico; actividades siempre compatibles con el uso residencial, el cual se quiere proteger o conservar. La cobertura de los servicios es municipal, es decir, para la totalidad de su población proyectada de 50 mil a cien mil habitantes en el horizonte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

- **Centros Fundacionales.** De segundo orden jerárquico, son Pueblo Viejo y La Tablaza, y en ellas se consolidará un sistema de espacialidades públicas y equipamientos colectivos sociales que equilibren funcionalmente las dos grandes zonas incorporadas al desarrollo urbano, en el marco del modelo de crecimiento y ocupación lineal del territorio hacia el occidente y el sur; por tanto los usos y actividades serán las compatibles y complementarias al uso residencial, educativo incluso a nivel superior o tecnológico, de servicios administrativos descentralizados, de salud en el 2º nivel de servicios, recreativos, deportivos y culturales del nivel más especializado y mayor cobertura en la prestación de servicios urbanos; cada centro puede tener un alcance de servicio a una población de 10 mil a 20 mil habitantes.

Las nuevas centralidades de este orden son: Ancón Sur y la Nueva Tablaza (Espejo de Agua – Termólisis), anexa a la centralidad fundacional y proyectada sobre la margen oriental del río Aburrá; serán áreas de actividad múltiple que permitirán la localización de actividades con cobertura de ciudad o del nivel superior de servicios especializados.

- **Centralidades de Ámbito Comunal.** Son centros de tercer orden y áreas de actividad múltiple que consolidan centros de equipamientos colectivos de segundo nivel de prestación de servicios urbanos con una cobertura para una población de 5 mil a 10 mil habitantes, con un énfasis en el apoyo y complementariedad al uso residencial como centros educativos de secundaria. Hacen parte de esta jerarquía los seis (6) Núcleos de Equipamientos Comunales hacia los cuales se orientaron cargas u obligaciones urbanísticas desde el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del año 2000, y que en el presente Acuerdo se reconocen como áreas de reparto ó receptoras de cesiones y obligaciones urbanísticas por compensación.

*Centralidades Comunales:* La Elvira, Quebrada Grande, Mi Ranchito, Centro Integral Maracay, Ancón Sur - La Playa y La Inmaculada.

- **Centralidades de Ámbito Barrial y Centros Poblados Urbanos.** Son centros de cuarto orden jerárquico en el sistema y áreas de actividad múltiple de menor escala, complejidad, diversidad y localización de servicios básicos con cobertura para poblaciones menores a 5 mil habitantes, de recorridos peatonales y menor dependencia de otros sistemas de movilidad; tienen énfasis en la compatibilidad con el uso residencial, por ejemplo guarderías, centros pre-escolares y de educación primaria, puestos de salud, farmacias, comercio básico minorista, fami-empresas etc. Se incluyen en esta jerarquía los centros poblados urbanos con actividades complementarias al servicio de las actividades propias del espacio rural.

*Centralidades Barriales:* Tablacita, Calle Vieja, San José - Tarapacá y Juan XXIII.

*Centros Poblados Urbanos:* Pan de Azúcar, La Bermejala, Peñas Blancas, San José - Meleguindo, San Miguel, Calle Vieja, Tablacita, San Isidro, Sagrada Familia y La Raya.

**ARTÍCULO 52°. De los Corredores de Actividad Múltiple.** Son ejes del sistema estructurante de conectividad y movilidad, sobre los cuales se permite la mezcla de usos y actividades compatibles y complementarias al uso principal de los sectores o polígonos que atraviesa, y acordes con el modelo de ocupación y objetivo específico de desarrollo territorial inherente al tratamiento urbanístico. Tienen como objetivo ser los articuladores de todos los sistemas estructurantes como el de espacialidades públicas, equipamientos colectivos, el sistema habitacional y el sistema productivo. Se identifican dos (2) categorías de corredores de actividad múltiple: El Minorista Básico y el Especializado con las siguientes actividades:

- **El Corredor Minorista Básico.** Permite la ubicación de comercio minorista básico (C1) mezclado con comercio minorista medio suntuario (C2); es el comercio encargado de la dotación de insumos básicos a nivel minorista, para las actividades cotidianas, y que puede ir acompañado de servicios tipo personal general (S7) y oficinas (S8). El tipo de industria a permitir en este corredor será la menor o artesanal (I3); y el uso recreativo se enfocará hacia el que regula los retiros obligatorios y los espacios públicos (SRC1). Corresponde a los siguientes corredores: la Calle 80 sur, la Calle 77 sur y el anillo que involucra la propuesta del Metroplus y la Longitudinal Metropolitana, las carreras 60 y 61 que enmarcan el parque principal, la actual vía de acceso a Pueblo Viejo y la calle 100 sur en La Tablaza.

Sobre dichos corredores es de carácter restringido la ubicación de las siguientes actividades: Comercio de Insumo-productos Industriales livianos y pesados (C3) referido solo a la comercialización minorista con almacenamiento mínimo (stock cero), referido a pequeñas ferreterías, almacenes de bicicletas y

electrodomésticos y venta de materiales agrícolas. El Acopio y recuperación de materiales inorgánicos para el reciclaje (C4), sujetos al control de impacto ambiental como plagas y ruidos, no se permite la ocupación del espacio público ni la interferencia con el uso residencial en la operación de cargue y descargue dado el carácter de almacenamiento transitorio; se definirán horarios diurnos específicos para la operación de cargue y descargue.

- **El Corredor Especializado.** Son dos corredores del sistema del río Aburrá: la Autopista (carrera 50) y la Variante a Caldas (carrera 48), a lo largo de todo su recorrido por el Municipio de La Estrella. Permite comercio de insumo-productos industriales livianos y pesados (C3), salas de exhibición de maquinaria y artículos al por mayor (C5), supermercados y almacenes por departamentos (C7), pasajes y centros comerciales (C8) y comercio de tipo mayorista medio suntuario (C9); estas actividades comerciales estarán acompañadas de servicios tipología (S3), (S4), medios específicos como los hoteleros y de esparcimiento (S5) que incluyen casinos, cinemas, discotecas y establecimientos con expendio de licor, servicios personales especiales (S6), personales generales (S7), oficinas (S8), servicios básicos (S9), servicios al vehículo liviano (S11) y servicios mortuorios (S13) y servicios de salubridad (S15), además del uso recreativo que comprende las actividades propias de regulación y control de espacios públicos (SRC1) y centros deportivos y de espectáculos, juegos mecánicos y similares (SRC2). El tipo de industria que se establecerá en este corredor es el mediano (I2).

**PARÁGRAFO 1.** En la Variante de Caldas, el corredor de actividad múltiple en suelo suburbano tendrá un ancho máximo de cincuenta (50) metros al lado oriental del borde de la vía, a excepción de la zona de pendiente al sur en Montañita desde el perímetro urbano hasta el límite municipal con Caldas, la zona de pendiente en La Tablacita, y la zona de protección en Pan de Azúcar.

**PARÁGRAFO 2.** Sobre dichos corredores es de carácter restringido la ubicación de las siguientes actividades: Centro de acopio o plaza de mercado (C6), por cuanto el Valle de Aburrá cuenta con una central mayorista y minorista en el Municipio de Medellín como el principal mercado regional, y en los demás municipios es la modalidad de grandes superficies las que han desplazado dichos centros de abastecimiento de alimentos. Actividad comercial de alto riesgo colectivo (C10) sujeta a las disposiciones del Alcalde y el Código de Policía en materia de seguridad. Servicios restringidos son los que corresponden a los Talleres de reparación y mantenimiento de automotores y equipos industriales (S1) y (S2); los Generales de Depósito (S10), servicios al vehículo pesado de más de 3 toneladas (S12), y el procesamiento o transformación de material reciclable (S14). Las actividades anteriores en lo posible deberán ubicarse al interior de la zona de uso productivo industrial, comercial y de servicios, bajo estrictos controles ambientales y espaciales, urbanísticos y constructivos. Los servicios de alto impacto como el (S11) están sujetos a las disposiciones nacionales del Ministerio de Minas y Energía para la localización de estaciones de servicio y expendio de combustibles.

**ARTÍCULO 53°. Del Uso del Suelo Clasificado como Uso Social Obligado.** Se asigna el uso social obligado en el territorio municipal a todas aquellas áreas que a la fecha de vigencia del presente Acuerdo, se caracterizan por prestar un servicio social a la comunidad que es vigente y se debe conservar en el proceso

de desarrollo territorial durante la próxima década; estas áreas pueden tener una destinación genérica o específica según el mapa de usos del suelo que acompaña el presente Acuerdo.

- **Las áreas destinadas a uso social obligado genérico.** Los inmuebles privados o fiscales con tal designación, son todos aquellos producto de la aplicación de normas al proceso de urbanización, parcelación, partición y construcción tales como: las vías, jardines, antejardines, retiros aledaños a corrientes de agua, retiros viales y de separación entre edificaciones, retiros de aislamiento, zonas verdes recreativas, servicios colectivos, etc.; pueden con el tiempo ser dotados y transformados para prestar diversos usos sociales según la demanda de servicios urbanos y espacio público que presente la comunidad.

- **Las áreas destinadas a uso social obligado específico.** Los equipamientos institucionales privados o fiscales con tal designación, podrán ser destinados a otras actividades de comercio o servicio o ser completamente reemplazados por otra destinación como la residencial según los usos en la zona donde se ubique, cuando esta actividad o institución se traslade de lugar en el Municipio pero continúe prestando el mismo servicio social o se reemplace por otra con similar objeto y por lo anterior, sobre el inmueble no se mantiene su condición de uso social obligado institucional.

**PARÁGRAFO.** Las áreas con la designación de Uso Social Obligado se pueden actualizar mediante el siguiente procedimiento: El Alcalde deberá, previo concepto de la Secretaría de Planeación, someter a consideración del Concejo Municipal, la solicitud de declaración o supresión por Acuerdo, de la designación de uso social obligado con destinación específica, por otra similar a las catalogadas como uso social obligado genérico o por un espacio público, después de analizar el déficit y la oferta del sector donde se ubique. Cuando se trate del Uso Social Obligado Genérico, compete a la Secretaría de Planeación Municipal decidir sobre las propuestas de anular o modificar la destinación de las áreas, salvo que se trate de áreas que hayan ingresado al Uso Público, y siempre que se ajusten a las correspondientes reglamentaciones de Usos del Suelo y del sistema de compensaciones a través del Fondo Municipal.

**ARTÍCULO 54°. De los Usos del Suelo por Tratamiento Urbanístico.** Dado que el tratamiento urbanístico establece el objetivo específico de desarrollo de porciones del territorio y los usos del suelo refuerzan dicho objetivo como uso principal, además de responder a las potencialidades de las centralidades y ejes o corredores de actividad múltiple, según las clasificaciones del uso del suelo, se establecen para cada polígono y tratamiento en las siguientes tablas los principales, complementarios, restringidos y prohibidos.

## Aprovechamientos: Densidades y Usos del Suelo Urbano.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	CÓDIGO POLÍGONO	NOMBRE POLÍGONO	DENSIDAD Max (viv./ha)	USOS			
				Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
CONSERVACIÓN (C)	-----	Parque Principal	100	R-S9-SRC1.	C1-S8.	C2-S6-S7-S15.	C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-S1-S2-S3-S4-S5-S10-S11-S12-S13-S14-I1-I2-I3-SRC2.
DESARROLLO (D)	ZU01_D01	Barrio La Ferrería 1	100	R (1)-SRC1.	C1-S8-SRC2.	C2-S4-S6-S7-S9-S15-I3.	C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-S1-S2-S3-S5-S10-S11-S12-S13-S14-I1-I2.
	ZU06_D02	Barrio Chile	100				
	ZU10_D03	Sector Toledo	100				
	ZU14_D04	Barrio Caquetá 3	100				
	ZU16_D05	Estrella Central	100				
	ZU24_D06	Sector Sierra Morena (***)	70	C2-C3-I2-S1-S2-C7-C8-SRC1-SRC2.	R-C1-C5-C6-C9-S3-S4-S5-S6-S7-S8-S9-S10-S11-S12-I3.	C4-S13-S14-S15.	C10-I1.
CONSOLIDACIÓN (CN)	ZU04_CN01	Barrio La Ospina	100	R-SRC1.	C1-S8-SRC2.	C2-S4-S6-S7-S9-S15-I3.	C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-S1-S2-S3-S5-S10-S11-S12-S13-S14-I1-I2.
	ZU05_CN02	Barrio Bellavista 1	100				
	ZU07_CN03	Centro (*)	100	R-C1-SRC1.	C2-S6-S7-S8-S9-S15-I3-SRC2.	C8-S5.	C3-C4-C5-C6-C7-C9-C10-S1-S2-S3-S4-S10-S11-S12-S13-S14-I1-I2.
	ZU08_CN04	Salvatorianos	100	R-S9-SRC1.	C1-C2-S6-S7-S8-I2-I3-SRC2.	C8-S4-S5-S11-S15.	C3-C4-C5-C6-C7-C9-C10-S1-S2-S3-S10-S12-S13-S14-I1.
	ZU09_CN05	Zona Industrial San Agustín	120	R-SRC1.	C1-C2-C5-I3-S4-S6-S7-S8-SRC2.	C8-C9-S5-S9-S10-S11-S15.	C3-C4-C6-C7-C10-S1-S2-S3-S12-S13-S14-I1-I2.
	ZU11_CN06	Suramérica	120	R-SRC1.	C1-S8-SRC2.	C2-S4-S6-S7-S9-S15-I3.	C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-S1-S2-S3-S5-S10-S11-S12-S13-S14-I1-I2.
	ZU12_CN07	Barrio Caquetá 1	100				
	ZU13_CN08	Barrio Caquetá 2	100				
	ZU15_CN09	Barrio Caquetá-Quebrada Grande 1	100				
RENOVACIÓN (R) (**)	ZU18_R01	Industrial San Martín 1	120	C3-S8-I2-SRC1.	R-C1-C2-C4-C5-C6-C7-C8-C9-S1-S2-S3-S4-S5-S6-S7-S10-S11-S12-S13-I3-SRC2.	S9-S14-S15.	C10-I1.
	ZU19_R02	Industrial San Martín 2	120	C3-S8-I2-SRC1.	R-C1-C2-C4-C5-C6-C7-C8-C9-S1-S2-S3-S4-S5-S6-S7-S10-S11-S12-S13-I3-SRC2.	S9-S14-S15.	C10-I1.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	CÓDIGO POLÍGONO	NOMBRE POLÍGONO	DENSIDAD Max (viv./ha)	USOS			
				Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
	ZU20_R03	Industrial Ancón Sur (***)	120	C3-S8-I2-SRC1.	R-C1-C2-C4-C5-C6-C7-C8-C9-S1-S2-S3-S4-S5-S6-S7-S10-S11-S12-S13-I3-SRC2.	S9-S14-S15.	C10-I1.
MEJORAMIENTO INTEGRAL (MI)	ZU02_MI01	Barrio La Ferrería 2	70	R (1)-SRC1.	C1-S8-SRC2.	C2-S4-S6-S7-S9-S15-I3.	C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-S1-S2-S3-S5-S10-S11-S12-S13-S14-I1-I2.
	ZU03_MI02	Barrio San Andrés	70				
	ZU21_MI03	Sector Barrio El Pedrero 2	70				
	ZU22_MI04	Ancón Sur-Los Chanos	70				
	ZU23_MI05	Pueblo Viejo- La Inmaculada-Alto Los Ospina	70	R (1)-SRC1.	C1-C2-C5-C7-C8-S1-S3-S4-S5-S6-S7-S8-S9-S10-S11-S13-I2-I3-SRC2.	C3-C4-C6-C9-S2-S12-S14-S15.	C10-I1.
	ZU25_MI06	La Tablaza	70	R(1)-S9-SRC1.	C1-C2-S1-S2-S4-S6-S7-S8-S10-S11-S15-I3-SRC2.	C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-S3-S5-S12-S13-S14-I2.	C10-I1.
	ZU26_MI07	Juan XXIII	70	R (1)-SRC1.	C1-C2-S1-S4-S6-S7-S8-S9-I3-SRC2.	C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-S2-S3-S5-S10-S11-S13-S14-S15-I2.	C10-S12-I1.
	ZU-CP_MI08, MI09, MI10, MI13	Centros poblados: San José Meleguindo, La Bermejala, Peñas Blancas, La Raya	20	R (1)-SRC1.	C1-C2-C3-S2-S3-S4-S6-S7-S8-S9-S10-S11-S15-I3-SRC2.	C4-C5-C6-C8-C9-S1-S5-S12-S13-S14-I2.	C7-C10-I1.
ZU-CP_MI11, MI12, MI14, MI15, MI16, MI17	Centros poblados: Calle Vieja, San Miguel, San Isidro, Sagrada Familia, Tablacita, Pan de Azúcar	50					
DESARROLLO EN API	ZU17_API01	Industrial – Autopista sur Centralidad Metropolitana	0	Equipamiento de transporte	C1-C2- C7-C8- S5-S6-S7- S8- S9-- S15-SRC1-SRC2.	C3- C4-C5- C6- C9- S1- S2-S3-S4- S10-S11-S12- S13-S14.	R- C10-I1-I2-I3.

R(1): El uso R será para el desarrollo de VIS preferencialmente. (\*): Su desarrollo estará sujeto a la formulación del PEC (Plan Especial del Centro).(\*\*): Se estimulará el cambio del uso de moteles al de hoteles de tipo ejecutivo.

(\*\*\*) En las áreas que corresponden en superficie a las unidades señaladas como acuíferos, se tendrán las siguientes restricciones:

Actividades No aceptables: Instalación y operación de tuberías de combustible, extracción de petróleo y gas, disposición de residuos peligrosos industriales, lagunas de infiltración para efluentes industriales.

Actividades con aceptación sujeta a estudios y diseños específicos: Tanques sépticos y letrinas, disposición de residuos sólidos, extracción de minerales, lagunas de infiltración, áreas agrícolas con pesticidas, cría de ganado, instalaciones militares.

Nota: Los usos de la categoría restringido en este cuadro, serán sólo permitidos sobre las vías arterias, a excepción del I3 que se encuentra asociado a la vivienda. Los usos restringidos en el sector Sierra Morena serán ubicados entre la Autopista y el Río Aburrá.

### Aprovechamientos: Densidades y Usos del Suelo de Expansión Urbana.

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	CÓDIGO POLÍGONO	NOMBRE POLÍGONO	DENSIDAD Max (viv./ha)	USOS			
				Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
DESARROLLO (DE)	ZE01_DE01	Expansión San José	70	R-SRC1.	C1-C2-S8-I3-SRC2.	C3-S5-S6-S7-S9-S15-I2.	C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-S1-S2-S3-S4-S10-S11-S12-S13-S14-I1.
	ZE02_DE02	Expansión Quebrada Grande	70				
	ZE03_DE03	Expansión Pueblo Viejo	70				
	ZE04_DE04	Expansión Ancón Sur (*) (***)	120	C3-S8-I2-SRC1.	R-C1-C2-C4-C5-C6-C7-C8-C9-S1-S2-S3-S4-S5-S6-S7-S10-S11-S12-S13-I3-SRC2.	S9-S14-S15.	C10-I1.
	ZE05_DE05	Expansión Tablaza Industrial (***)	120	C2-C3-I2-S1-S2-C7-C8-SRC1-SRC2.	R-C1-C5-C6-C9-S3-S4-S5-S6-S7-S8-S9-S10-S11-S12-I3.	C4-S13-S14-S15..	C10-I1.
	ZE06_DE06	Expansión La Tablaza-La Raya (***)	70	R(1)-S9-SRC1.	C1-C2-S1-S2-S4-S6-S7-S8-S10-S11-S15-I3-SRC2.	C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-S3-S5-S12-S13-S14-I2.	C10-I1.
	ZE07_DE07	Expansión Juan XXIII	120	R(1)-SRC1.	C1-C2-S1-S4-S6-S7-S8-S9-I3-SRC2.	C3-C4-C5-C6-C7-C8-C9-S2-S3-S5-S10-S11-S13-S14-S15-I2-.	C10-S12-I1.
DESARROLLO EN API	ZE08_API02	Espejo de Agua-Termólisis La Tablaza	0	SRC1- S14	S5-S7-S9- I3-SRC2	C1-S8	R-TODAS LAS C EXCEPTO C1. S1-S2-S3-S4-S6-S10-S11-S12-S13-S14-S15-I1-I2
PROTECCIÓN	ZE09-PT01	El Hoyo	0	Forestal Protector	Regeneración natural, investigación, turismo rural y ecoturismo, y recreación sin infraestructura, aprovechamiento no maderable.	Forestal productor. Pesca. Actividad minera	Agropecuario. Uso mixto. Construcciones nuevas de todo tipo. Actividades comerciales, industriales y de servicio.
	ZE10-PT02	Campo Alegre – El Himalaya					

R(1) El uso R será para el desarrollo de VIS preferencialmente.

(\*): Se estimulará el cambio del uso de moteles al de hoteles de tipo ejecutivo.

(\*\*\*) En las áreas que corresponden en superficie a las unidades señaladas como acuíferos, se tendrán las mismas restricciones señaladas en el suelo urbano.

Nota: Los usos de la categoría restringido en este cuadro, serán sólo permitidos sobre las vías arterias, a excepción del I3 que se encuentra asociado a la vivienda.

Los usos restringidos en los sectores Expansión Tablaza Industrial y Ancón Sur serán ubicados entre la Autopista y el Río Aburrá, y la Variante a Caldas y el Río Aburrá.

**ARTÍCULO 55°. De los Usos para los Suelos de Protección en el Área Urbana.** Las subzonas correspondientes a suelos de protección, mantienen las condiciones que impone la zona homogénea que lo contiene. Los usos para los suelos de protección que se encuentran en las diferentes zonas del área urbana son:

**Por retiro a fuentes hídricas.**

- Usos Principal: Forestal Protector.
- Uso Complementario: Investigación con fines educativos y de recuperación, recreación y turismo por medio de senderos ecológicos y parques lineales.
- Uso Restringido: Pesca artesanal, deportiva y para la subsistencia. Actividad minera.
- Uso Prohibido: Residencial, todo tipo de actividades comerciales, industriales y de servicio. Construcción de todo tipo de infraestructura excepto la destinada a parques lineales.

**Por Amenaza Alta (ante crecientes e inundaciones).**

- Uso Principal: Forestal Protector.
- Uso Complementario: Investigación con fines educativos y de recuperación; recreación y turismo por medio de senderos ecológicos y parques lineales. Espacio público.
- Uso Restringido: Actividad minera.
- Uso Prohibido: Residencial, Todo tipo de actividades comerciales, industriales y de servicio. Construcción de todo tipo de infraestructura excepto la destinada a parques lineales.

En las áreas con amenaza alta por crecientes se debe proteger el borde del cauce del Río Aburrá y ejecutar obras de defensa frente a las inundaciones y la erosión fluvial como son muros de protección en gaviones o en concreto reforzado; nunca se debe construir en la llanura de inundación del río y siempre se debe respetar un retiro mínimo de 30 metros con respecto a la cota de máxima inundación del río. En las áreas con amenaza alta por avenidas torrenciales se debe respetar siempre el retiro pertinente a estas corrientes, retiros que aparecen en la primera parte de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Por Aprovechamiento de servicios públicos y manejo de residuos sólidos y líquidos.**

- Uso Principal: Protección por servicios públicos.
- Uso Restringido: Actividad minera.
- Uso Prohibido: Residencial. Todo tipo de actividades comerciales, industriales y de servicio. Construcción de todo tipo de infraestructura excepto la destinada a parques lineales. En este tipo de suelos se pretende que permanezcan las viviendas ubicadas actualmente en las

áreas donde se encuentren, pero desestimulando totalmente nuevos asentamientos.

**PARÁGRAFO.** En particular, en la zona Campo Alegre - Himalaya se frenará la actual tendencia de parcelaciones, y debe convertirse en un espacio protector aledaño al perímetro urbano, que permita ser involucrado en la red de espacios públicos y turísticos a través de su cercanía al casco urbano y de su riqueza arqueológica, con infraestructura liviana como kioscos, senderos, que permitan el disfrute del sitio y de las visuales que ofrece sobre la zona urbana central. En El Hoyo se permitirá la regeneración natural con el fin de que el suelo se estabilice, y convertirlo en un parque urbano que es acogido por el centro de Pueblo Viejo. Por lo tanto, en las viviendas que ya están asentadas en Campo Alegre - Himalaya se revisará para cada una sus sistemas de disposición de aguas residuales y de manejo de aguas lluvias y de escorrentía, así como las condiciones estructurales y constructivas en general. En este sector se establece la menor densidad cero (0), a pesar de que son áreas que ya tienen una dinámica de ocupación que no permite ni justifica desalojar todos sus habitantes. La mitigación del riesgo en estas áreas será un asunto de manejo del suelo y principalmente de las aguas, y no permitir el asentamiento de nuevas viviendas, sin permitirse la construcción de piscinas en los predios ya urbanizados.

**ARTÍCULO 56°. De la Actividad Minera Dentro del Perímetro Urbano.** Las zonas, elementos o sitios donde no es conveniente desarrollar actividades mineras dentro del perímetro urbano, o los cuales no deben estar involucrados en dichas actividades, debido a su carácter estructurante como sistema de espacialidades públicas urbanas, o su importancia como áreas de protección de los recursos naturales, o por ser imprescindibles para el desarrollo de todas las funciones sociales urbanas, son las siguientes, e incluyen sus áreas adyacentes y de influencia:

- El parque principal.
- Las centralidades urbanas de Pueblo Viejo y La Tablaza.
- Los núcleos de equipamiento comunal.
- Las áreas dentro del perímetro urbano ya consolidadas.
- Las áreas de retiro a las quebradas en la franja que atraviesa el perímetro urbano.
- Las áreas o sectores declarados de medio y alto riesgo potencial, por este Plan Básico de Ordenamiento Territorial o los estudios posteriores que complementen el inventario respectivo.
- El sistema de espacios públicos urbanos.
- El sistema de equipamientos institucionales, recreativos, comunitarios, educativos y de salud.
- Las áreas donde se encuentren elementos del patrimonio arquitectónico o arqueológico definidos por este Plan Básico de Ordenamiento

Territorial o los estudios y planes especiales posteriores que complementen el inventario respectivo.

- El sistema de conectividad y movilidad urbano.
- Las áreas donde se han de localizar proyectos estratégicos, sean de carácter local o regional.

**PARÁGRAFO 1.** La actividad minera, para efectos del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, tiene una categoría especial denominada Uso Permitido, el cual es válido para todas las zonas homogéneas, pues según la legislación vigente podrá desarrollarse en cualquier lugar del territorio municipal, bajo restricciones relacionadas fundamentalmente con las tecnologías a utilizar, las cuales deben garantizar la estabilidad del entorno natural y de las estructuras de la zona, y no deben desplazar las actividades socioeconómicas y culturales del sector, sujetándose de manera estricta al respectivo Plan de Manejo aprobado por la autoridad ambiental competente.

**PARÁGRAFO 2.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial define la conveniencia o no conveniencia de desarrollar la minería en las áreas especiales dentro del perímetro urbano enumeradas en el presente Artículo, dado que la autoridad minera consultará al Alcalde Municipal al momento de estudiar la aprobación de las licencias que sean solicitadas al interior de dicho perímetro, quien conceptuará sobre la aprobación de las mismas de acuerdo a lo estipulado en el presente Acuerdo.

**PARÁGRAFO 3.** De cualquier manera, y ante el otorgamiento de la licencia bajo lo señalado en el Artículo 37 del Código de Minas, el titular de la concesión o permiso respectivo deberá garantizar mediante estudios técnicos detallados y debidamente aprobados por las autoridades competentes, que utilizará tecnologías de punta que no afectarán el entorno natural ni la estabilidad de las estructuras presentes en la zona aledaña a la explotación, ni afectará la movilidad y cotidianidad de los habitantes del sector.

**PARÁGRAFO 4.** Las áreas de influencia o adyacentes a las zonas, elementos o sitios a que se refiere el presente Artículo, corresponden a las colindantes y vecinas al sitio o predio en cuestión, las cuales sufrirían las mismas o similares afectaciones que el sitio referido, a partir de las actividades derivadas de la eventual exploración y/o explotación minera, o tendrían afectaciones menores pero que interfieren de alguna manera con el uso y actividades permitidas que se llevan a cabo en ellas.

**ARTÍCULO 57°. De las Estrategias para la Vivienda y el Hábitat.** La vivienda es un bien esencial orientado a satisfacer las necesidades humanas en un contexto social, cultural, regional y local de orden metropolitano, que debe cumplir atributos de calidad ambiental, espacial, seguridad, habitabilidad, asequibilidad y durabilidad.

El desarrollo de los programas habitacionales y planes parciales prioritarios de Mejoramiento Integral, que comprende acciones de regularización urbanística y reubicación de las familias y viviendas localizadas en zonas de alta amenaza y suelo de protección estricta, requiere ejecutar parte de los recursos por compensación de las obligaciones urbanísticas generadas en otros polígonos de desarrollo, en la rehabilitación y construcción de espacio público, equipamiento e infraestructura vial que ellos necesitan.

En consecuencia el Municipio desarrollará políticas orientadas a reducir el déficit cuantitativo y cualitativo, a elevar el nivel de vida de la población y a desestimular el asentamiento en zonas en alta amenaza y/o de protección; para ello se adelantarán estrategias como:

- La reforma del actual FOVIS (Fondo de Vivienda de Interés Social) del Municipio de La Estrella, cuyo objetivo, estructura organizativa, líneas de gestión, plan de acción, costos y fases de implementación, así como formularios de diligenciamiento para postulantes con proyecto de acuerdo formulado que adopta el reglamento interno de la junta directiva del FOVIS, sobre adjudicación de VIS, creación del subsidio municipal de vivienda y su otorgamiento, debe ser replanteado a la luz de una estrategia institucional de modernización y gestión por procesos y proyectos. Dicho FOVIS o la figura institucional que se reforme, puede hacer parte de otro instrumento de Gestión Integral Territorial como El Banco Inmobiliario, de un Instituto de Desarrollo Territorial, ó del Fondo Municipal de Compensaciones, propuesto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, donde la VIS es una línea de desarrollo específica, entre otras como Espacio Público, Equipamiento Colectivo, Vías y Servicios Públicos, a su vez socio del Fondo Metropolitano de Compensaciones.
- Formulación y adopción del Plan Temático ó Especial Habitacional, con sus líneas estratégicas, programáticas y plan de acción de mediano plazo; la concertación metropolitana de instrumentos de gestión habitacional VIS y compensación por mejores servicios, espacios públicos y equipamientos; el establecimiento de alianzas estratégicas para diversificar las alternativas de acceso al suelo, la vivienda segura y de calidad con diversas opciones de financiación, construcción, ampliación o mejoramiento, tenencia legal, arriendo con opción de compra, plan terrazas y aires, entre otras.

**ARTÍCULO 58°. Del Desarrollo de Vivienda de Interés Social.** Las zonas con posibilidades de desarrollo de Vivienda de Interés Social o mayor participación en las soluciones habitacionales que se generen en todas sus categorías en el Municipio de La Estrella, serán las siguientes:

**En suelo urbano: más del 50% de las soluciones habitacionales.**

ZU01\_D01 Barrio La Ferrería 1 sin urbanizar.

ZU06\_D02 Barrio Chile que comprende El Pedrero sin urbanizar.

**VIS en todas las zonas definidas con tratamiento de mejoramiento integral.**

ZU02\_MI01 Barrio La Ferrería 2.

ZU03\_MI02 Barrio San Andrés.

ZU21\_MI03 Barrio El Pedrero 2.

ZU22\_MI04 Ancón Sur - Los Chanos.

ZU23\_MI05 Pueblo Viejo - La Inmaculada – Alto Los Ospina.

ZU25\_MI06 Sector La Tablaza.

ZU26\_MI07 Sector Juan XXIII.

ZU-CP\_MI08 a MI17 Centros Poblados San Miguel, Calle Vieja, Peñas Blancas, La Bermejala, La Raya, San José Meleguindo, San Isidro, Sagrada Familia, Tablacita y Pan de Azúcar.

**Desarrollo VIS en suelo de expansión urbana.**

ZE06\_DE06 La Tablaza-La Raya sin urbanizar (más del 50% de las soluciones habitacionales).

ZE07\_DE07 Juan XXIII sin urbanizar (más del 50% de las soluciones habitacionales).

**VIS en menor proporción que también puede participar en los polígonos.**

ZE02\_DE02 Quebrada Grande sin urbanizar (máximo 20% de las soluciones habitacionales serán VIS en las mayores tipologías que reglamente el Plan Nacional de Desarrollo).

ZE03\_DE03 Pueblo Viejo sin urbanizar (máximo 20% de las soluciones habitacionales serán VIS en las mayores tipologías que reglamente el Plan Nacional de Desarrollo).

**VIS en predios por desarrollar en el tratamiento de consolidación.**

Podrá participar al menos en un 30% en proyectos de redensificación y urbanización que se adelanten en los barrios tradicionales del Municipio.

## **VIS en la Renovación Urbana.**

También podrá participar hasta en un 30%, dadas las oportunidades de altas densidades en el corredor de la Autopista hasta la carrera 54-55.

**PARÁGRAFO.** La VIS a desarrollarse en cualquiera de los polígonos de expansión y suelo urbano, y cualquier tratamiento (consolidación, renovación y mejoramiento integral), no podrá tener menores especificaciones que aquellos desarrollos predominantes en el entorno o sector en el cual se interviene; es decir, se buscará la consolidación de mejor calidad urbanística y arquitectónica, elevando los niveles de habitabilidad y calidad de la vivienda y el entorno barrial en general.

## **CUARTA PARTE COMPONENTE RURAL**

**ARTÍCULO 59°. Del Escenario Posible.** El escenario no tendencial sino realizable en la ruralidad próxima a las ciudades y bordes metropolitanos, se basa en el modelo de ocupación y el imaginario colectivo local, que si bien no tiene una fuerte tradición agraria, respeta las pequeñas comunidades campesinas de productores con fuerte arraigo en la región, protege sus ecosistemas estratégicos y valora sus atributos naturales, el paisaje y las potencialidades ecoturísticas.

Escenario Posible: El área rural del Municipio de La Estrella debe caracterizarse por su producción sostenible y diversificada hacia la seguridad y soberanía alimentaria; por la valoración y oportunidades de disfrute de sus elementos naturales, gracias al fortalecimiento de su identidad y a procesos educativos orientados a la conservación de los recursos naturales, con infraestructura que permita el turismo ecológico, la protección de la economía campesina, la consolidación de la vivienda rural y de recreo, de acuerdo con las potencialidades y restricciones del entorno.

**ARTÍCULO 60°. De las Líneas de Acción para el Desarrollo Rural.** Las líneas a través de las cuales se dirigirá el desarrollo del suelo rural en el Municipio son:

**Línea 1:** El Municipio de La Estrella posee dos Reservas Forestales, El Romeral y Miraflores, que incluyen una variedad de fauna y flora silvestre que es necesario proteger y preservar, para garantizar hacia el futuro la diversidad biótica en el territorio municipal y constituirlo en ventaja comparativa y competitiva respecto a los municipios del sur del Valle de Aburrá.

**Línea 2:** Existen en el territorio rural municipal, zonas no aptas para la ocupación y la producción intensiva, debido a la alta amenaza ante movimientos en masa y avenidas torrenciales; estas zonas serán destinadas a usos y actividades que conduzcan a la protección o regeneración natural, al disfrute de los espacios y en algunos casos, a mantener unas densidades e intensidad de uso suficientemente bajas que permitan su aprovechamiento regulado aplicando las medidas de mitigación necesarias. En tal sentido la vivienda rural aislada campesina como unidad productiva y la vivienda de recreo, serán uso permitido principal o complementario, según el énfasis en la aptitud de uso del suelo.

**Línea 3:** Elementos naturales como los cerros, altos y quebradas del territorio rural, son fundamentales en el mantenimiento del equilibrio ecosistémico, para el disfrute colectivo y para el suministro del recurso agua a la población rural. Serán objeto de protección y preservación, y serán también el lugar ideal para generar espacios públicos destinados a la recreación pasiva, dotados de infraestructura liviana para este fin, que incluye hospedajes y áreas administrativas; también harán parte de estos elementos los miradores turísticos, conectores y senderos ecológicos.

**Línea 4:** Los centros poblados, identificados en adelante como centros urbanos de menor densidad que el resto del suelo urbano, deben mantener una constante y eficiente comunicación e interacción con la cabecera municipal y la ruralidad a la cual prestan servicios de soporte; en este sentido, los ejes viales existentes y proyectados, los medios de comunicación, el suministro y atención en servicios públicos y sociales básicos, serán objeto de mejoramiento continuo, con el fin de que esta interacción sea eficiente.

**Línea 5:** La densidad y estructura predial en el suelo rural, será suficientemente baja para conservar los ecosistemas, no necesariamente sujeta a la Unidad Agrícola Familiar UAF, la cual es una figura de política sectorial agropecuaria, basada en tecnologías y criterios de competitividad y productividad económica, sino que en el ordenamiento territorial, se corresponderá con la dinámica real de la localidad, de tal forma que no se pierda la titularidad de las pequeñas parcelas que son el único patrimonio familiar de las comunidades campesinas, y en cambio se promuevan acciones hacia la protección y producción solidaria o asociativa en el marco de políticas y programas locales y regionales de incentivos ecológicos, tecnológicos, socioeconómicos y fiscales.

**ARTÍCULO 61°. De la Aptitud de Uso Rural.** La aptitud de uso del suelo rural indica el uso más adecuado para sectores de dicho suelo, con base en sus características físicas (como la morfología, la geología, las pendientes, las

condiciones meteorológicas e hidrológicas, entre otras), y se define con base en la disponibilidad de tierras para la agricultura, la ganadería y el aprovechamiento forestal, para ser utilizados en cultivos (limpios, semilimpios, densos, silvo-agrícolas, agro-silvo-pastoriles y silvo-pastoriles), pastoreo y/o plantaciones forestales (productoras y protectoras), así como determinar áreas para conservación y protección. Para el Municipio de La Estrella se definen las siguientes potencialidades en el suelo rural, las cuales indican los usos mínimos que el suelo soporta, de acuerdo con los mencionados; los usos del suelo a implementar en el Municipio serán los definidos en los Artículos 79, 80 y 81 del presente Acuerdo.

**Tierras que requieren cobertura vegetal permanente.** La susceptibilidad de los suelos al deterioro, por las características particulares heredadas del material parental y por las condiciones del relieve con pendientes fuertes en áreas extensas continuas o en sectores que alternan, en un patrón complejo, con zonas de topografía suave, hace que se necesite establecer sistemas de manejo que conduzcan a proteger permanentemente el suelo en las partes más vulnerables del terreno. Esto se logra idealmente, conservando el bosque nativo y en los sitios en que éste ha desaparecido, reforestando y/o estableciendo sistemas en los que los componentes agrícola, pastoril y silvícola se combinan en diferentes formas, proporciones y rotaciones.

- ◆ **Sistema silvo-agrícola.** Consiste este sistema protector en una combinación de árboles con cultivos densos y permanentes. Los cultivos densos se deben llevar a efecto con suficiente abonamiento orgánico, evitando el uso del azadón, desviando las aguas de escorrentía y utilizando técnicas agronómicas para incrementar la producción.

En el Municipio de La Estrella, las tierras aptas para este sistema se encuentran en las áreas topográficamente bajas de las vertientes occidental y oriental del río Aburrá, sectores de La Tablaza, La Raya, los alrededores de Pueblo Viejo, Ancón, Quebrada Grande hacia el centro urbano y al occidente del mismo en el sector San José; así mismo en las partes bajas de las veredas San Isidro y Sagrada Familia.

- ◆ **Sistema agro-silvo-pastoril.** Este sistema tiene un componente más que el anterior porque se introducen áreas con pastos y forrajes como cobertura para el sostenimiento del ganado. Los sistemas agro-silvo-pastoriles se implementarán como medio de protección de las tierras con grado medio de amenaza ante movimientos de masa en zonas de pendientes moderadas, colinas medias principalmente.

El pastoreo debe ser manejado con rigurosas medidas de conservación entre las cuales se cuenta el control al sobrepastoreo, el manejo eficiente de los pastos (abonamiento, fertilización, riego, renovación oportuna, control fitosanitario, mezcla de gramíneas con leguminosas) y la eliminación de capas compactas y de marcas de pisoteo en condiciones de exceso de humedad en el suelo, con instrumentos de labranza mecanizada. La dos áreas apropiadas para esta actividad son: la parte norte del centro de Pueblo Viejo y la parte oeste del casco urbano donde se encuentra una extensa área actualmente utilizada en fincas de recreo e instalaciones para congregaciones religiosas.

- ◆ **Bosque productor.** Se incluyen dentro de esta unidad de uso las plantaciones de árboles nativos y/o introducidos que se siembran con fines comerciales y, por lo tanto, hay períodos relativamente cortos en los cuales se hace aprovechamiento o entresaca que deja áreas determinadas desprovistas de cobertura vegetal. Se encuentran ubicadas en las partes medias de las vertientes occidental y oriental del río Aburrá, en zonas de amenaza media ante deslizamientos. Se presentan limitadas por las cotas definidas por los planes de manejo de las dos áreas de reserva, El Romeral y Miraflores, como áreas de amortiguamiento; para la vertiente occidental, las áreas de bosque productor se encuentran en general entre las cotas 2.000 y 2.400, mientras que para Miraflores se dan entre la 1.700 y la 1.900. Los planes de manejo respectivos definen la aptitud para uso forestal productor en dichas áreas de amortiguamiento; también los planes de manejo de cada explotación deberán especificar las actividades propias de las áreas de retiro a quebradas.

Al interior de los Bosques productores se encuentra una sub-categoría de Producción Restringida. Este tipo de cobertura permanente está constituida por plantaciones heterogéneas de árboles nativos y/o introducidos, cuyas tasas de crecimiento y valor son diferentes. La cobertura ofrece protección continua a la tierra por la combinación de árboles y sotobosque, aún en los períodos relativamente cortos en los que se ejecuta tala selectiva que deja desprovistas de árboles pequeñas áreas. Esta clase de uso no remueve en forma continua y frecuente la tierra. La protección que la plantación le ofrece a los suelos la hace especialmente útil para el aprovechamiento combinado con la conservación de tierras. En este sentido la diferencia con la unidad Producción radica en el menor riesgo de deterioro que existe con este sistema de cobertura y uso de la tierra.

Se presentan principalmente en las áreas con amenaza alta ante deslizamientos, en las partes medias de la vertiente occidental; desde la quebrada La Bermejala hacia el sur se encuentran además por encima de

la cota 2.000, y hacia el norte de la misma quebrada en una extensa área continua hasta la Quebrada Grande. También en sectores de San Miguel y Peñas Blancas.

- ◆ **Bosque protector.** Este sistema de máxima protección al suelo está conformado por los bosques naturales existentes en el Municipio incluyendo pequeños relictos de los mismos. En el caso de la vertiente oriental, donde no se encuentran bosques naturales pero sí rastrojos altos, y en vista de que las partes altas son áreas de recarga de cuencas abastecedoras de acueductos, se tratan estas áreas en rastrojos como zonas protectoras. En el Municipio de La Estrella, las áreas en bosque natural se encuentran en las partes más altas de la vertiente occidental, en la Cuchilla El Romeral, donde se presentan extensas áreas bajo esta cobertura, en los retiros de las principales quebradas hasta sus cuencas medias; tal es el caso de las quebradas La Ospina, La Chocha, La Corazona, La Bermejala, La Culebra y San Miguel.

**Tierras para conservación y/o recuperación de la naturaleza.** Se trata de áreas alrededor de los nacimientos de agua, santuarios de fauna, bancos genéticos, parques naturales, zonas de belleza escénica excepcional, áreas de reserva forestal protectora que existen en la zona, así como áreas con alta amenaza ante deslizamiento que se quieren destinar a protección especial. En este tipo de utilización de la tierra no se permite intervención alguna sobre el bosque cuando éste existe, especialmente en lo relacionado con el aprovechamiento de madera comercializable; estas áreas deben protegerse y conservarse en su estado natural, permitiendo su recuperación espontánea y/o el enriquecimiento, para lo cual se les debe someter a un manejo especial controlado.

También incluyen las áreas que se encuentran dentro de las zonas declaradas como protección estricta en los planes de manejo de las áreas de reserva El Romeral y Miraflores, y que no poseen una cobertura vegetal protectora, como pastos y rastrojos bajos; estas áreas deberán destinarse a conservación y regeneración de los recursos, dado que deberá permitirse de inmediato su regeneración natural y su enriquecimiento (recuperación para la protección), con el fin de que alcancen el objetivo de tener cobertura vegetal protectora en el mediano y largo plazo.

Las áreas con alta amenaza ante deslizamiento que se quieren destinar a protección especial son: Un sector en La Culebra, El Hoyo en Pueblo Viejo, El Himalaya, Campo Alegre y un sector de Tierra Amarilla. En ellas se debe permitir la regeneración natural y realizar las obras de mitigación necesarias para el drenaje de las aguas de escorrentía, que es la causa fundamental de los

fenómenos de inestabilidad que allí se presentan. También entra en la categoría de conservación el cerro Ancón Sur, por ser un hito a nivel metropolitano, también un referente en el Municipio, y no poseer potencialidad alguna a nivel productivo.

**ARTÍCULO 62°. De las Zonas Homogéneas ó Unidades de Manejo del Suelo Rural.** El proceso de planificación rural tiene por objeto delimitar el territorio en zonas homogéneas a partir de características similares, que permitan definir criterios de manejo e intervención rural según las restricciones y potencialidades del territorio, las cuales están en relación directa con las condiciones topográficas, climáticas, geológicas, hidrológicas, ambientales, socioculturales y económicas. En el Municipio de La Estrella, las zonas homogéneas en el área rural se asimilan a las Unidades de Manejo, objeto del siguiente Artículo.

**PARÁGRAFO.** Las Unidades de Manejo se asimilan a las Unidades de Planificación Rural de que trata la legislación vigente sobre suelo rural.

**ARTÍCULO 63°. De las Unidades de Manejo Rural.** Se define como el área que posee una caracterización y una problemática, tanto biofísica como social y económica, que la identifica y le determina una especificidad y una condición de uso particular. Para el Municipio de La Estrella fueron establecidas las siguientes unidades de manejo:

**1. Unidad de Manejo Suburbano.** Se encuentran varios polígonos localizados así: En el sector occidental del casco urbano por San José - Meleguindo, en Pan de Azúcar, Miraflores al oriente y una franja distribuida a lo largo de la ladera occidental en dirección norte sur desde Tierra Amarilla hasta La Raya.

**Criterios Específicos de Manejo:** *Incentivar* el uso suburbano en las áreas que aún permanecen con cobertura vegetal y que tienen un importante potencial suburbano. En los suelos definidos como suburbanos, se tendrán densidades reguladas máximas entre 1 y 5,56 viviendas/hectárea, dependiendo de las dinámicas particulares que se proyecten para cada zona.

**2. Unidad de Manejo Silvoagrícola.** Aunque en muchas partes de la zona rural del Municipio pueden observarse cultivos de plátano, frutales y café, y en general cultivos densos o semipermanentes, el área donde éstos deben constituirse en los principales cultivos, es en la parte media de la vertiente occidental del río Aburrá, en sectores aledaños a la zona de expansión noroccidental (San José), en los sectores occidental y sur de Pueblo Viejo, en la parte noreste de la vereda Calle Vieja, sector noreste y sur de la vereda San Miguel en límites con la vereda La Raya, y el sector occidental de la vereda La Raya.

**Criterios Específicos de Manejo:** *Incentivar* los sistemas agroforestales, especialmente al interior de las fincas de recreo. *Incentivar* el cultivo de plantas aromáticas en todos los predios, sean fincas de recreo o predios de producción campesina. Cultivos con asesoría en prácticas de conservación con base en la agricultura biológica mediante la utilización de abonos orgánicos, compost y lombricompostos; cultivos permanentes y semipermanentes que contribuyan a diversificar como el café y los frutales (como lulo y policultivos de frutales como naranjos, guanábanos, limones), y producción agropecuaria de subsistencia mediante cultivos de pan coger menores a una hectárea que incluyan conjuntamente las hortalizas y las hierbas aromáticas, otorgando especial prelación e incentivos en acompañamiento técnico a éstas últimas; la asesoría en este sentido será una prioridad para la dependencia responsable del tema en la Administración Municipal.

Las densidades serán máximo 5,56 viviendas por hectárea. Altura máxima por edificación: 2 niveles. Construcciones nuevas de apoyo a las actividades productivas que se desarrollarán, según la densidad establecida.

**3. Unidad de Manejo para Producción Forestal.** Localizadas en la vertiente occidental del río Aburrá, corresponden a áreas ubicadas topográficamente entre las cotas 2.000 y 2.400, en manchas de suelo distribuidas a lo largo de la ladera occidental. Para la vertiente oriental, estas zonas se encuentran entre el límite de la zona de reserva para protección estricta de Miraflores, y la zona definida para suelo suburbano.

**Criterios Específicos de Manejo:** *Conservar* las prácticas productivas forestales que se están llevando a cabo actualmente en varios predios de estas zonas. *Incentivar* los sistemas forestales productores, principalmente en los predios aledaños a los que actualmente los utilizan, con el fin de conformar un gran cordón forestal en la vertiente occidental del río al sur del Valle de Aburrá.

Las densidades serán máximo 3 viviendas por hectárea., a excepción del área para producción forestal en la vereda Pan de Azúcar, la cual tendrá una densidad hasta 5,56 viviendas por hectárea. Altura máxima por edificación: 2 niveles. Construcciones nuevas de apoyo a las actividades productivas que se desarrollarán, según la densidad establecida.

De la madera del café actualmente se puede hacerse beneficio y aprovechamiento para abastecer el mercado de la industria de la construcción, por lo que se fortalecerá la oferta de este producto forestal.

**4. Unidad de Manejo para Actividad Minera.** Corresponde al área de explotación minera con destino al aprovechamiento de los recursos para la industria de la construcción. Al interior de dicha zona se incluyen los frentes activos o zonas de explotación, así como las zonas objeto de concesiones. Se

propone como área para exploración minera específica durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la zona que comprende el cuerpo de la serpentinita al sur del Municipio, y desde su contacto con el cuerpo de gabro hacia el occidente hasta donde éste encuentra la cota 2.000, límite con la zona de reserva El Romeral.

**Criterios Específicos de Manejo:** *Conservar* las actuales explotaciones, siempre y cuando se encuentren inscritas en el registro minero de la Secretaría de Productividad y Competitividad, y se esté cumpliendo a cabalidad con el respectivo Plan de Manejo. *Incentivar* la exploración y explotación de las áreas ubicadas en esta zona, conformando un sector muy definido para esta actividad en el sur del Municipio.

En la explotación minera y beneficio de los recursos minerales deben tenerse en cuenta consideraciones técnicas y normativas, incluyendo entre otras, la Ley 685 de 2001, Código de Minas, y sus Decretos Reglamentarios, la Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997, la Ley 902 de 2004 y sus Decretos Reglamentarios, que permitan la gestión del sector minero con una visión racional e integral, para manejar de una manera más eficiente el medio natural, contribuir a la sostenibilidad del recurso y atenuar los efectos colaterales sobre el ambiente, lo social, lo económico y lo urbanístico.

En la utilización del medio natural se deberá aplicar la legislación ambiental y minera vigente y garantizar una adecuada gestión del recurso cumpliendo con las disposiciones establecidas sobre la materia. Los interesados en la actividad minera, deberán sustentar y ejecutar sus actividades dentro de los lineamientos exigidos por las autoridades competentes, en sus respectivas licencias. Adicionalmente, se deberán propiciar condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.

Podrán autorizarse como uso permitido con condiciones en el suelo rural los proyectos de exploración y explotación minera, diferentes a los materiales de construcción, piedra, arcilla y arena, cuyo aprovechamiento sea de interés general para el desarrollo social y económico, previo el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente.

Las actividades complementarias requeridas para el desarrollo de la explotación se sujetarán, en cada caso, a los estudios técnicos avalados por la autoridad ambiental competente.

En caso de identificarse zonas con potencial minero, de carácter excepcional debidamente comprobado, en suelo rural de protección de uso Forestal, podrán autorizarse como medida de excepción proyectos de exploración y explotación, previo el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente. Tal excepción tendrá cabida sólo con fundamento en estudios técnicos que demuestren la

existencia de recursos minerales de valor excepcional y el concepto de la autoridad competente de mayor jerarquía, así como también la factibilidad técnica, económica, social y ambiental de su explotación. Dichos aprovechamientos deberán hacerse subterráneamente, en ningún caso se deberán admitir a cielo abierto.

Entre una explotación minera y actividades no compatibles tales como viviendas, usos institucionales y equipamientos, entre otros, deberá respetarse una distancia mínima de cien (100) metros o mayor si lo determina así la autoridad ambiental competente. Este retiro se constituirá en faja de amortiguamiento con el fin de atenuar y mitigar los efectos ambientales que se puedan derivar de la explotación. Se exceptuarán de esta exigencia las explotaciones manuales de material de arrastre. El interesado deberá guardar todos los retiros establecidos para vías, obras civiles, corrientes de agua, líneas de alta tensión y zonas de protección.

Las explotaciones manuales de materiales de construcción en cauces y orillas de las corrientes de agua, localizadas dentro de los perímetros urbanos, de acuerdo con el Artículo 35 de la Ley 685 de 2001, son una actividad restringida. Este tipo de explotación es aplicable en la Quebrada Grande, así como en el río Aburrá. Por lo tanto, el interesado en desarrollar esta actividad deberá cumplir con las normas sobre ocupación del espacio público, circulación vial (el cargue de los vehículos no deberá interrumpir la circulación de vehículos), ornato y protección de las redes de servicios públicos que se encuentren en las fajas de retiro a las corrientes de agua, así como la normatividad minera y ambiental vigente.

Las áreas y frentes de explotación una vez agotadas, que sean adyacentes al perímetro urbano, localizadas en suelo rural y definidas en el catastro minero, como es el caso de la Cantera Maracay, para poder integrarse al desarrollo urbano de la ciudad, deberán surtir el trámite de modificación del perímetro del Plan de Ordenamiento Territorial para pasar a ser clasificadas como suelo de expansión y su desarrollo se sujetará al trámite de Plan Parcial, entrando a formar parte de las áreas libres públicas, además del cumplimiento de las obligaciones mineras y ambientales, tales como el Plan de Abandono aprobado por la Autoridad Ambiental competente y la planificación contemplada dentro del contrato de concesión.

Otro criterio es el restringir construcciones en las zonas de futura exploración y/o explotación, ó en su área de influencia, debido al impacto ambiental en las estructuras cercanas y en los habitantes a nivel de salud, por el ruido, polución, el tráfico de volquetas y maquinaria pesada, lo que es una medida responsable el evitar estas afectaciones previa la instalación de la actividad minera, además de aplicar el principio de precaución y seguridad industrial. Todas las instalaciones y construcciones de apoyo a las actividades productivas, implementarán linderos biológicos a manera de barreras vivas utilizando

especies vegetales nativas del Municipio, que alcancen una altura mayor a la altura máxima proyectada de la construcción ubicada en el predio. Desde el ordenamiento territorial, éstas barreras vivas de aislamiento en el entorno de los frentes activos de extracción, tendrán mínimo cincuenta (50) metros y serán de cien (100) metros cuando el frente de extracción se sitúe cerca de cualquier asentamiento suburbano y urbano.

Cualquier tipo de construcciones a excepción de la infraestructura necesaria para el aprovechamiento minero, y de reformas en los inmuebles ya existentes, se someterán a una densidad baja (máximo 1 vivienda por hectárea), y sus constructores y futuros habitantes serán especialmente informados de las actividades de exploración y/o posible explotación minera que se desarrollará en esta zona.

De acuerdo al Artículo 37 del Código de Minas en cuanto a la prohibición legal se tiene “Con excepción de las facultades de las autoridades nacionales y regionales que se señalan en los Artículos 34 y 35, ninguna autoridad regional, seccional o local podrá establecer zonas del territorio que queden permanente o transitoriamente excluidas de la minería. Esta prohibición comprende los planes de ordenamiento territorial de que trata el siguiente Artículo. ARTÍCULO 38. ORDENAMIENTO TERRITORIAL. En la elaboración, modificación y ejecución de los planes de ordenamiento territorial, la autoridad competente se sujetará a la información geológico-minera disponible sobre las zonas respectivas, así como lo dispuesto en el presente Código sobre zonas de reservas especiales y zonas excluibles de la minería.

De otra parte si la explotación se está realizando actualmente y se encuentra en su fase de exploración, explotación o beneficio se debe verificar primero el estado de la legalidad minero y ambiental y segundo conocer con la autoridad ambiental el uso final al cual se han comprometido y a rehabilitar los terrenos intervenidos por la minería.

Según el Código de Minas, Ley 685 de 2001, en su Artículo 35, pueden efectuarse trabajos y obras de exploración y de explotación de minas en las siguientes zonas y lugares, con las restricciones que se expresan a continuación:

- a) Dentro del perímetro urbano de las ciudades o poblados, señalado por los acuerdos municipales adoptados de conformidad con las normas legales sobre régimen municipal, salvo en las áreas en las cuales estén prohibidas las actividades mineras de acuerdo con dichas normas; (subrayado declarado inexecutable por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-339-02 de 7 de mayo de 2002: “siempre que se entienda que incluye las normas ambientales nacionales, regionales y municipales, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial”).

- b) En las áreas ocupadas por construcciones rurales, incluyendo sus huertas, jardines y solares anexos, siempre y cuando se cuente con el consentimiento de su dueño o poseedor y no haya peligro para la salud e integridad de sus moradores;
- c) En las zonas definidas como de especial interés arqueológico, histórico o cultural siempre y cuando se cuente con la autorización de la autoridad competente; (la misma sentencia señala "siempre que se entienda que la expresión "autoridad competente" comprende, en sus respectivos ámbitos de competencia, además de la autoridad minera, a la autoridad ambiental y a las autoridades encargadas de cuidar el patrimonio arqueológico, histórico y cultural").
- e) En las áreas ocupadas por una obra pública o adscrita a un servicio público siempre y cuando:
  - ✓ Cuente con el permiso previo de la persona a cuyo cargo estén el uso y gestión de la obra o servicio;
  - ✓ Que las normas aplicables a la obra o servicio no sean incompatibles con la actividad minera por ejecutarse y,
  - ✓ Que el ejercicio de la minería en tales áreas no afecte la estabilidad de las construcciones e instalaciones en uso de la obra o servicio.
- h) En las zonas constituidas como zonas mineras mixtas siempre y cuando las correspondientes autoridades comunitarias, dentro del plazo que se les señale, no hubieren ejercitado su derecho preferencial a obtener el título minero para explorar y explotar, con arreglo a lo dispuesto por el Capítulo XIV del Código de Minas.

**5. Unidad de Manejo Especial Protector.** Se refiere a cuatro tipos de áreas:

- a) Áreas de alta amenaza para protección.
- b) Áreas para protección estricta.
- c) Áreas de retiro a corrientes de agua.
- d) Áreas para protección por ubicación de infraestructura de servicios públicos.

A continuación se definen la localización, vocación y criterios de manejo para cada una de dichas áreas.

**a) Áreas de alta amenaza para protección.** Se clasifican en dos categorías:

- **Amenaza alta ante crecientes.** Corresponden a unas manchas de suelo de forma irregular que se extienden de sur a norte aledañas al río Aburrá y a las quebradas La Raya, San Miguel, La Culebra, La Muerte, La Llorona, La Bermejala, La Sillera, Maracay (que pasa por la antigua cantera Maracay), Quebrada Grande, La Chocha, San Martín, La Chocolatea, La Estrella y La Ospina.

**Criterios Específicos de Manejo:** *Proteger* las áreas que aún no están ocupadas por infraestructura alguna, orientando al cumplimiento de su vocación y uso principal. *Recuperar* realizando tareas de mitigación y control ambiental, dirigidas a restablecer las condiciones que se deben cumplir en la unidad, para un uso adecuado.

Estas áreas deben permanecer libres de infraestructura de cualquier tipo, por lo tanto la densidad será cero (0) viviendas/hectárea. Deberán realizarse obras de protección y mitigación o reubicación de las edificaciones que se encuentran allí en la actualidad. También deberán ser reforestadas estas áreas con especies adecuadas y propias de la zona, bajo la asesoría y acompañamiento de la autoridad ambiental respectiva.

- **Amenaza alta ante movimientos en masa.** Corresponden a cinco zonas claramente identificadas como las más afectadas por este tipo de fenómenos, y/o las que mayor amenaza ofrecen a los sectores e infraestructuras aledañas. Son las siguientes: Sector hacia el sur y occidente del Parque Recreativo Los Grillos de COMFAMA, atravesado por la quebrada La Cañuela, en la vereda Tierra Amarilla. Sector aledaño a El Rosario, en territorios de las veredas La Culebra (en su mayor parte), Calle Vieja, Peñas Blancas y La Bermejala. Sector El Hoyo, ubicado en Pueblo Viejo. Sector Campo Alegre y El Himalaya, aledaño a Ancón, al sur de Quebrada Grande (perímetro urbano), en la vereda Pueblo Viejo. Sector de altas pendientes al sur del Municipio en límites con Caldas, entre la Variante a Caldas y el río Aburra.

**Criterios Específicos de Manejo:** *Proteger* las áreas que aún no están ocupadas por infraestructura alguna, evitando nuevas construcciones y orientando al cumplimiento de su vocación y uso principal. *Recuperar* realizando tareas de mitigación, dirigidas a restablecer las condiciones que se deben cumplir en la unidad, para un uso adecuado.

En las zonas de La Culebra, Tierra Amarilla y el límite con Caldas se mantienen las densidades de ocupación del suelo, pues al evitar la fragmentación se facilita la aplicación de las acciones necesarias para obtener los resultados y beneficios esperados en el suelo. En el sector de Tierra Amarilla, se convierte la actividad forestal productora y se transforma en una actividad forestal para producción restringida.

Mientras que en la zona Campo Alegre - Himalaya se frenará la actual tendencia de parcelaciones, y debe convertirse en un espacio protector aledaño al perímetro urbano, que permita ser involucrado en la red de espacios públicos y turísticos a través de su cercanía al casco urbano y de su riqueza arqueológica, con infraestructura liviana como kioscos, senderos, que permitan el disfrute del sitio y de las visuales que ofrece sobre la zona urbana central. En El Hoyo se permitirá la regeneración natural con el fin de que el suelo se estabilice, y convertirlo en un parque urbano que es acogido por el centro de Pueblo Viejo.

Por lo tanto, en las viviendas que ya están asentadas se revisará para cada una sus sistemas de disposición de aguas residuales y de manejo de aguas lluvias y de escorrentía, así como las condiciones estructurales y constructivas en general. En los sectores Campo Alegre – El Himalaya y La Culebra se establece la menor densidad con excepción de cero, debido a que son áreas que ya tienen una dinámica de ocupación que no permite ni justifica desalojar todos sus habitantes o prohibir su ocupación totalmente. La mitigación del riesgo en estas áreas será un asunto de manejo del suelo y principalmente de las aguas, y no permitir el asentamiento de nuevas viviendas de tipo parcelación de recreo con predios con densidad mayor a 1 vivienda por hectárea, con viviendas de un solo piso, sin permitirse la construcción de piscinas y una sola construcción por predio en materiales livianos.

**b) Áreas para protección estricta.** Se clasifican en dos temas:

- **Por hacer parte de reservas naturales.** La localización de estas áreas es la establecida así: para el Área de Reserva en la cual se inscribe El Romeral, el estudio “Plan de Manejo del Área de Reserva del Occidente del Valle de Aburrá” en lo correspondiente al Municipio de La Estrella. Igualmente para el Área de Reserva Miraflores, la localización y la respectiva zona de amortiguamiento serán las definidas en el estudio “Caracterización Biofísica y Socioeconómica y Propuesta de Manejo del Área de Reserva “Miraflores en el Municipio de La Estrella (Antioquia)” elaborado por Gloria Amparo Espinosa L. en el año 2002.

**Criterios Específicos de Manejo:** *Preservar* las áreas que permanecen con bosque natural, orientando al cumplimiento de su vocación y uso principal. *Proteger* las áreas que aún no están ocupadas por infraestructura alguna, orientando al cumplimiento de su vocación y uso principal. *Recuperar* realizando tareas que permitan que los usos que se han establecido evolucionen a bosque a largo plazo, dirigidas a restablecer las condiciones que se deben cumplir en la unidad, para un uso adecuado.

En estas áreas no se instalará nueva infraestructura de ningún tipo, por lo tanto la densidad será cero (0) viviendas/hectárea. Los pastos y rastrojos

bajos ubicados en estas áreas deben entrar de inmediato en proceso de recuperación para la protección y preservación, según la reglamentación del Área de Reserva del Occidente del Valle de Aburrá, y la Caracterización Biofísica y Socioeconómica y Propuesta de Manejo del Área de Reserva “Miraflores”.

- **Áreas con bosques naturales.** Corresponden en la vertiente occidental, a los terrenos donde aún se conservan bosques naturales, y abarcan no sólo áreas dentro de las zonas de reserva declaradas en el Municipio sino los bosques que persisten aledaños a quebradas, entre otras. En la vertiente oriental, en vista de que no se encuentra cobertura de bosque, corresponde a la cobertura rastrojo alto que se encuentra como bosque de galería en las quebradas, y algunos parches de esta misma cobertura en las partes topográficamente más altas de dicha vertiente.

**Criterios Específicos de Manejo:** *Preservar* las áreas que permanecen con bosque natural, orientando al cumplimiento de su vocación y uso principal.

Conservación y protección de los recursos florísticos, faunísticos, paisajísticos y genéticos que se encuentran confinados en los relictos de bosques que aun existen. Recreación y turismo asociados al paisaje y a los recursos naturales y donde se construyan senderos ecológicos que permitan una recreación pasiva. Investigación con fines educativos y de valoración de los recursos naturales. Actividades de servicios complementarios al turismo y la recreación con las debidas instalaciones o dotaciones en estructuras livianas y acordes con el objetivo de conservación. En estas áreas no se instalará nueva infraestructura de ningún tipo, por lo tanto la densidad será cero (0) viviendas/hectárea.

Se debe propender por la conservación de dichos terrenos a partir de proyectos de cercamiento, con la finalidad de permitir una regeneración natural de la cobertura actualmente existente. Igualmente se propone un enriquecimiento de dicha cobertura con especies nativas, dado que son suelos donde la regeneración natural ha sufrido un proceso de interrupción prolongado, lo que hace lenta su recuperación natural a partir de procesos naturales. Como proyecto prioritario se propone la adquisición de los terrenos por parte de las entidades interesadas, y así garantizar la conservación de estos relictos de vegetación.

### **c) Áreas de retiro a corrientes de agua.**

Corresponden a las áreas de nacimiento de las quebradas que surcan el territorio municipal, y a la franja ubicada a cada lado de las corrientes de agua, el río Aburrá, quebradas y arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua como La Laguna de El Romeral, faja que en general

varía entre diez (10) y treinta (30) metros a cada lado, dependiendo de la corriente y de su ubicación en zona urbana, de futura expansión o rural.

**Criterios Específicos de Manejo:** *Preservar* las áreas que permanecen con bosque natural, orientando al cumplimiento de su vocación y uso principal. Como regla general, todas las quebradas tendrán un retiro mínimo de treinta (30) metros a cada lado durante su recorrido por las áreas declaradas como reserva en territorio municipal, en zonas de El Romeral y Miraflores. Una vez abandonen el área de reserva en su recorrido hacia el río Aburrá, las quebradas a cada lado tendrán los retiros que se especifican en el cuadro de la Clasificación del Suelo respecto a las zonas de protección por retiros, medidos a partir de la cota máxima de inundación o borde superior del talud, siendo estos criterios determinados por estudios que adelante el Municipio o el propietario del terreno, cuando así lo exija la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal o la Autoridad Ambiental competente. Para el caso de las quebradas canalizadas, la medida del retiro se toma a partir de las paredes de la cobertura. Todos los afluentes de orden menor tendrán un retiro mínimo de diez (10) metros a cada lado. En procesos de regularización urbanística se permitirá un retiro menor siempre que se realice un estudio hidrogeológico que demuestre que el valor del retiro puede reducirse, y que se ejecuten obras de protección.

En estas áreas no se instalará nueva infraestructura de ningún tipo, por lo tanto la densidad será cero (0) viviendas/hectárea.

Conservación y protección de los recursos florísticos, faunísticos, paisajísticos y genéticos que se encuentran confinados en los relictos de bosques que aun existen. Para ello se deben emprender acciones como el cercamiento de las partes altas de las quebradas abastecedoras de acueductos, y su enriquecimiento con especies nativas.

**d) Áreas para protección por ubicación de infraestructura y retiros de los sistemas de aprovisionamiento de servicios públicos y manejo de residuos sólidos.**

**Sistema del Acueducto y Ubicación de Bocatomas:** Se determinan como suelo de protección las áreas donde se encuentran ubicados los Tanques de Almacenamiento de Agua de Empresas Públicas de Medellín: En el Barrio San Agustín, predio 1-18-021-023, y en la Vereda San José, predio 2-00-002-028. De igual manera serán suelo de protección las porciones de terreno donde se ubican los Tanques de Almacenamiento de Agua pertenecientes a los acueductos municipales: Tanque Miraflores en el predio 80-006-003; Tanque La Culebra en el predio 80-004-103; Tanque Don Toto, en el predio 80-001-008; Tanque La Tablacita I, en el predio 80-006-070; Tanque La Tablacita II, en el predio 80-006-041; Tanque Pueblo

Viejo I, en el predio 81-001-053; Tanque Pueblo Viejo II, en el predio 81-001-326.

También se incorporan como suelo de protección, los predios donde se ubicarán los tanques de almacenamiento de agua en Pueblo Viejo y La Tablaza, el nuevo tanque que abastecerá la futura zona de expansión de San José, y donde se ubicarán las estaciones de bombeo respectivas, según estudios y diseños de EPM para el futuro abastecimiento (ver mapa Proyectos Estratégicos).

Así mismo, se establecen como zonas de protección las porciones de los siguientes predios en donde se encuentran ubicadas las bocatomas de los diferentes Acueductos municipales y veredales como se especifica a continuación: Don Toto, 2-80-001-002; La Muerte, 2-80-001-001; San Isidro, 2-80-005-002; Miraflores, 2-80-006-001; La Tablacita 1, 2-80-006-090; La Tablacita 2, 2-80-006-071; La Culebra, 2-80-004-02 (03)(04)(05)(06); Pueblo Viejo, 2-81-001-056; La Bermejala, 2-81-001-053; Inmaculada No. 1, 2-81-001-050; El Pedrero, 2-00-001-007; Tierra Amarilla 2-00-001-005 (006), San José Tarapacá, 2-00-002-045; San José Meleguindo, 2-00-002-091.

**Subestación de Energía:** Ubicada en la Vereda Pueblo Viejo, en el sector Ancón Sur, en el predio 2-81-001-400.

Se establecen los siguientes retiros obligados a las líneas de transmisión de energía, según los tipos de línea:

- Línea de Transmisión de 44 Kv.: Le corresponde una faja de tres (3) metros a lado y lado, contados a partir del eje de la línea.
- Línea de Transmisión de 110 Kv.: Le corresponde una faja de ocho (8) metros a lado y lado, contados a partir del eje de la línea.
- Línea de Transmisión de 220 Kv.: Le corresponde una faja de dieciséis (16) metros a lado y lado, contados a partir del eje de la línea.
- Torres: Los retiros anotados anteriormente incluyen a cada tipo de torre existente en las correspondientes líneas.

**Infraestructuras Relacionadas con el Manejo de los Residuos Sólidos:** El predio donde se ubicará la futura planta Termólisis, se incorporará al suelo de protección una vez se apruebe su desarrollo. Para la estación de transferencia de residuos sólidos se tendrá como suelo de protección el predio donde se ubica dicha estación, y de igual manera con el lote de la planta de compostaje y el sitio de contingencia para disposición de residuos sólidos, ambos en Pueblo Viejo.

**Sitios de Disposición de Escombros:** Se incorporarán al suelo de protección los sitios de disposición final de escombros que determinen los

estudios detallados de acuerdo con la normatividad vigente. Sin embargo, y mientras dichos estudios definen los sitios técnicamente más adecuados, se realizará la disposición temporal o de contingencia en el sitio conocido como Lleno La Culebra, ubicado en las coordenadas N 1'169.127 y W 827.160, así como en los sitios de depósito actualmente en funcionamiento y aprobados por la autoridad respectiva. Una vez se disponga de los resultados y aprobación de dichos estudios por parte de la autoridad respectiva, los llenos definidos comenzarán a recibir el material.

**Retiros a estructuras hidráulicas:** Según determina el documento “Estudios y Diseños para la Intervención de Zonas Degradadas en el Municipio de La Estrella”, se avala que sobre una estructura hidráulica existente o proyectada debe conservarse un retiro lateral mínimo de diez (10) metros a cada lado, libre de cualquier tipo de construcción, como faja de seguridad para mantener la estabilidad estructural de la obra.

**Criterios Específicos de Manejo:** *Conservar* las áreas que permanecen con estas infraestructuras, orientando al cumplimiento de su vocación y uso principal.

**6. Unidad de Manejo Cuencas Abastecedoras de Acueductos.** Son las áreas donde nacen y transcurren las quebradas que surten los acueductos urbanos, así como las que abastecen a las veredas, cualquiera que sea el sistema de aprovisionamiento. Son las siguientes:

FUENTE DE AGUA	ACUEDUCTO QUE SURTE
Quebrada La Bermejala	La Bermejala y Pueblo Viejo (tres acueductos)
Quebrada Grande	Sector El Pedrero parte alta
Quebrada La Chocha	Barrios Chile y El Pedrero, Centro Recreativo Los Grillos
Quebrada La Culebra	La Tablaza
Quebrada La Montañita (Don Toto)	La Tablaza
Quebrada La Muerte (San Isidro)	La Tablaza
Quebrada Miraflores	La Tablaza
Quebrada La Tablacita	Vereda Tablacita

**Criterios Específicos de Manejo:** *Preservar* las áreas que permanecen con bosque natural, orientando al cumplimiento de su vocación y uso principal. *Proteger* las áreas que aún no están ocupadas por infraestructura alguna, orientando al cumplimiento de su vocación y uso principal. *Recuperar* realizando tareas que permitan que los usos que se han establecido evolucionen a cobertura vegetal protectora a largo plazo, dirigidas a restablecer las condiciones que se deben cumplir en la unidad para un uso adecuado, exactamente el mantenimiento o aumento de la capacidad de recarga de la cuenca.

En los usos restringidos, las densidades máximas serán bajas: 1 vivienda por hectárea aguas arriba de las bocatomas. Altura máxima por edificación: 2 niveles. Construcciones nuevas de apoyo a las actividades productivas que se desarrollarán, según la densidad establecida.

En todas las cuencas abastecedoras de acueductos, para las corrientes que lleguen directamente al cauce principal se guardarán retiros mínimos de veinte (20) metros a lado y lado de los cauces respectivos; las demás corrientes secundarias que alimentan el caudal tendrán un retiro mínimo de diez (10) metros. En relación con los nacimientos, se guardarán los retiros de Ley de cien (100) metros a la redonda.

De igual manera, se realizarán labores de aislamiento de las fuentes abastecedoras de acueductos aguas arriba de la bocatoma, con el fin de evitar el ingreso de animales que puedan contaminar las aguas que son utilizadas para consumo humano, así como programas de saneamiento básico para las viviendas ubicadas en las áreas de captación.

En el caso particular de la cuenca de la quebrada La Bermejala, que abastece Pueblo Viejo, se ejecutarán las acciones de manejo necesarias, que permitan que los usos actuales del suelo evolucionen con tendencia a la protección aguas arriba de las respectivas bocatomas, y garantizar así el futuro abastecimiento de agua, tal como lo establece su Plan de Ordenación.

Asumiendo que la prioridad de adquisición de terrenos por parte de la Administración Municipal es alta para ambas zonas, El Romeral y Miraflores, por razones de interés para abastecimiento de agua hacia el futuro, se adquirirán las áreas de nacimiento de las cuencas abastecedoras por parte de la Administración Municipal, y así garantizar el suministro del recurso agua hacia el futuro. Además, se deberá emprender un proceso de legalización de las concesiones de agua por parte de la autoridad ambiental correspondiente.

**7) Zona de Desarrollo Ecoturístico Prioritario.** Corresponde a la franja comprendida por la Quebrada Grande desde la zona de nacimiento en el Alto de El Romeral y su desembocadura en el sector Ancón Sur, franja de 80 metros de ancho, es decir, 40 metros tomados desde el eje del cauce a cada lado; en particular, el énfasis en la implementación de actividades turísticas se hará entre el centro recreativo Los Grillos de COMFAMA y el sitio La Laguna, siguiendo entre ambos lugares el cauce de la Quebrada Grande, de acuerdo con la propuesta de conectividad Cable Aéreo Quebrada Grande – La Laguna.

**Criterios Específicos de Manejo:** *Preservar* las áreas que permanecen con bosque natural, orientando al cumplimiento de su vocación y uso principal. *Proteger* las áreas con elementos naturales paisajísticos destacables como La Laguna, La Cascada, el cauce y retiros de Quebrada Grande, y áreas con

actividades productivas tradicionales campesinas, para orientar desde diversos frentes el cumplimiento de su vocación y uso principal. *Incentivar* actividades privadas y públicas que permitan que los usos establecidos no compatibles con el ecoturismo, evolucionen hacia la compatibilidad con el mismo, para restablecer las condiciones que se deben cumplir en la unidad para un uso adecuado.

En los usos restringidos, las densidades máximas serán manejadas según su ubicación en suelo de protección, área de amortiguamiento o zona productiva, tal como se define en el Mapa Densidades Máximas de Ocupación Territorial. Altura máxima por edificación nueva: 1 nivel. Construcciones nuevas de apoyo a las actividades productivas que se desarrollarán, según la densidad establecida.

El manejo de usos y actividades en esta zona se regirá bajo la normatividad vigente respecto al tema del turismo, en relación con las infraestructuras a adecuar y su funcionamiento, los servicios que se prestarán y sus condiciones, y su articulación con las demás actividades territoriales a nivel local y regional. De cualquier manera, se acogen las recomendaciones, propuestas y diseños que para esta zona y sus elementos presenta el Plan Sectorial de Desarrollo Ecoturístico del Municipio de La Estrella.

En el Plan Sectorial de Desarrollo Ecoturístico del Municipio de La Estrella, también se definen algunos sitios para camping en este corredor, por lo que éstos se adecuarán para tal fin, como apoyo a las actividades que se pretenden implementar en esta zona.

**PARÁGRAFO 1.** Según el Artículo 18 de la Ley 300 de 1996, y de conformidad con lo establecido por el Artículo 32, numeral 7o. de la Ley 136 de 1994, los Concejos Distritales o Municipales, podrán establecer exenciones sobre los tributos de su competencia en las zonas de desarrollo turístico prioritario.

**PARÁGRAFO 2.** Con el fin de determinar la potencialidad del Municipio respecto a zonas de recarga de acuíferos, se realizarán los estudios y la valoración del servicio ambiental por dicha recarga, en zonas productoras de aguas subterráneas y superficiales, mediante modelos hidrológicos, bases de datos y cartografía en escala adecuada, prioritariamente en los sectores Pueblo Viejo y Morrón.

**PARÁGRAFO 3.** Se adopta el Plan de Ordenación de la cuenca de la quebrada La Bermejala en todos sus componentes.

**PARÁGRAFO 4.** Se consideran materiales de construcción los materiales de arrastre tales como arenas, gravas y las piedras yacentes en el cauce y orillas de las corrientes de agua, vegas de inundación y otros terrenos aluviales.

#### **ARTÍCULO 64°. De los Criterios Generales de Manejo para el Suelo Rural.**

Las unidades de manejo descritas en el Artículo 63, tendrán un desarrollo basado en los criterios específicos de manejo señalados, y en algunos criterios generales como los siguientes:

En los sectores donde se presenten usos compatibles a nivel de industrias, se implementarán linderos biológicos a manera de barreras vivas bordeando todo el perímetro industrial, utilizando especies vegetales nativas del Municipio, que alcancen una altura al menos igual a la altura máxima proyectada de las industrias ubicadas en los predios involucrados, utilizando esta barrera una franja mínima de cinco (5) metros a cada lado del lindero respectivo.

En el suelo suburbano, tal como lo establece la legislación vigente sobre el ordenamiento rural suburbano, podrán establecerse usos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados en los sectores definidos en el artículo 80 de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial como uso complementario (San José, Pan de Azúcar y Miraflores). Los índices de ocupación no podrán superar el 30% del área del predio y el resto se destinará, de forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa; el manejo de los aspectos viales y demás normas se acogen a la legislación vigente.

Para las tres áreas mencionadas del suelo suburbano también se permite en el artículo 80 el uso industrial como complementario, y según la normatividad vigente sólo se autorizará bajo la modalidad de la unidad mínima de actuación para usos industriales, a la cual se refiere el parágrafo del artículo 88 de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, o como parques o agrupaciones o conjuntos industriales; de cualquier manera, las actividades que allí se desarrollen deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos, tal como lo establece la normatividad vigente; los índices de ocupación no podrán superar el 30% del área del predio en el caso de la unidad mínima de actuación o el 50% cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales, y el resto se destinará, de forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa; de igual manera, el manejo de los aspectos viales y demás normas se acogen a la legislación vigente. En ningún caso la extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales podrá ser inferior a diez (10) hectáreas. En ningún caso, las actividades industriales en suelo rural-suburbano o rural-rural podrán localizarse en suelos de alta capacidad agrológica, en áreas o suelos protegidos, ni en el área de influencia de desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a usos recreativos.

En cuanto a las áreas de actividad industrial en suelo rural-rural, el Municipio de La Estrella acoge las disposiciones vigentes; en particular, a partir de la vigencia de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial no se podrá ampliar la extensión actual de las áreas de actividad industrial u otras destinadas a fines

similares, independientemente de la denominación que adopten en los suelos rurales-rurales, ni crear otras áreas nuevas, salvo que se trate de áreas destinadas a la explotación de recursos naturales o al desarrollo de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.

Las fincas y parcelaciones de recreo, así como todas las instalaciones y construcciones de apoyo a las actividades productivas como galpones, porquerizas, caballerizas, implementarán linderos biológicos a manera de barreras vivas utilizando especies vegetales nativas del Municipio, usando una franja de tres (3) metros a cada lado del límite del predio. En el caso de las instalaciones y construcciones de apoyo a las actividades productivas, estas barreras alcanzarán una altura mayor a la altura máxima proyectada de la industria o instalación ubicada en el predio.

Todos los proyectos de asentamiento industrial, de parcelación o construcción rural en cualquier tipología, instalarán su propio sistema de tratamiento de aguas residuales, o se asociarán a los proyectos urbanísticos o industrias aledañas para utilizar una planta de tratamiento conjunta; lo anterior será requisito para obtener la respectiva licencia; los ya existentes que no posean planta de tratamiento de aguas residuales y que no estén conectados a una red de alcantarillado, tienen un plazo máximo de dos (2) años para instalarla. Para viviendas aisladas, se instalarán sistemas combinados que integren trampa de grasas, pozo séptico, filtro anaerobio de flujo ascendente y campo de infiltración.

La Industria funcionará bajo criterios de producción limpia, y se suscribirán los respectivos convenios con la autoridad ambiental; para ello se tendrá un plazo máximo de cuatro (4) años.

Para construcciones nuevas de cualquier tipo a instalarse en suelos con amenaza media o alta ante movimientos en masa, deben presentarse los estudios geotécnicos y de amenaza y riesgo detallados para la construcción de piscinas, estanques y demás almacenamientos de agua en zonas rurales, siempre que estos estudios determinen la viabilidad de la obra y garanticen la mitigación de la amenaza, como requisito para la obtención de la respectiva licencia. Estas nuevas construcciones deben poseer sistemas para el manejo de aguas lluvias; además la adecuación o construcción de piscinas o cualquier tipo de empozamiento o almacenamiento de agua en estas áreas será restringida, con el fin de no generar hechos que contribuyan a la futura desestabilización de los suelos en áreas con problemas ya detectados o con antecedentes de eventos; la restricción tiene relación con la presentación de un estudio geotécnico detallado que garantice la estabilidad del suelo a partir del proceso constructivo de la estructura que almacenará el agua, y del peso de la

misma que el suelo tendrá que soportar en el tiempo, estudio que será requisito para la obtención de la respectiva licencia.

En la franja de suelo suburbano en la vertiente occidental, y en especial las veredas Peñas Blancas, Calle Vieja y La Culebra, se deberán controlar los procesos de parcelación y construcción en función de bajas densidades, restricción al establecimiento de estructuras pesadas y piscinas bajo estudios geotécnicos detallados, y estudios de detalle de microzonificación en relación con amenaza ante movimientos en masa.

Los establecimientos educativos y las comunidades religiosas que tienen su asiento en el suelo suburbano y rural del Municipio, favorecen las bajas densidades en la ocupación y se constituyen en una barrera al proceso de urbanización hacia las zonas de reserva y protección. En las áreas que ocupan se podrán establecer sistemas productivos agroforestales, en particular los silvoagrícolas y agrosilvopastoriles, así como agricultura de subsistencia acompañada por la siembra de especies aromáticas, sistemas que contribuirán al fortalecimiento del proceso educativo y formativo con el énfasis ecológico que se quiere impulsar en la comunidad siderense.

La producción agrícola será de base ecológica, a nivel de sistemas silvoagrícolas y las construcciones de apoyo a dichas actividades productivas en las áreas del suelo suburbano guardando las densidades establecidas en el presente Acuerdo. Las plantaciones y cultivos deberán contar con asesoría en prácticas de conservación y sistemas silvoagrícolas. Se ejercerá el debido respeto a las áreas contempladas para los retiros a quebradas.

Se realizarán actividades pecuarias a nivel de especies menores, como cabras y carneros, y la cría de caballos con bajas densidades por hectárea; el manejo de los bovinos no podrá ser mayor a 0,5 reses por hectárea y limitado a las áreas definidas para sistema agrosilvopastoril en el mapa Aptitud de Uso Rural siempre que no corresponda a suelo de expansión. En las franjas de amortiguamiento de las dos zonas de reserva, los usos agrícolas serán de tipo permanente, es decir, la agricultura que no requiere remover frecuentemente el suelo, a excepción de los cultivos de pan coger.

El turismo y actividades asociadas como los servicios de alojamiento, funcionarán según la norma básica hotelera.

Para la explotación de materiales, se deberá cumplir con la normatividad minera y ambiental vigente.

Para las áreas de protección estricta, los usos del suelo se enfocarán a la conservación y protección de los recursos florísticos, faunísticos, paisajísticos y genéticos que se encuentran confinados en los relictos de bosques que aun existen. La recreación y el turismo en estas áreas estarán asociados al paisaje

y a los recursos naturales y se implementarán elementos como senderos ecológicos que permitan una recreación pasiva. Se realizará investigación con fines educativos y de valoración de los recursos naturales. También se llevarán a cabo actividades de servicios complementarios al turismo y la recreación con las debidas instalaciones o dotaciones en estructuras livianas y acordes con el objetivo de conservación. En estas áreas no se instalará nueva infraestructura de ningún tipo.

**ARTÍCULO 65°. De las Áreas Expuestas a Riesgo Socio – Natural Potencial.** Se ubican en las áreas ocupadas en mayor o menor grado por viviendas e infraestructura, que se encuentran expuestas a fenómenos de amenaza, y que pueden sufrir las consecuencias de los mismos.

### **1. Por Movimiento en Masa.**

**Riesgo alto.** Se presenta principalmente en sectores de la vereda Calle Vieja. Las viviendas de la vereda La Culebra están en riesgo alto por este evento. De otra parte, y considerando la vulnerabilidad media frente a este evento, las viviendas de la vereda Tierra Amarilla señaladas en el mapa de riesgo potencial, se encuentran en riesgo alto.

**Riesgo medio.** Considerando la vulnerabilidad media para las viviendas ubicadas en zonas de amenaza media por movimientos en masa, el riesgo es medio para las viviendas mostradas en el mapa de riesgo que se ubican en la vereda La Raya; también hacia las laderas que forman la unidad de colinas medias, donde están el actual centro poblado San Miguel, Alto de La Virgen parte alta y Carrilera parte alta.

En el sector Sagrada Familia, las viviendas ubicadas en la ladera que drena hacia la quebrada La Muerte. También las viviendas ubicadas al borde de la carretera que comunica hacia la parte alta de la vereda La Tablacita. Así mismo, el riesgo por movimientos en masa para las viviendas de la vereda San Isidro es medio, y de igual forma para las viviendas de la vereda Pan de Azúcar. Considerando la vulnerabilidad media para las viviendas de los sectores La Bermejala, Peñas Blancas y San Miguel, el riesgo es medio frente a eventos de movimientos en masa, para las viviendas de estas veredas mostradas en el mapa de riesgo.

**Riesgo bajo.** Se entenderá que los sectores no definidos en los apartes anteriores, se encuentran en riesgo bajo.

### **2. Por Inundación y avenidas torrenciales.**

**Riesgo alto.** Aunque la mayor parte del sector La Raya presenta un riesgo medio ante crecientes, existen algunas viviendas en alto riesgo por avenidas

torrenciales de la quebrada La Raya. Considerando la amenaza alta en el sector y vulnerabilidad media, ya que estas viviendas en particular no se encuentran físicamente preparadas para un evento de alta energía como es una avenida torrencial, se considera el riesgo alto para las viviendas aledañas a dicha quebrada. Las avenidas torrenciales de la quebrada La Culebra han puesto en riesgo algunas viviendas que se ubican al borde de dicha quebrada en el sector Calle Vieja; y en La Montañita donde existen viviendas construidas sobre el lecho de la quebrada en el sector del mismo nombre. El riesgo por inundación también se presenta en sectores aledaños a la quebrada La Sillera en algunas viviendas del sector La Playa. Se considera también el riesgo alto para algunas viviendas ubicadas cerca al cauce de la quebrada La Tablacita.

**Riesgo medio.** Algunas viviendas en La Raya debido a la quebrada del mismo nombre, y en Tierra Amarilla debido a las quebradas La Cañuela y La Chocha.

**Riesgo bajo.** Se entenderá que los sectores no definidos en los apartes anteriores, se encuentran en riesgo bajo.

**PARÁGRAFO 1.** La definición de estas áreas bajo riesgo se ha realizado a partir de información secundaria; debido al carácter estratégico de este tema, y con el fin de determinar las infraestructuras que se encuentran bajo riesgo con certeza, deberán realizarse estudios de detalle, que involucren un minucioso trabajo de campo mediante el cual se determine, a nivel individual, las viviendas que se encuentran amenazadas por la probable ocurrencia de los eventos mencionados y la cantidad de personas que se encuentra en dicha situación, a partir de la determinación precisa de los niveles de vulnerabilidad física y social de dichos sectores.

**PARÁGRAFO 2.** El riesgo medio implica que aunque las restricciones se limitan a la conformación topográfica del sector, se deben tomar medidas de prevención en la vereda como son: Mejoramiento del sistema de alcantarillado, mejoramiento de evacuación de aguas de escorrentía o aguas lluvias utilizando canales que las conduzcan a las quebradas; control de fugas del sistema de acueducto; control en la construcción de viviendas en el sector, evitando la densificación alta; el desarrollo de viviendas en estas áreas deberá estar sujeto a estudios geotécnicos. Adicionalmente, sus usos deberán garantizar el mejoramiento de las condiciones de degradación o inestabilidad actual. Si sus condiciones ambientales se ven afectadas debido al uso actual deberán modificarse para recuperar y mejorar las condiciones.

**ARTÍCULO 66°. De las Áreas Expuestas a Riesgo Tecnológico.** Al paso del poliducto Sebastopol – Medellín – Cartago, se han asentado algunas viviendas e infraestructura, las cuales por el simple hecho de ubicarse en el área de retiro estipulada por la empresa ECOPETROL, se encuentran bajo riesgo alto. Esta área de retiro corresponde a doce (12) metros en total, los cuales no son necesariamente seis a cada lado, sino que se asigna un mayor valor a uno de

los costados de la línea para facilitar el acceso de la maquinaria que se utiliza para el mantenimiento de esta estructura.

Estas viviendas se localizan total o parcialmente en los doce (12) metros del retiro; por lo tanto, las viviendas ubicadas en esta área se definen en alto riesgo tecnológico por la presencia del poliducto. La Administración Municipal velará porque el retiro obligatorio a esta infraestructura sea respetado, prohibiendo la ubicación de viviendas y cualquier tipo de estructura en la franja de retiro estipulada, y controlando el uso del suelo en ella.

Total viviendas ubicadas en el área de retiro del poliducto Sebastopol – Medellín – Cartago:

<b>VEREDA</b>	<b>VIVIENDAS EN RETIRO AL POLIDUCTO</b>
San Miguel	8
La Culebra	3
Pueblo Viejo	7
Tierra Amarilla	3
San José	1
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>

Para estas viviendas las acciones se encaminarán principalmente hacia la reubicación de las mismas, dado el inminente peligro que corren y las afectaciones que puede llegar a sufrir la conducción por la presencia de las viviendas en estos lugares, bien sea por el peso de la estructura, o bien por el manejo de las aguas lluvias y de escorrentía, entre otros factores.

**PARÁGRAFO 1.** El principal criterio que debe manejarse al momento de establecer nuevas industrias en el Municipio, es el relacionado con la responsabilidad que tienen las empresas de realizar un adecuado y exhaustivo mantenimiento a sus instalaciones y dispositivos, y de mantener actualizado su respectivo Plan de Contingencia, el cual debe incluir la zonificación de los riesgos que su actividad genera, no sólo al interior del predio sino en las áreas colindantes y en las actividades que puedan verse afectadas por su funcionamiento.

**PARÁGRAFO 2.** Para tramitar el permiso de ubicación de nuevas empresas e industrias otorgado por el Municipio, la Administración Municipal podrá consultar el aplicativo en SIG del Área Metropolitana del Valle de Aburrá denominado “Mapas de Riesgo Químico y por Transporte de Sustancias Peligrosas en el Valle de Aburrá”, entidad que conceptuará sobre las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo que puede generar la industria o empresa a localizarse. Bajo dicho concepto el Municipio podrá requerir las medidas necesarias que debe cumplir el solicitante con el fin de minimizar las condiciones de amenaza,

vulnerabilidad y riesgo identificados por el aplicativo. Para tal concepto el Municipio deberá proporcionar la información solicitada por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, la cual se requiere para la modelación. Sin embargo, dicho concepto no será obligante dentro de la toma de la decisión por parte de la Administración Municipal.

**ARTÍCULO 67°. De los Servicios Públicos en el Suelo Rural.** Hacen parte de este sistema las redes actuales y futuras, tanques de almacenamiento de agua, colectores e interceptores actuales y futuros, estaciones y redes de energía y telecomunicaciones. Este sistema será ampliado de acuerdo con la demanda futura en el suelo rural, según lo que determine el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.

**El Sistema de Acueducto.** Para la ubicación y prestación de los servicios públicos en suelo rural, se deberá tener en cuenta las diferentes categorías de usos del suelo, del espacio público rural, y las actividades permitidas en las mismas según las condiciones propias de los componentes naturales existentes y las demás normas que regulan la materia. En el suelo rural el tratamiento de agua para consumo humano y los sistemas de alcantarillado con sus tratamientos finales tendrán carácter prioritario. Se tendrán en cuenta las limitaciones ambientales, ecológicas, geológicas y de salubridad para la disposición final de desechos líquidos.

Los desarrollos rurales deberán garantizar la conexión o construcción de infraestructura de servicios públicos y la protección de las mismas, con respecto a los recursos naturales y a otras actividades. Se cumplirá con las normas relativas al tratamiento de aguas residuales, con las disposiciones contenidas en los PGIRS Regional y Municipal en relación con la gestión de desechos sólidos, y demás disposiciones ambientales vigentes.

Para desarrollar predios en suelo rural se debe contar con la disponibilidad del acueducto, teniendo en cuenta la población actual y la futura a cubrir. Para el aprovisionamiento de agua potable en forma individual o colectiva en suelo rural, todo desarrollo cualquiera que éste sea, deberá contar con el caudal suficiente de agua requerida y ser autorizado por la entidad competente, de acuerdo con la productividad hídrica de la fuente de la cual se vaya a adquirir la merced de agua correspondiente, en el caso que dicho abastecimiento se proyecte desde una fuente de agua.

Los sistemas de abastecimiento de agua existentes a partir de algunas quebradas, se fortalecerán para continuar prestando su servicio a los centros poblados y viviendas aisladas, verificando que los caudales que se están utilizando no superen a los que se aprobaron en las concesiones; reforestando y protegiendo las áreas de recarga de dichas fuentes de agua, controlando los

vertimientos y realizando el cercamiento de las fuentes aguas arriba de las bocatomas.

Según el análisis de los circuitos propuestos por EPM con la propuesta de clasificación del suelo de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se concluye que deberán ajustarse los perímetros de los circuitos propuestos por la Empresa, ajustes soportados en las necesidades del servicio en los futuros suelos de expansión ubicados en dichas zonas y en los centros poblados urbanos; en tal sentido se evaluará la factibilidad de ampliar hacia la ladera oriental, el perímetro del circuito del futuro tanque de La Tablaza, dada la actual tendencia de ocupación de este sector del Municipio.

La gestión de acuíferos en el suelo rural tiene relación con el diagnóstico detallado de la demanda del recurso mediante este sistema, así como de las unidades hidrogeológicas que pueden ser abastecedoras del recurso; para ello se establecerán acuerdos entre el Municipio y la autoridad ambiental. De igual forma se identificarán y protegerán las zonas de recarga, y se controlarán los vertimientos en áreas aledañas a las mismas. En ellas se establecerán especies vegetales nativas de bajo consumo de agua, y se verificará que los usos del suelo no contribuyan a impermeabilizar el terreno.

**El Sistema de Saneamiento.** El servicio de alcantarillado también estará sujeto a las determinaciones del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, y en particular a las directrices regionales, en relación con la adecuación de las redes actuales, la construcción de colectores paralelos a algunas quebradas que propone este Plan Básico de Ordenamiento Territorial (dependerá de estudios de factibilidad por parte de la empresa prestadora del servicio), por los retiros de las mismas: Miraflores, San Miguel, La Bermejala, Quebrada Grande y La Ospina, así como por las vías actuales y proyectadas, y su conexión con los interceptores que se construirán por parte del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, y que transcurrirán paralelos al río Aburrá, para llevar las aguas residuales a la Planta de Tratamiento San Fernando con el fin de ser tratadas en este sitio.

Todo desarrollo en el suelo rural, deberá garantizar la prestación del servicio de saneamiento hídrico, bien sea en forma individual o colectiva, preferiblemente con mini – plantas de tratamiento, que permitan entregar las aguas nuevamente limpias al ciclo natural; el interesado deberá presentar a la autoridad ambiental competente, entre otros, el proyecto de tratamiento y de disposición de aguas residuales con los estudios de suelos y de permeabilidad correspondientes, que respalden la alternativa propuesta ya sea para el caso de soluciones individuales, o para proyectos con red de alcantarillado, con tratamiento del efluente final.

No se permitirá el vertimiento de aguas residuales o servidas no tratadas, de ningún tipo aún en forma temporal, a los diferentes cuerpos de agua, o suelos de drenaje. La autoridad ambiental competente autorizará el vertimiento final producto de las soluciones individuales o colectivas, la cual estará a nombre y bajo la responsabilidad de su titular.

En asentamientos donde las viviendas constituyen un núcleo, se dispondrá de un sistema de tratamiento colectivo que incluya redes de conexión, transporte y el tratamiento. En todos los casos las soluciones de saneamiento se definirán siguiendo las normas ambientales vigentes y las directrices establecidas por las autoridades ambientales competentes. Igualmente, la autoridad ambiental rural deberá determinar las condiciones y plazos para que dichos centros se acojan a los correctivos recomendados para el tratamiento de sus aguas residuales.

Específicamente en las viviendas aisladas del Municipio, debido a que no cuentan con dichas características, se debe recurrir a los sistemas de pretratamiento y tratamientos tradicionales, tales como trampa de grasas, pozo séptico, filtro anaerobio de flujo ascendente y campo de infiltración, los cuales en conjunto son los sistemas individuales más adecuados, para descargar los desechos líquidos tratados y así descontaminar las corrientes hídricas que tantos efectos nocivos han tenido debido a estas descargas. Se deben implementar unisafas (unidades sanitarias familiares) y pozos sépticos de acuerdo a un censo sanitario previo en cada vereda, de tal manera que se pueda definir el número de viviendas a satisfacer en caso de que sea posible un solo sistema para varias aisladas. Para las industrias la presentación de la solución a la disposición de aguas residuales será un requisito previo a la adquisición de los respectivos permisos.

Para los casos de solución individual de saneamiento hídrico con tanques sépticos u otro sistema de saneamiento no convencional, el área mínima del predio deberá garantizar que la zona de infiltración requerida por dichos tanques o sistemas se ubique al interior mismo del predio a sanear y que no se contaminen las aguas subterráneas. Esto de acuerdo con los estudios técnicos de soporte, que para tal fin realice el interesado en su desarrollo. No debe localizarse ninguna estructura de saneamiento hídrico en el espacio público rural. Para las soluciones colectivas, se aplican igualmente las condiciones anteriores. Los sistemas de tratamiento deberán estar ubicados al interior del desarrollo y sus vertimientos deberán cumplir con los niveles de calidad hídrica exigidos por la legislación ambiental. Los desarrollos constructivos deberán respetar las áreas requeridas para la localización y funcionamiento adecuado del sistema de saneamiento y su área de influencia, considerando el área de lote mínimo exigida y los retiros técnicos, entre otros.

**El Manejo de Residuos Sólidos.** La estación de transferencia que se encuentra en el Municipio, sobre la Variante a Caldas, continuará y optimizará su funcionamiento, de acuerdo con las disposiciones del PGIRS municipal.

El sitio destinado para la planta de compostaje en Pueblo Viejo, hace parte fundamental del sistema de manejo de residuos sólidos, pues además de permitir la transformación de los residuos orgánicos, genera un proceso de utilidad para actividades productivas que podrán hacer uso del material resultante; de igual manera tiene un importante componente de tipo educativo, que permitirá fortalecer procesos que ya se han iniciado en relación con el manejo ambiental dentro de la comunidad educativa.

En suelo rural, para aquellos núcleos poblacionales de conformación dispersa y de difícil acceso para la prestación del servicio domiciliario de aseo, se podrán conformar sitios para la disposición final menor de residuos sólidos con operación manual o artesanal, mediante la ubicación de cajas estacionarias o recipientes que cumplan con esta función, siguiendo las disposiciones ambientales y demás reglamentaciones establecidas sobre este aspecto, incluidos los PGIRS Regional y Municipal. Esta tipología de sitios de disposición de residuos sólidos podrá estar complementada con labores de recuperación y acopio de desechos sólidos. La localización de estos sitios se determinará mediante estudios específicos que cumplan con las disposiciones ambientales pertinentes.

La recuperación y comercialización de materiales reciclables son actividades de servicios ambientales que para su operación requieren de instalaciones adecuadas, con parqueo al interior incluido y a un área proporcional a su categoría. Las actividades de reciclaje - tratamiento o transformación de desechos- se clasifican como actividades industriales por los procesos que conllevan; por lo tanto, se ubicarán en los corredores de actividad múltiple especializados.

La Administración Municipal en la implementación del PGIRS definirá y reglamentará el funcionamiento de los centros de acopio temporal de material para reciclaje, los cuales deberán ubicarse en los corredores de actividad múltiple minorista básico.

El manejo de los residuos o desechos peligrosos hospitalarios, de plaguicidas y radiactivos que se generen en el Municipio se rige por las normas vigentes específicas sobre la materia, las cuales se acogen en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial. El manejo y la disposición de estos residuos peligrosos es responsabilidad del generador; por lo tanto, la Administración Municipal y la comunidad deberán permanecer atentas al manejo de dicho material, con el fin de prevenir posibles afectaciones a los recursos.

**El Manejo de Escombros.** Como sitio de contingencia oficial para la disposición de los escombros se tendrá la escombrera La Culebra, mientras estudios específicos señalan los sitios más adecuados para ello; de igual forma, las zonas de depósito que funcionan legalmente se encontrarán a disposición para recibir material hasta que su capacidad sea colmada, siempre que cumplan con las disposiciones ambientales y técnicas. De cualquier manera, los sitios en suelo rural destinados a escombreras, ya ocupados o abandonados, no deben ser destinados a la construcción de vivienda, aunque sí podrán utilizarse para la instalación de nuevos asentamientos industriales y comerciales, de acuerdo con el respectivo estudio geotécnico como requisito para aprobar la licencia correspondiente.

Para la selección de los sitios para disposición final de escombros en suelo rural, se deberán cumplir las disposiciones reglamentadas por el PGIRS Regional y el decreto que adoptó el PGIRS Municipal, y aquellas disposiciones que se establezcan en el nivel municipal sobre escombreras; igualmente, lo establecido en el Decreto 1713 de 2002 del Ministerio de Desarrollo Económico sobre la Gestión Integral de Residuos Sólidos.

El Municipio identificará y seleccionará los lotes para el depósito de escombros en forma temporal o transitoria, que pueden ser públicos o privados, para lo cual tendrá en cuenta su localización estratégica conforme a los sitios de producción y demanda del servicio, sistemas de acarreo y facilidades de acceso, usos del suelo, efectos ambientales asociados, proximidad a las líneas férreas y corredores viales, y demás criterios básicos establecidos para la selección y operación de las escombreras. Dentro de la implementación del PGIRS Municipal se definirá y reglamentará el funcionamiento de los centros de acopio, para lo cual consultará a las empresas operadoras del servicio de aseo, destinándolos exclusivamente a la recepción de escombros de la actividad de la construcción.

La selección de los sitios para disposición final de escombros se hará teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Condiciones físicas (topografía, geología, hidrología, etc.) y capacidad de almacenamiento del lote.
- Características de los materiales y elementos a depositar.
- Infraestructura vial de acceso y distancias óptimas de acarreo.
- Propiedad y vida útil de los lotes.
- Obras de adecuación y de protección, drenaje y control de sedimentos.
- Fletes y costos operativos.
- Evaluación de impactos ambientales y compatibilidad con las actividades del sector.

No se permitirá la ubicación de escombreras en:

- Las fajas de retiro de las corrientes permanentes de agua, o sobre estructuras hidráulicas de resistencia estructural no verificada.
- En zonas de riesgo o de inestabilidad geológica, o con amenaza de tipo hidrológico.
- Donde se interfiera con proyectos de la red vial y del sistema de transporte público.
- En áreas que constituyan espacio público conformado.
- En sectores donde no se garantice la mitigación de los impactos ambientales y/o su recuperación paisajística.
- En terrenos con suelos de baja capacidad portante o de conformación lacustre.

No se aceptarán en las escombreras materiales cuya descomposición genere lixiviados y/o problemas sanitarios, o que vengan mezclados con otro tipo de residuos como basuras, residuos líquidos, tóxicos o peligrosos. Igualmente, se deberán presentar propuestas para su tratamiento, restauración paisajística y destinación futura. Los sitios de depósito de escombros no autorizados, donde se arrojan escombros no clasificados, en forma indiscriminada y clandestina, que no cumplan con las disposiciones señaladas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial se prohibirán en todo el territorio municipal.

Una vez cumplido el Plan de Abandono de las escombreras, aprobado por la autoridad competente, estas áreas se incorporarán de acuerdo con la destinación del sector donde se ubica el predio, según este Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

De cualquier forma, la Secretaría de Servicios Públicos desarrollará un programa de capacitación sobre el tema del reaprovechamiento de los escombros, dirigido principalmente a los constructores y al personal de la Administración Municipal relacionado con el tema; este aprendizaje deberá generar un proyecto a nivel municipal que permita dicho reaprovechamiento en las construcciones a realizar en el Municipio.

**El Servicio de Energía.** La subestación de energía ubicada en el sector Ancón Sur será conservada y protegida pues forma parte del sistema regional de este servicio público.

Las redes para distribución de energía en los futuros desarrollos de cualquier tipo dentro del suelo rural, serán tendidas de manera subterránea.

**El Servicio de Telecomunicaciones.** Las antenas de radiodifusión se ubicarán en zona rural, de acuerdo con la normatividad existente para tal fin. No se permite la ubicación de antenas en zonas verdes públicas ni en retiros de quebradas. En las zonas de alto riesgo sólo se permitirán si se cuenta con un estudio específico que determine su viabilidad. Se prohíbe la instalación de antenas y demás infraestructura de telecomunicaciones en inmuebles declarados patrimonio cultural.

**PARÁGRAFO 1.** La Administración Municipal implementará las soluciones al déficit de los diferentes servicios públicos, en concertación con la autoridad ambiental respectiva, previos estudios y conceptos técnicos.

**PARÁGRAFO 2.** Las infraestructuras de servicios públicos que sean desarrolladas durante la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, serán incorporadas, una vez construidas, a la clasificación del suelo como protección, así como las respectivas áreas de retiro para la protección de dicha infraestructura, las cuales serán establecidas por la empresa prestadora del respectivo servicio.

**ARTÍCULO 68°. Del Equipamiento en Salud y Educación.** Será de fundamental importancia, mejorar las condiciones en la prestación y accesibilidad a los servicios sociales del Municipio en el área rural. Esta meta se logrará a través de la ejecución de proyectos tendientes al mejoramiento de la infraestructura educativa y a la construcción y dotación de puestos de salud. Este equipamiento será ubicado en las áreas destinadas para ello en los centros poblados según el Artículo 36 del presente Acuerdo, lo que permitirá a la población veredal acceder oportunamente a los servicios sociales referidos.

**ARTÍCULO 69°. De los Elementos del Espacio Público Constitutivos del Sistema Natural en el Suelo Rural.** Hacen parte de áreas de reserva o de sistemas naturales que deben ser protegidos, bien sea porque albergan especies de fauna y flora importantes para el equilibrio de dichos sistemas, o porque forman parte de la memoria colectiva como hitos reconocidos por la comunidad a lo largo de la historia del Municipio, o bien porque sea necesario recuperar sus condiciones naturales destruidas por los procesos urbanos, o porque brindan visuales excepcionales del territorio municipal y/o metropolitano. Son los siguientes:

**Áreas de Reserva:** El Área de Reserva del Occidente del Valle de Aburrá, localizada en el costado occidental de dicho valle, en jurisdicción de los Municipios de Bello, Medellín, Itagüí, La Estrella, Caldas, Amaga, Angelópolis, Heliconia y Ebéjico, incluye en el Municipio de La Estrella el sitio El Romeral, el cual estará sujeto a los lineamientos del Plan de Manejo Ambiental de dicha Área; de igual forma estará sujeto a los lineamientos del Parque Central de Antioquia - PCA para la protección del ecosistema estratégico de los municipios

del Valle de Aburrá y los municipios colindantes; el proyecto incluye la identificación, valoración y concertación de las acciones necesarias en la delimitación, caracterización y formulación del plan de manejo del ecosistema. Por otra parte, la reserva de Miraflores también estará sujeta a su Plan de Manejo Ambiental y a los lineamientos del Parque Central de Antioquia - PCA.

Como los dos ecosistemas más importantes del territorio municipal, se busca con los demás elementos propuestos (miradores, conectores ecológicos) su articulación y su fortalecimiento como espacios potencialmente aprovechables para ecoturismo, a ser disfrutados por sus condiciones naturales.

**Cerros Tutelares:** Se protegerán como hitos geográficos y por su valor como patrimonio cultural del Municipio. Son los siguientes:

El Cerro Tutelar Ancón Sur.  
El Cerro Tutelar Pan de Azúcar.

**Miradores Paisajísticos:** Son los sitios topográficamente más altos del Municipio, ubicados en la vertiente occidental y oriental del río Aburrá. Se protegerán y dotarán como una red articulada de hitos geográficos a través de senderos ecológicos longitudinales y transversales, que se incorporan al sistema estructurante de espacio público rural. Desde ellos se podrán practicar deportes como el parapente y el cometismo, adecuándose la infraestructura liviana que sea requerida para estas prácticas, convirtiéndose así el Municipio en un lugar atractivo en el Valle de Aburrá para quienes gustan de este tipo de deportes, pues no requieren de infraestructura densa y no generan alteración al medio natural. Esto se posibilitaría desde los siguientes sitios:

Mirador Alto del Silencio  
Mirador Alto de La Bandera  
Mirador Cerro El Guayabo  
Mirador La Cuesta  
Mirador Alto de Romeral  
Mirador Cerro de La Culebra  
Mirador Cerro Gallinazos  
Mirador de Miraflores

**Conectores Ecológicos:** Son ejes de carácter natural, como franjas de ochenta (80) metros a lo largo de las quebradas (40 metros desde el eje), que permiten integrar y articular los elementos naturales entre sí, formando una red que podrá ser utilizada y aprovechada por las diversas especies faunísticas que habitan y/o se movilizan por las áreas de reserva del Municipio, y en general por los elementos naturales que conforman el territorio y por las áreas cubiertas con vegetación protectora. El énfasis será permitir que la red hídrica y la vegetación

natural se fortalezcan o se generen (en el caso de la vegetación natural escasa), con el fin de que cumplan su función de red para la movilización de fauna, como un proyecto de carácter regional al formar parte de un sistema articulado; por lo tanto tendrán restricciones las actividades antrópicas como la urbanización (no construcciones nuevas, no ampliaciones ni mejoras de edificaciones) y la explotación de materiales, así como los accesos a estas áreas. Se han definido de acuerdo con la trayectoria de las principales quebradas del Municipio, los siguientes, todos ellos con tramos incluidos dentro del suelo urbano, de expansión y rural:

- El Romeral – Quebrada Grande – Ancón Sur: Transcurre por toda la trayectoria de Quebrada Grande desde su nacimiento en El Romeral hasta su desembocadura en el río Aburrá. En las partes altas integra el sistema de La Laguna, y en la cuenca media encuentra La Cascada, ambos reconocidos elementos a nivel turístico. Aguas abajo se convierte en el perímetro urbano y finalmente encuentra el cerro Ancón Sur. En la última parte de su recorrido involucra sistemas urbanos, incluida la zona de expansión sur del casco urbano, de la cual hará parte como elemento natural de carácter protector dentro del desarrollo urbano que se llevará a cabo en este sector; su cercanía al proyecto Parque Urbano Productivo “Ancón de los Yamesies”, así como al parque recreativo Los Grillos de COMFAMA, hacen de este corredor una potencialidad fundamental no sólo de carácter ecológico sino como estructurante del desarrollo turístico para el territorio municipal. La Quebrada Grande posee una adecuada cobertura vegetal protectora en sus riberas, de gran calidad paisajística, que deberá ser protegida de manera especial por su condición de medio para que la conectividad ecológica se lleve a cabo de manera efectiva por este eje. Esta característica será disfrutada y contemplada por los usuarios del sistema Cable El Romeral, que se diseñará de manera tal que no interfiera de manera determinante en las rutas de movilidad de dichas especies, y que permita su disfrute por estos usuarios. El tramo entre El Romeral y el Centro Recreativo Los Grillos, es el que se ha denominado Zona de Desarrollo Ecoturístico Prioritario dentro de las Unidades de Manejo.
  
- El Romeral – La Bermejala – La Inmaculada: Este conector parte del Alto El Romeral y toma el recorrido de la quebrada La Bermejala, de importante significación para los habitantes del Municipio, hasta su desembocadura en el río Aburrá. A lo largo de su trayecto involucra sitios turísticos reconocidos como La Laguna, y también el centro Pueblo Viejo. Es uno de los conectores que más intervención antrópica presenta, con predios de alta densidad y todo el asentamiento de Pueblo Viejo hasta la Autopista y el río. Por lo anterior, presenta déficit en la cobertura vegetal en su cuenca media y baja, aunque su cuenca alta posee una adecuada cobertura, que deberá ser protegida de manera especial por su condición de abastecedora de

agua y de medio para que la conectividad ecológica se lleve a cabo de manera efectiva por este eje, convirtiéndose en un espacio de protección urbano.

- La Culebra – Sierra Morena: Conector que involucra el cerro La Culebra y el sendero ecológico La Culebra – La Tablaza. Se encuentra definido por la quebrada La Culebra, que transcurre por áreas altamente intervenidas por el hombre; aunque la densidad habitacional es baja, la cobertura vegetal es poca y limitada a pastos en su mayor parte, a excepción de los retiros de la quebrada. Involucra la zona de protección de La Culebra, por lo que este conector funcionará como generador de las acciones que en este sentido se emprenderán en dicha zona de protección.
- San Miguel – La Tablaza – Miraflores: Siguiendo toda la trayectoria de la quebrada San Miguel en la vertiente occidental desde su nacimiento, llega a La Tablaza y toma el recorrido del río Aburrá hasta la desembocadura de la quebrada Miraflores, y asciende por esta última hasta su nacimiento en el área de reserva Miraflores. Permite conectar elementos antrópicos como el espacio público contenido en el proyecto Espejo de Agua - Termólisis, el sendero ecológico Corredor del río Aburrá por la vía férrea, el parque lineal de la quebrada San Miguel, y el corredor multimodal del río. Pero sin duda su principal valor consiste en que es el conector que articula las dos áreas de reserva del Municipio e involucra también una porción del río Aburrá, lo que implica no sólo tomar medidas para que se conserve la cobertura vegetal existente o se regenere naturalmente donde es necesario, sino que se creen las condiciones para que se dé la movilidad de especies en el tramo que corresponde al río y que se proyecta como suelo urbano y de expansión.

**Hitos del Sistema Estructurante Hídrico:** Son elementos naturales reconocidos históricamente por la comunidad siderense, regularmente visitados, que requieren una revaloración de su significado natural y cultural. Operan como sitios de interés ecoturístico en el sistema estructurante de espacio público y como parte de corredores ecológicos para combatir la fragmentación de los ecosistemas y mantener la biodiversidad. Se constituyen en elementos importantes dentro del sistema natural propuesto por el Plan de Manejo del Área de Reserva del Occidente del Valle de Aburrá, y harán parte del Plan de Manejo Ambiental que se formule para la Zona de Desarrollo Ecoturístico Prioritario en El Romeral - Quebrada Grande. Son éstos:

La Laguna en El Romeral

La Cascada en la quebrada Las Ánimas (cuenca Quebrada Grande).

### **ARTÍCULO 70°. De los Elementos Antrópicos del Espacio Público Rural.**

En el suelo rural, además de los centros suburbanos y sus equipamientos asociados, existen componentes del territorio que se someterán a procesos de construcción o adecuación asociados con los elementos naturales del mismo, como las quebradas y algunos hitos geográficos, para constituirse en espacios para el disfrute pasivo colectivo. Éstos serán adecuados con la infraestructura liviana necesaria y con elementos acordes con su carácter ecoturístico, ya que hacen parte de áreas de reserva o de sistemas naturales que deben ser protegidos. Son los siguientes:

**Corredor Ecoturístico Quebrada Grande:** Se gestiona como Zona de Desarrollo Turístico Prioritario, como espacio ecoturístico de orden regional, en la cual se regularán las actividades de apoyo al turismo acordes con la capacidad de carga del ecosistema. Permite generar espacios de disfrute de la naturaleza y de los elementos destacados a nivel municipal y regional con que cuenta esta zona, como el sector del Alto El Romeral, La Laguna, La Cascada, el centro recreativo Los Grillos de COMFAMA y el área de influencia de la Quebrada Grande, incluyendo el cerro Ancón Sur.

**Senderos Ecológicos:** Los ejes o rutas identificadas en el Plan Sectorial de Desarrollo Ecoturístico, se retoman como conectores y articuladores, cuyos recorridos integran elementos naturales y patrimoniales, así como sistemas estructurantes de la vida urbana, suburbana y rural del Municipio; por ello también hacen parte del sistema de espacio público rural y deberán estar dotados de un plan de manejo e infraestructura liviana de señalización, toponimia, amoblamiento sanitario y accesibilidad rústica que permita brindar a quienes transiten por ellos, oportunidades de disfrute del entorno, hacer una pausa en el camino y contemplar dichos elementos.

Existen dos sentidos respecto al río Aburrá, según los cuales transcurren estas sendas: Longitudinales al río (sentido norte – sur) y transversales al mismo (sentido este – oeste). Este diseño permite formar una red que integra y articula en un alto porcentaje los elementos seleccionados, de la siguiente manera:

#### *Longitudinales:*

- Corredor del río Aburrá por la vía férrea: Permite integrar elementos puntuales como el hito turístico La Tablaza, el espacio público incorporado dentro del equipamiento denominado Espejo de Agua - Termólisis y el cerro Ancón Sur; se articula además a los senderos transversales, de los cuales es el receptor en sentido oeste – este para El Romeral – La Laguna – Maracay – Ancón y La Culebra – La Tablaza, y en sentido este – oeste para La Tablaza – Miraflores. Pero fundamentalmente permite fusionar elementos estructurantes a nivel metropolitano como el corredor vial formado por la carrera 50 o Autopista y la Variante a Caldas, y

principalmente el río Aburrá. Es un recorrido ideal para equino – ruta, aunque también admite su recorrido a pié, pues tiene bajo grado de dificultad.

- San José – La Culebra: Es una senda que aprovecha caminos de herradura ya existentes, y que discurre a media ladera de forma aproximadamente coincidente con el límite de la zona de protección estricta de El Romeral. En dirección norte – sur, involucra elementos naturales distintivos como los Altos El Silencio, La Bandera y El Romeral, así como La Laguna y el cerro La Culebra. En este sendero longitudinal tiene su origen el conector ecológico San Miguel – La Tablaza – Miraflores en su parte oeste. Sería éste el acceso directo a los Altos El Silencio y La Bandera. Desde todos los puntos de este sendero se puede disfrutar de una bellísima panorámica del Municipio de La Estrella y de la parte sur del Valle de Aburrá.
- Miraflores - La Miel: Es otro sendero ubicado en la vertiente oriental a media ladera, de manera prácticamente coincidente con la cota 1.900, es decir, bordea la zona de protección estricta del área de reserva Miraflores. Articula senderos que vienen desde el Municipio de Caldas por La Miel, conecta con el sector San Isidro y lleva hasta el cerro Gallinazos, integrando el sendero transversal La Tablaza – Miraflores y el conector ecológico de dicha vertiente La Tablaza – Miraflores, así como el parque lineal Miraflores. Permite excelentes visuales sobre la vertiente occidental y el sur del Valle de Aburrá, y logra introducir y articular conceptos ecológicos integradores en el conjunto de la intensa intervención urbanística que actualmente se desarrolla en esta zona del Municipio.
- Ancón - Miraflores: Es un sendero que une el sector Ancón Sur con el área de reserva Miraflores, permitiendo integrar sitios de importancia estratégica dentro del tema turístico y natural del Municipio como los cerros Ancón Sur y Pan de Azúcar, el mirador cerro Gallinazos y el área Miraflores, a través de una divisoria de aguas que se constituye en el límite municipal con Sabaneta. Permite disfrutar de hermosas visuales sobre la casi totalidad del Municipio, articulando como el de Miraflores, conceptos ecológicos que integran varios de los más importantes elementos naturales y referentes culturales del Municipio.
- Alto del Silencio – La Laguna: Sendero que articula los principales elementos naturales de la ladera occidental del Municipio, retomando una línea que permite recorrer desde el Alto del Silencio, pasar por el Alto de La Bandera y llegar hasta el Alto El Romeral para desde allí acceder a La Laguna, brindando visuales privilegiadas del Valle de Aburrá y complementando las actividades ecoturísticas y educativas propuestas para esta área de reserva.

Esta ruta está avalada desde el Plan de Manejo del Área de Reserva del Occidente del Valle de Aburrá.

*Transversales:*

- El Romeral – La Laguna – Maracay – Ancón: Transcurre desde el Alto de El Romeral, pasa por el reconocido sitio turístico de La Laguna, y desde allí toma la divisoria de aguas norte de la quebrada La Bermejala para continuar por ella hasta Pueblo Viejo, donde toma la actual vía de ingreso a esta zona y continúa hacia el noreste en dirección al cerro Ancón Sur, donde finaliza la senda. Involucra toda esta serie de elementos naturales muy reconocidos por la población, y permite incorporar a Pueblo Viejo en esta red como parte estructurante de la misma, así como a la extensa zona de expansión que hace parte de este sector y que estaría delimitada en su parte norte por este sendero; también se constituye en el límite sur de la zona de protección de Campo Alegre - Himalaya, donde se encuentra involucrado también el proyecto Centro Integral Cantera Maracay.
- La Culebra – La Tablaza: Pretende integrar toda la ruralidad de la parte sur del Municipio con el sector de La Tablaza, a través de este sendero que involucra el cerro La Culebra, toma la divisoria de aguas norte de la quebrada del mismo nombre y finalmente toma la vía que lleva a La Tablaza. Involucra la zona definida como protección de La Culebra, y se constituye en un acceso primordial a elementos naturales como el mencionado cerro, así como a hitos turísticos como Peñas Blancas y La Tablaza.
- La Tablaza – Miraflores: Al igual que el sendero El Romeral – La Laguna – Maracay – Ancón, este sendero es fundamental dentro de la intencionalidad de generar conexiones entre elementos estructurantes como el corredor multimodal del río Aburrá y áreas de reserva como El Romeral y Miraflores. Articula elementos construidos como La Tablaza, en particular el espacio público asociado al proyecto Espejo de Agua - Termólisis, y el centro poblado San Isidro, con la quebrada La Muerte y la Miraflores y su parque lineal, que llevan y motivan a ascender hacia el Alto de Miraflores, en área de reserva.

**Parques lineales:** Son corredores y áreas de retiro de quebradas que permiten un aprovechamiento como espacios públicos efectivos; se realizarán algunas obras de adecuación livianas, puentes, senderos y reforestación de los retiros. Estos parques se adecuarán en los tramos donde las quebradas se encuentran abiertas y frenarán la ocupación con edificaciones. Será prioritario el control de vertimientos directos y retornos aguas arriba y la implementación de alcantarillados o colectores paralelos, con el fin de limpiar o descontaminar la corriente; los predios y edificaciones que observen el retiro y den frente a dichos

espacios, deberán presentar un tratamiento de fachadas abiertas hacia dicho espacio público.

Estos parques se ubicarán a lo largo del río Aburrá y de las siguientes quebradas, todas ellas con tramos incluidos dentro del suelo urbano, de expansión y rural:

*En la vertiente occidental del río Aburrá:*

- Quebrada La Ospina: Ubicada al norte del Municipio, en límites con el Municipio de Itaguí; actualmente se encuentra dotada de una adecuada cobertura vegetal, sin embargo debe efectuarse un enriquecimiento de dicha vegetación. Recibe vertimientos de aguas residuales aguas arriba.
- Quebrada La Estrella: Se encuentra al norte del casco urbano; en su parte alta y media se encuentra muy intervenida, con viviendas ubicadas en el cauce y en los retiros; se lleva mediante una estructura hidráulica bajo algunos barrios, y está destapada en un tramo importante en el centro urbano. Tiene carácter torrencial, con antecedentes de crecientes e inundaciones.
- Quebrada La Chocolate: Se encuentra en todo el centro del casco urbano; es una de las más intervenidas del sector, con viviendas en retiros y cauce, y particularmente es la quebrada del Municipio que desprende los olores más desagradables, lo que indica el alto nivel de contaminación de sus aguas debido a vertimientos. Tiene carácter torrencial, lo que ocasiona que se generen avenidas torrenciales en época de lluvias, afectando las viviendas ubicadas en sus retiros. También presenta erosión por socavamiento de orillas, debido a dicha torrencialidad.
- Quebrada La María: Ubicada en el centro del casco urbano, también es una de las más intervenidas del Municipio. En el sector La Chinca se encuentra completamente intervenida, con viviendas en retiros y sobre el cauce, algunas de ellas con varios niveles, con vertimientos de aguas residuales de muchas de ellas, producto no sólo de aguas domésticas sino de actividades agropecuarias que se presentan en varias de estas viviendas. Tiene carácter torrencial, lo que ocasiona que se hayan generado avenidas torrenciales en época de lluvias, afectando las viviendas ubicadas en sus retiros. Presenta erosión por socavamiento de orillas, y socavamiento de algunos tramos de muros de contención construidos allí.
- Quebrada Grande: Marca el límite sur del perímetro urbano en el norte del territorio municipal; desemboca al río Aburrá en el sector de Ancón Sur. En

algunos tramos posee adecuada cobertura vegetal, aunque en otros presenta intervenciones por el asentamiento de fincas de recreo. Tiene carácter torrencial; es una de las quebradas que posee mayor caudal en el Municipio.

- Quebrada Maracay: Al sur de Quebrada Grande, recibe su nombre a partir de su paso por la cantera Maracay, abandonada hace varios años. Posee caudal importante en época de lluvias, y presenta incisión profunda de su cauce en algunos tramos. Con poca cobertura vegetal en la mayor parte de su recorrido, es una de las quebradas que requiere mayor intervención para su recuperación, dadas las características del paisaje que la acompaña.
- Quebrada La Bermejala: Bordea el centro urbano Pueblo Viejo por su costado sur; ha tenido algunos eventos de crecientes y avenidas torrenciales; algunas viviendas e infraestructura en la cuenca media y baja se encuentran en riesgo ante este tipo de eventos. Abastece acueductos del sector.
- Quebrada San Miguel: Se encuentra al sur del Municipio, y desemboca al río Aburrá en el sector de La Tablaza. Presenta incisión profunda del suelo, lo que ha creado taludes altos y ha evitado la ubicación de viviendas en la mayor parte de sus retiros; posee adecuada cobertura vegetal en gran parte de su recorrido. Debido a las altas pendientes, se encuentran algunas viviendas bajo riesgo ante movimientos en masa.
- Quebrada La Raya: Es el límite entre los Municipios de La Estrella y Caldas. Tiene carácter torrencial; sin embargo las viviendas del lado de La Estrella no han sufrido afectaciones importantes, aunque algunas se ubican en el borde de la quebrada. Existe una cantera en la cuenca alta, en jurisdicción de Caldas, por lo que las aguas arrastran material producto de dicha explotación. Posee adecuada cobertura vegetal en su cuenca media y alta.

*En la vertiente oriental del río Aburrá:*

Quebrada Miraflores: Corriente que bordea el proyecto de espacio público y equipamiento Espejo de Agua - Termólisis; posee adecuadas coberturas vegetales en su cuenca alta y media, relacionada con rastrojos altos y bajos, coberturas para las que debe generarse un enriquecimiento, con el fin de que se consoliden hacia el futuro como conectores ecológicos desde y hacia el área de reserva Miraflores. Su fortaleza como parque lineal deriva de su cercanía al mencionado Espejo de Agua, a La Tablaza, así como al sitio de su desembocadura en el río Aburrá, al corredor multimodal y el hecho de tener su nacimiento en el área de reserva Miraflores, articulada de forma directa con el centro poblado San Isidro; todo esto en conjunto hace que

pueda existir una integración entre todos estos elementos naturales y construidos, que permita el disfrute y aprovechamiento por parte de estas poblaciones y la movilidad de las especies faunísticas en la zona.

**ARTÍCULO 71°. De los Criterios para Definir las Unidades de Intervención en Suelo Rural.** Los criterios para la delimitación de las zonas en los suelos suburbano y rural son los siguientes:

- ◆ Unidad de Manejo: Respecto a sus características geomorfológicas, altitud, pendientes, usos actuales del suelo, y tendencias de ocupación.
- ◆ Homogeneidad en los usos del suelo: Aspecto íntimamente vinculado al tamaño de los predios y condiciones socioeconómicas de sus habitantes.
- ◆ Cobertura de servicios públicos domiciliarios: Determina las posibilidades o limitantes de desarrollo de la zona.

**ARTÍCULO 72°. De la Unidad Básica de Intervención Rural.** Para el Municipio de La Estrella será la cuenca hidrográfica, como unidad físico – espacial que congrega y define las actividades, usos, prioridades, necesidades y en general la caracterización de una comunidad que se abastece de los recursos de dicha unidad y se identifica en este territorio. Por lo tanto, el instrumento básico para la intervención del suelo rural será el Plan de Ordenación de la cuenca hidrográfica, el cual permitirá formular las actividades y acciones a desarrollar de manera armónica en el territorio con base en criterios ambientales, sociales, culturales y de producción sostenible.

**ARTÍCULO 73°. De las Zonas Homogéneas en Suelo Rural - Suburbano.** Las zonas homogéneas para el área rural - suburbana, se encuentran delimitadas en el plano correspondiente, y son las siguientes:

NOMBRE	ZONA	CLASIFICACIÓN SUELO
San José	ZSU01	Suelo Suburbano
Pan de Azúcar	ZSU02	Suelo Suburbano
Mirador Pan de Azúcar	PE	Suelo de Protección
Sector parcelaciones	CN	Suelo Suburbano
Miraflores	ZSU03	Suelo Suburbano
Parte del Conector Ecológico Miraflores	PE	Suelo de Protección
Senderos Ecológicos	PE	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La Muerte	PE	Suelo de Protección
Altas pendientes entre Variante y río Aburrá	PT	Suelo de Protección
Suburbano media ladera occidental	ZSU04	Suelo Suburbano
Retiros Quebradas que la atraviesan	PE	Suelo de Protección

La descripción de las Zonas Homogéneas en Suelo Rural-Suburbano, es:

ZSU\_01 Suburbano San José: Comprendido desde la cota 1900 en la vertiente occidental del río Aburrá, hasta la cota 1950 en la misma vertiente, abarcando el centro poblado San José – Meleguindo; al sur con la quebrada La Cañuela.

ZSU\_02 Suburbano Pan de Azúcar: Comprendido por la vereda Pan de Azúcar, el sector destinado a parcelaciones y el mirador Pan de Azúcar.

ZSU\_03 Suburbano Miraflores: Comprende parte de la vertiente oriental del río Aburrá; se delimita al occidente por la zona de expansión del río Aburrá y al oriente por la franja de suelo rural y amortiguamiento del área de reserva de Miraflores. Incorpora como área de manejo especial parte del conector ecológico de la Quebrada Miraflores y 2 senderos ecológicos, uno longitudinal que articula senderos que vienen desde el Municipio de Caldas por La Miel, conecta con el sector San Isidro y lleva hasta el cerro Gallinazos, y otro sendero transversal La Tablaza – Miraflores, así como el retiro de la Quebrada La Muerte y la zona de altas pendientes ubicada entre la Variante a Caldas y el río Aburrá en límites con el Municipio de Caldas.

ZSU\_04 Suburbano Media Ladera Occidental: Comprende la franja de suelo entre el extremo sur del suelo de protección de Tierra Amarilla, y el límite con el Municipio de Caldas en La Raya. También incorpora parte de los retiros de las Quebradas La Raya, El Cano, Quebrada Grande, Maracay, La Bermejala, La Llorona, La Culebra, San Miguel y Saladita.

**ARTÍCULO 74°. De las Zonas Homogéneas en Suelo Rural - Rural.** Identificadas como porciones del territorio con unidades de manejo diferenciales y objetivos ambientales comunes, asociadas a una misma cuenca hidrográfica como unidad de gestión y de planificación, objeto de futuros Planes de Ordenación de Microcuencas, que a su vez harán énfasis en la preservación activa y aprovechamiento sostenible de recursos y servicios ambientales, como la regulación hídrica y la absorción del CO<sub>2</sub> en el Valle de Aburrá, que por la dirección de los vientos conduce la contaminación atmosférica hacia el sur de dicho valle.

Las zonas de intervención harán parte de las franjas de amortiguamiento de los ecosistemas estratégicos, sistema de áreas protegidas y de interés ambiental, que las directrices metropolitanas identifican como áreas núcleo de El Romeral y Miraflores, conectores ecológicos transversales como las quebradas y bordes de protección o de transición entre el suelo rural, suburbano y de expansión.

Están delimitadas hacia sus costados este y oeste, por las áreas de expansión, urbanas o suburbanas ya establecidas, y por las áreas de protección estricta ubicadas en El Romeral y Miraflores según sea el caso, localizadas en las partes topográficamente más altas de las vertientes occidental y oriental respectivamente.

Las zonas homogéneas para el área rural se encuentran delimitadas en el plano correspondiente (Intervenciones Rurales), y son las siguientes:

NOMBRE	ZONA	CLASIFICACIÓN SUELO
La Ospina-San José	ZRU01	Suelo Rural
Silvo Agrícola	SS01	Suelo Rural
Producción Forestal	PD01	Suelo Rural
Protección-Producción Forestal	PTF01	Suelo Rural
Parte de Protección	PT01	Suelo Rural
Quebrada Grande-Tierra Amarilla-El Guayabo	ZRU02	Suelo Rural
Silvo Agrícola	SS02	Suelo Rural
Producción Forestal	PD02	Suelo Rural
Protección-Producción Forestal	PTF02	Suelo Rural
Protección	PT02	Suelo Rural
Amenaza Alta Tierra Amarilla	AA01	Suelo de Protección
Sendero Ecológico El Romeral-La Laguna-Maracay-Ancón	PT03	Suelo de Protección
Sendero Ecológico San José-La Culebra	PT04	Suelo de Protección
La Bermejala	ZRU03	Suelo Rural
Silvo Agrícola	SS03	Suelo Rural
Producción Forestal	PD03	Suelo Rural
Protección-Producción Forestal	PTF03	Suelo Rural
Protección	PT05	Suelo Rural
Sendero ecológico San José-La Culebra	PT06	Suelo de Protección
La Culebra	ZRU04	Suelo Rural
Protección	PT07	Suelo Rural
Protección-Producción Forestal	PTF04	Suelo Rural
Silvo Agrícola	SS04	Suelo Rural
Sendero ecológico San José-La Culebra	PT08	Suelo de Protección
Sendero ecológico La Culebra – Tablaza	PT09	Suelo de Protección
San Miguel	ZRU05	Suelo Rural
Protección	PT10	Suelo Rural
Protección-Producción Forestal	PTF05	Suelo Rural
Silvo Agrícola	SS05	Suelo Rural
Producción Forestal	PD04	Suelo Rural
Minería gabro	MN01	Suelo Rural
Minería serpentinita	MN02	Suelo Rural
Sendero ecológico La Culebra – Tablaza	PT11	Suelo de Protección
Sendero ecológico San José - La Culebra	PT12	Suelo de Protección
Retiro Quebrada San Miguel	PT13	Suelo de Protección
Conector ecológico San Miguel – La Tablaza – Miraflores	PT14	Suelo de Protección
La Raya	ZRU06	Suelo Rural
Protección	PT15	Suelo Rural
Protección-Producción Forestal	PTF06	Suelo Rural
Silvo Agrícola	SS06	Suelo Rural
Producción Forestal	PD05	Suelo Rural
Minería serpentinita	MN03	Suelo Rural
Retiro Quebrada La Raya	PT16	Suelo de Protección
Montañita	ZRU07	Suelo Rural
Protección	PT17	Suelo Rural
Producción Forestal	PD06	Suelo Rural
Sendero ecológico Miraflores	PT18	Suelo de Protección

NOMBRE	ZONA	CLASIFICACIÓN SUELO
San Isidro	ZRU08	Suelo Rural
Protección	PT19	Suelo Rural
Producción Forestal	PD07	Suelo Rural
Sendero ecológico Miraflores	PT20	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La Muerte	PT21	Suelo de Protección
Sendero ecológico La Tablaza – Miraflores	PT22	Suelo de Protección
Miraflores	ZRU09	Suelo Rural
Protección	PT23	Suelo Rural
Producción Forestal	PD08	Suelo Rural
Sendero ecológico Miraflores	PT24	Suelo de Protección
Conector ecológico San Miguel – La Tablaza – Miraflores	PT25	Suelo de Protección
Tablacita	ZRU10	Suelo Rural
Protección	PT26	Suelo Rural
Producción Forestal	PD09	Suelo Rural
Sendero ecológico Miraflores	PT27	Suelo de Protección
Retiro Quebrada La Tablacita	PT28	Suelo de Protección
Tierra Amarilla	ZRU11	Suelo de Protección
Área Núcleo El Romeral	ZRU12	Suelo de Protección
Área Núcleo Miraflores	ZRU13	Suelo de Protección

La descripción de las Zonas Homogéneas en Suelo Rural - Rural es:

ZRU\_01 La Ospina-San José: Comprende la cuenca alta de la Quebrada La Ospina hasta el perímetro del suelo suburbano San José. Las Unidades de Manejo SS01 sistema silvoagrícola, la PD01 producción forestal, la PTF01 protección-producción forestal y parte de la PT01 del área de protección de El Romeral.

ZRU\_02 Quebrada Grande-Tierra Amarilla y El Guayabo: Comprende la cuenca alta de la Quebrada Grande hasta el perímetro del suelo de expansión del mismo nombre. Incluye las veredas Tierra Amarilla, El Guayabo y parte de Pueblo Viejo. Las Unidades de Manejo SS02 sistema silvoagrícola, la PD02 producción forestal, la PTF02 protección-producción forestal; parte de la PT02 protección, y además la de manejo especial como área de amenaza alta: Tierra Amarilla AA01. También incorpora parte de los senderos ecológicos San José - La Culebra en sentido longitudinal y el transversal El Romeral – La Laguna – Maracay – Ancón Sur hacia la zona urbana y de expansión. También contempla el cable ecoturístico siguiendo el curso de la quebrada entre el sitio La Laguna y el centro recreativo Los Grillos de COMFAMA.

ZRU\_03 La Bermejala: Comprende la cuenca alta y media de la Quebrada La Bermejala, la vereda de su mismo nombre y la mayor parte de las veredas Pueblo Viejo, Peñas Blancas y la Culebra, hasta el perímetro del suelo de expansión del mismo nombre. Las Unidades de Manejo SS03 sistema silvoagrícola, la PD03 producción forestal, la PTF03 protección-producción forestal y parte de la PT03 protección. También incorpora parte del sendero ecológico San José\_La Culebra en sentido longitudinal.

ZRU\_04 La Culebra: Comprende la cuenca alta y media de la Quebrada La Culebra, la vereda de su mismo nombre y la mayor parte de la vereda Peñas Blancas, parte de las veredas San Miguel y Calle Vieja, hasta el perímetro del suelo urbano y suburbano. Las Unidades de Manejo que comprende son la PTF04 protección-producción forestal, la PT04 protección y SS04 sistema silvoagrícola. También incorpora parte del sendero ecológico San José - La Culebra en sentido longitudinal, y La Culebra – La Tablaza en sentido transversal.

ZRU\_05 San Miguel: Comprende la cuenca alta y media de la Quebrada San Miguel, gran parte de la vereda de su mismo nombre, hasta el perímetro del suelo urbano en La Tablaza. Las Unidades de Manejo que comprende son la PTF05 protección-producción forestal, la PT05 protección, PD04 producción forestal y SS05 sistema silvoagrícola; además incorpora la mayor parte de las áreas MN01 minería gabro y MN02 minería serpentinita, destinadas a exploración y/o explotación minera. También incorpora parte del sendero ecológico La Culebra – La Tablaza en sentido transversal, y el sendero ecológico San José - La Culebra en sentido longitudinal; de igual forma el retiro de la Quebrada San Miguel. Incorpora también el conector ecológico San Miguel – La Tablaza – Miraflores.

ZRU\_06 La Raya: Comprende la cuenca alta y media de la Quebrada La Raya, gran parte de la vereda de su mismo nombre, hasta el perímetro del suelo suburbano y de expansión en La Raya. Las Unidades de Manejo que comprende son la PTF06 protección-producción forestal, la PT06 protección, PD05 producción forestal y SS06 sistema silvoagrícola; además incorpora una pequeña parte del área destinada a exploración y/o explotación minera, MN03. También incorpora el retiro de la Quebrada La Raya.

ZRU 07 Montañita: Compreendida desde el límite de la zona suburbana Miraflores hasta la zona de protección estricta del área de reserva Miraflores, en la vertiente oriental del río Aburrá. Incluye las Unidades de Manejo PT07 protección y PD06 producción forestal, así como el sendero ecológico longitudinal Miraflores.

ZRU 08 San Isidro: Compreendida desde el límite de la zona suburbana Miraflores hasta la zona de protección estricta del área de reserva Miraflores, en la vertiente oriental del río Aburrá. Incluye las Unidades de Manejo PT08 protección y PD07 producción forestal, y el retiro de la Quebrada La Muerte, así como el sendero ecológico longitudinal Miraflores, y el sendero ecológico transversal La Tablaza – Miraflores.

ZRU 09 Miraflores: Compreendida desde el límite de la zona suburbana Miraflores hasta la zona de protección estricta del área de reserva Miraflores, en la vertiente oriental del río Aburrá. Incluye las Unidades de Manejo PT09

protección y PD08 producción forestal, y el conector ecológico San Miguel – La Tablaza – Miraflores, así como el sendero ecológico longitudinal Miraflores.

ZRU 10 Tablacita: Comprendida desde el límite de la zona suburbana Miraflores hasta la zona de protección estricta del área de reserva Miraflores, en la vertiente oriental del río Aburrá. Incluye las Unidades de Manejo PT10 protección y PD09 producción forestal, y el retiro de la Quebrada La Tablacita, así como el sendero ecológico longitudinal Miraflores.

ZRU 11 Tierra Amarilla: Área comprendida entre las quebradas La Chocha y Quebrada Grande al suroeste de la centralidad urbana tradicional.

ZRU 12 Área núcleo El Romeral: Zona rural de protección estricta de El Romeral al occidente del Municipio, que hace parte de los ecosistemas estratégicos metropolitano y regional del Parque Central de Antioquia, y en particular hace parte del Área de Reserva del Occidente del Valle de Aburrá.

ZRU 13 Área núcleo Miraflores: Zona rural de protección estricta del área de Reserva Miraflores al oriente del Municipio, que hace parte de los ecosistemas estratégicos metropolitano y regional del Parque Central de Antioquia.

**ARTÍCULO 75°. De los Tipos de Intervenciones en el Suelo Rural.** El Municipio tomará decisiones administrativas que direccionen el desarrollo de cada una de las zonas homogéneas establecidas en los Artículos 73 y 74 del presente Acuerdo. Teniendo en cuenta que en suelo rural suburbano aplican las mismas definiciones de CN (consolidación) y MI (mejoramiento integral) señaladas para suelo urbano y de expansión en el Artículo 40 del presente Acuerdo, estas intervenciones se clasifican así:

**Protección Estricta (PE):** Aplica para las unidades de manejo definidas como protección estricta en el numeral 5 del Artículo 63 del presente Acuerdo, localizadas dentro de los suelos suburbanos y rurales, que abarcan en su mayoría las zonas de retiro a las quebradas y las susceptibles de riesgo por factores geológicos, geotécnicos e hidrológicos. La intervención va dirigida a la reducción al mínimo de la intervención antrópica. Sólo se consideran posible en estas áreas, la realización de actuaciones orientadas al mantenimiento u obtención de estados ecológicos orientados a la protección de los recursos naturales y/o a la mitigación de los riesgos existentes, en particular el mantenimiento de la diversidad biológica, los ecosistemas naturales, las riquezas paisajísticas y los valores histórico - culturales. Se debe regular el uso y manejo de los recursos renovables en el área de intervención para garantizar la protección y sostenibilidad de la misma; a la vez, limitar el avance de la frontera agropecuaria sólo para la seguridad alimentaria de los habitantes de esta área de intervención, e iniciar procesos de recuperación de suelos degradados por sobrepastoreo, y evitar el pastoreo en aquellas áreas donde se evidencien rasgos de inestabilidad o procesos erosivos del suelo.

**Preservación Activa (PA):** Se aplica a las unidades de productividad primaria ligado al potencial del suelo para estas actividades, en las que esta intervención se orientará a mantener activamente el aprovechamiento de los recursos naturales o los usos tradicionales, de forma sostenible de modo que se garantice la preservación de sus valores y recursos. Para este tipo de intervención se debe consultar específicamente en el Mapa de Tratamientos, el uso general asignado al polígono, considerando el desarrollo diferencial para actividades agrícolas, forestales o turísticas. Se busca establecer complementariedad entre usos protectores y usos que implican el aprovechamiento de recursos naturales, que a su vez sean compatibles con la producción agrícola, forestal o turística.

- **PAG: Preservación Activa Agrícola:** En este tipo de intervención se propiciará el mantenimiento de la población campesina y las actividades asociadas a dicho uso, controlando el excesivo fraccionamiento de la tierra y regulando el asentamiento de parcelaciones de recreo y vivienda campestre; las actividades agrarias podrán incluir invernaderos y las instalaciones y edificaciones necesarias para la explotación, los cuales han de procurar su integración paisajística.
- **PAF: Preservación Activa Forestal:** Intervención dirigida a áreas con productividad primaria, cuyo uso actual no corresponde a sus condiciones potenciales (conflicto de uso) respecto a la actividad forestal. Las acciones se orientarán a mejorar y consolidar la vocación forestal donde se esté presentando, y a generar esta actividad e incentivar el uso en este sentido donde aún no se está dando. Para ello se estimulará la reconversión gradual en este sentido, en particular en aquellas áreas donde existe conflicto de uso. La remoción frecuente de la tierra no será permitida, y se podrán ubicar parcelaciones y fincas de recreo con las densidades de ocupación establecidas para cada unidad de manejo.
- **PAT: Preservación Activa Turística:** La intervención en este sentido se orienta a estimular el reconocimiento y disfrute de los elementos naturales, paisajísticos y culturales que posee el Municipio, de manera armónica con las actividades productivas y sociales que se desarrollan en estas áreas rurales. Aunque los usos tradicionales a nivel agrario y forestal podrán continuar desarrollándose, la forma como se desarrollan se orientará a potenciar las calidades turísticas, de manera que no sólo los sitios tradicionalmente turísticos sean objeto de visita y disfrute, sino que las mismas actividades productivas se constituyan en atractivo para propios y visitantes. En este tipo de intervención se ubica la Zona de Desarrollo Turístico Prioritario definida en el Artículo 63 del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 76°. De las Intervenciones en el Suelo Rural - Suburbano.** La intervención, el código para cada polígono y los tratamientos en el suelo suburbano son los siguientes:

NOMBRE	ZONA	SUBZONA	TTO	POLÍGONO
San José	ZSU01	CN10	CN	ZSU01-CN10
Pan de Azúcar	ZSU02	CN11	CN	ZSU02-CN11
Mirador Pan de Azúcar	ZSU02	PE01	PE	ZSU02-CN11
Sector parcelaciones	ZSU02	CN11	CN	ZSU02-CN11
Miraflores	ZSU03	CN12	CN	ZSU03-CN12
Parte del Conector Ecológico Miraflores	ZSU03	PE02	PE	ZSU03-CN12
Senderos Ecológicos	ZSU03	PE03	PE	ZSU03-CN12
Retiro Quebrada La Muerte	ZSU03	PE04	PE	ZSU03-CN12
Altas pendientes entre Variante y río Aburrá	ZSU03	PT01	PT	ZSU03-CN12
Suburbano media ladera occidental	ZSU04	CN13	CN	ZSU04-CN13
Retiros Quebradas que la atraviesan	ZSU04	PE	PE	ZSU04-CN13

**ARTÍCULO 77°. De las Intervenciones en el Suelo Rural - Rural.** La intervención, el código para cada polígono y los tratamientos en el suelo rural son los siguientes:

NOMBRE	ZONA	SUBZONA	TTO	POLÍGONO
La Ospina-San José	ZRU01	PAG01	PAG	ZRU01-PAG01
Silvo Agrícola	ZRU01	SS01	PAG	ZRU01-PAG01
Producción Forestal	ZRU01	PD01	PAF	ZRU01-PAG01
Protección-Producción Forestal	ZRU01	PTF01	PAF	ZRU01-PAG01
Parte de Protección	ZRU01	PT01	PT	ZRU01-PAG01
Quebrada Grande-Tierra Amarilla-El Guayabo	ZRU02	PAT01	PAT	ZRU02-PAT01
Silvo Agrícola	ZRU02	SS02	PAG	ZRU02-PAT01
Producción Forestal	ZRU02	PD02	PAF	ZRU02-PAT01
Protección-Producción Forestal	ZRU02	PTF02	PAF	ZRU02-PAT01
Protección	ZRU02	PT02	PE	ZRU02-PAT01
Amenaza Alta Tierra Amarilla	ZRU02	AA01	PE	ZRU02-PAT01
Sendero Ecológico El Romeral- Ancón	ZRU02	PT03	PAT	ZRU02-PAT01
Sendero Ecológico San José-La Culebra	ZRU02	PT04	PAT	ZRU02-PAT01
La Bermejala	ZRU03	PAG02	PAG	ZRU03-PAG02
Silvo Agrícola	ZRU03	SS03	PAG	ZRU03-PAG02
Producción Forestal	ZRU03	PD03	PAF	ZRU03-PAG02
Protección-Producción Forestal	ZRU03	PTF03	PAF	ZRU03-PAG02
Protección	ZRU03	PT05	PT	ZRU03-PAG02
Sendero ecológico San José-La Culebra	ZRU03	PT06	PAT	ZRU03-PAG02
La Culebra	ZRU04	PAF01	PAF	ZRU04-PAF01
Protección	ZRU04	PT07	PE	ZRU04-PAF01
Protección-Producción Forestal	ZRU04	PTF04	PAF	ZRU04-PAF01
Silvo Agrícola	ZRU04	SS04	PAG	ZRU04-PAF01
Sendero ecológico San José-La Culebra	ZRU04	PT08	PE	ZRU04-PAF01
Sendero ecológico La Culebra – Tablaza	ZRU04	PT09	PE	ZRU04-PAF01
San Miguel	ZRU05	PAT02	PAT	ZRU05-PAT02
Protección	ZRU05	PT10	PE	ZRU05-PAT02

NOMBRE	ZONA	SUBZONA	TTO	POLIGONO
Protección-Producción Forestal	ZRU05	PTF05	PAF	ZRU05-PAT02
Silvo Agrícola	ZRU05	SS05	PAG	ZRU05-PAT02
Producción Forestal	ZRU05	PD04	PAF	ZRU05-PAT02
Minería gabro	ZRU05	MN01	PAM	ZRU05-PAT02
Minería serpentinita	ZRU05	MN02	PAM	ZRU05-PAT02
Sendero ecológico La Culebra – Tablaza	ZRU05	PT11	PE	ZRU05-PAT02
Sendero ecológico San José-La Culebra	ZRU05	PT12	PE	ZRU05-PAT02
Retiro Quebrada San Miguel	ZRU05	PT13	PE	ZRU05-PAT02
Conector ecológico San Miguel – La Tablaza – Miraflores	ZRU05	PT14	PE	ZRU05-PAT02
La Raya	ZRU06	PAF02	PAF	ZRU06-PAF02
Protección	ZRU06	PT15	PE	ZRU06-PAF02
Protección-Producción Forestal	ZRU06	PTF06	PAF	ZRU06-PAF02
Silvo Agrícola	ZRU06	SS06	PAG	ZRU06-PAF02
Producción Forestal	ZRU06	PD05	PAF	ZRU06-PAF02
Minería serpentinita	ZRU06	MN03	PAM	ZRU06-PAF02
Retiro Quebrada La Raya	ZRU06	PT16	PE	ZRU06-PAF02
Montañita	ZRU07	PAF03	PAF	ZRU07-PAF03
Protección	ZRU07	PT17	PE	ZRU07-PAF03
Producción Forestal	ZRU07	PD06	PAF	ZRU07-PAF03
Sendero ecológico Miraflores	ZRU07	PT18	PE	ZRU07-PAF03
San Isidro	ZRU08	PAF04	PAF	ZRU08-PAF04
Protección	ZRU08	PT19	PE	ZRU08-PAF04
Producción Forestal	ZRU08	PD07	PAF	ZRU08-PAF04
Sendero ecológico Miraflores	ZRU08	PT20	PE	ZRU08-PAF04
Retiro Quebrada La Muerte	ZRU08	PT21	PE	ZRU08-PAF04
Sendero ecológico La Tablaza – Miraflores	ZRU08	PT22	PE	ZRU08-PAF04
Miraflores	ZRU09	PAT03	PAT	ZRU09-PAT03
Protección	ZRU09	PT23	PE	ZRU09-PAT03
Producción Forestal	ZRU09	PD08	PAF	ZRU09-PAT03
Sendero ecológico Miraflores	ZRU09	PT24	PE	ZRU09-PAT03
Conector ecológico San Miguel – La Tablaza – Miraflores	ZRU09	PT25	PE	ZRU09-PAT03
Tablacita	ZRU10	PAF05	PAF	ZRU10-PAF05
Protección	ZRU10	PT26	PE	ZRU10-PAF05
Producción Forestal	ZRU10	PD09	PAF	ZRU10-PAF05
Sendero ecológico Miraflores	ZRU10	PT27	PE	ZRU10-PAF05
Retiro Quebrada La Tablacita	ZRU10	PT28	PE	ZRU10-PAF05
Tierra Amarilla	ZRU11	PT29	PT	ZRU11-PT03
Área Núcleo El Romeral	ZRU12	PT30	PT	ZRU12-PT04
Área Núcleo Miraflores	ZRU13	PT31	PT	ZRU13-PT05

**ARTÍCULO 78°. De las Categorías de Usos en el Suelo Rural.** La clasificación de usos del suelo se establece sobre las siguientes categorías:

- ◆ **Uso Principal:** Uso que define la función y carácter central de la unidad; es el más acorde con las características, potencialidades y restricciones en el territorio definido. Involucra actividades que constituyen una expresión clara de su vocación, o corresponden a las necesidades colectivas de la

comunidad; los recursos naturales las soportan y su deterioro es mínimo o manejable.

- ◆ **Uso Complementario:** Uso que no riñe con el principal y que debe ser compatible con éste. Son los usos y sus actividades relacionadas, que se requieren para que el uso principal se desarrolle de manera adecuada. Contribuye al funcionamiento del uso establecido como principal, y puede funcionar en cualquier predio del área, sin afectar el uso principal.
- ◆ **Uso Restringido:** Uso o actividad que por la magnitud de las instalaciones requeridas o por el impacto ambiental que genera puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento se han de observar restricciones o controles, tanto físicos como ambientales, a partir de la definición de criterios claros sobre ubicación, intensidad de uso y manejo, e impacto en la zona. Son todas aquellas actividades que requieren de una reglamentación específica para su funcionamiento, a fin de hacerlos compatibles con el uso principal.
- ◆ **Uso Prohibido:** Uso que no puede localizarse y desarrollarse por ser incompatible con los usos aceptados (principal y complementario), bien sea porque cause un grave deterioro ambiental o por ser expresamente prohibido por la Ley. Son las actividades que de alguna forma perturban o impiden la satisfacción deseada de otros usos de la zona, obstaculizando el conveniente desarrollo de la región.

**PARÁGRAFO 1.** En general clasificarán como usos prohibidos, todas aquellas nuevas categorías y aquellas que surjan y no estén previstas en la clasificación presentada; como complementarios clasifican los usos similares a los reglamentados y que contribuyan al desarrollo del respectivo polígono.

**PARÁGRAFO 2.** La actividad minera para efectos de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, tiene una categoría especial denominada Uso Permitido, pues según la legislación vigente podrá desarrollarse en cualquier lugar del territorio municipal, de acuerdo con las restricciones y condiciones expresadas para la Unidad de Manejo Áreas para Actividad Minera en el numeral 4 del Artículo 63 del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 79°. De los Usos del Suelo Rural.** Teniendo en cuenta que en suelo rural - suburbano aplican también las mismas definiciones de usos señaladas para suelo urbano y de expansión en los Artículos 43 al 53 del presente Acuerdo, los usos del suelo rural se clasifican así:

**Uso Forestal Protector:** Es la zona que debe ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales. Para estas áreas la

normatividad deberá propender por conservar la cobertura boscosa existente, las aguas, los ejemplares de la fauna y las especies de la flora silvestre que existan o habiten dentro del ecosistema. Las actividades a desarrollar deben garantizar la estabilidad de los suelos y la protección paisajística y tener como propósito apoyar los programas propios de la zona, turismo ecológico o visitas dirigidas. En estas áreas prevalece el efecto protector y sólo se permite la obtención de productos secundarios del bosque, excepto aquellos predios que a la fecha de adopción del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial presentan actividades agropecuarias, las cuales se mantendrán con tendencia a evolucionar hacia la revegetalización o recuperación de la vegetación nativa.

**Uso Forestal Productor:** Es la zona que debe ser manejada priorizando la conservación de los recursos naturales renovables, pero que puede ser objeto de actividades de producción estableciendo prácticas adecuadas de conservación del suelo. Los predios que a la fecha de adopción del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial presenten actividades agropecuarias, pueden conservarlas hasta un 30% del área total del predio.

El objetivo es fomentar el uso sostenible de los recursos naturales renovables y particularmente de los productos forestales o la combinación de diferentes sistemas productivos, con ello se incentiva el desarrollo regional, vinculando procesos de producción limpia, prácticas de conservación de suelos, desarrollo integral de actividades rurales. Se busca igualmente propiciar la investigación, el desarrollo de tecnologías de manejo, la educación ambiental y la recreación, el ecoturismo; de acuerdo a las características naturales de cada área, la protección de suelos y recursos hidrológicos y el manejo de zonas de amortiguamiento para áreas más estrictamente protegidas.

**Uso Agropecuario:** Terrenos aptos para el establecimiento de actividades productivas agrícolas, pecuarias con ganado bovino o equino guardando bajas densidades por hectárea, o con especies menores, forestales y pesqueras, de mayor productividad, con buenas perspectivas de comercialización, que deberán contar con formas de gestión adecuadas que pueden incluir procesos adicionales que generen valor agregado a la actividad productiva.

El objetivo en estas áreas es el mantenimiento de su uso y aprovechamiento productivo y el incentivo de actividades rurales agropecuarias de acuerdo a procesos de planeación integral, pero dado que esta actividad está ligada a la utilización intensiva de importantes cantidades de agua, fertilizantes, herbicidas, pesticidas, fitosanitarios, la emisión de desechos y agentes contaminantes, deberá ser dotada de los instrumentos de control que eviten los impactos ambientales que se derivan de la actividad productiva.

**Uso Mixto:** Constituido por la mezcla de actividades agropecuarias, áreas de esparcimiento, vivienda campesina y vivienda de recreo, donde debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades e índices de

ocupación bajos y unas actividades de producción primaria, producción agropecuaria (agropecuaria, forestal y pesquera) de predominio. Se dará prevalencia a la producción (agropecuaria, pesquera y forestal), y a las edificaciones de apoyo a su funcionamiento.

Las actividades agropecuarias deben prever el cumplimiento de la legislación agropecuaria y ambiental, respetar los retiros determinados a fuentes de agua, construcción, manejo de agroquímicos, aislamientos, manejo y control de vertimientos y olores, sistemas de riego. Se permitirán las infraestructuras propias y complementarias a la actividad agropecuaria. En todo caso, dichas instalaciones deberán integrarse al paisaje evitando cualquier tipo de interferencia visual. Todas las actividades que supongan una disminución en el aprovechamiento de los suelos o la incidencia visual aparente en el paisaje, se prohibirán expresamente.

**ARTÍCULO 80°. De los Usos del Suelo Rural – Suburbano por Unidad de Intervención.** Se presentan en la siguiente tabla los usos del suelo para las diferentes unidades de intervención en el suelo rural - suburbano.

**PARÁGRAFO.** Dentro de todas las unidades de intervención se pueden encontrar diversos niveles, desde protección estricta en los retiros a las quebradas en los cuales la densidad permitida será cero (0), hasta la máxima densidad que se señale de acuerdo con la intervención que se tenga prevista para dicha unidad.

**ARTÍCULO 81°. De los Usos del Suelo Rural – Rural por Unidad de Intervención.** Se presentan en la siguiente tabla los usos del suelo para las diferentes unidades de intervención en el suelo rural - rural.

## Usos del Suelo Rural – Suburbano por Unidad de Intervención.

INTERVENCIÓN RURAL	CÓDIGO POLÍGONO	NOMBRE POLÍGONO	USOS			
			Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
CONSOLIDACIÓN (CN)	ZSU01-CN10	San José	Agrícola (*) Forestal productor (**)	Forestal protector, agropecuario, mixto con énfasis en agroecoturismo. Regeneración natural. Parcelaciones campestres. Actividades comerciales, industriales y de servicio asociadas al agro y al turismo.	Construcciones de piscinas e infraestructura pesada.	Agricultura extensiva, cultivos limpios, pastoreo, mataderos, rellenos sanitarios. Aprovechamientos forestales en retiros y nacimientos, Industria, comercio y servicios de carácter urbano.
	ZSU02-CN11	Pan de Azúcar	Agrícola (*)	Forestal protector y productor, agropecuario, mixto con énfasis en agroecoturismo. Regeneración natural. Parcelaciones campestres. Actividades comerciales, industriales y de servicio asociadas al agro y al turismo.		
	ZSU03-CN12	Miraflores	Agrícola (*) Forestal productor (**)	Forestal protector, agropecuario, mixto con énfasis en agroecoturismo. Regeneración natural. Parcelaciones campestres. Actividades comerciales, industriales y de servicio asociadas al agro y al turismo.		
	ZSU04-CN13	Suburbano media ladera occidental	Agrícola (*) Forestal productor (**) Protección (***)	Forestal protector, mixto. Regeneración natural.	Agropecuario. Actividades comerciales, industriales y de servicio. Parcelaciones campestres. Construcciones de piscinas e infraestructura pesada.	Agricultura extensiva, cultivos limpios, pastoreo, mataderos, rellenos sanitarios. Aprovechamientos forestales en retiros y nacimientos, Industria, comercio y servicios de carácter urbano.

(\*): Uso principal específico en los polígonos Suburbanos de Alta Densidad que aparecen en el mapa Densidades Máximas de Ocupación Territorial.

(\*\*): Uso principal específico en los polígonos Suburbanos de Media Densidad que aparecen en el mapa Densidades Máximas de Ocupación Territorial.

(\*\*\*): Uso principal específico en los polígonos Suburbanos de Baja Densidad que aparecen en el mapa Densidades Máximas de Ocupación Territorial.

NOTA: El uso agrícola no incluye cultivos limpios, que requieren remoción frecuente de la tierra, a excepción de los cultivos de pancoger.

La restricción en el uso agropecuario tiene relación con el uso sólo de especies menores. En el uso agropecuario como complementario, se permitirá pastoreo hasta 0,5 reses por hectárea además de especies menores.

La construcción de piscinas e infraestructura pesada se realizará a partir de estudios geotécnicos detallados y aprobados por la Secretaría de Planeación.

La restricción para actividades comerciales, industriales y de servicio, tiene relación con el manejo ambiental de la actividad.

## Usos del Suelo Rural – Rural por Unidad de Intervención.

INTERVENCIÓN RURAL	CÓDIGO POLÍGONO	NOMBRE POLÍGONO	USOS			
			Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
PRESERVACIÓN ACTIVA AGRÍCOLA (PAG)	ZRU01-PAG01	La Ospina – San José	Agrícola (*) Con énfasis en cultivos permanentes.	Forestal protector. Uso mixto (incluyendo la ubicación de comunidades religiosas, turismo rural y ecoturismo). Regeneración natural, rastrojos. Parcelaciones campestres de recreo de baja densidad (máximo 2 viviendas/hectárea). Industria menor de apoyo al sector agropecuario y turístico.	Industria, comercio y servicios que no sean de apoyo al turismo y al agro. Construcción de piscinas e infraestructuras pesadas.	Construcciones con más de dos niveles sin mezanine. Pastoreo; cultivos y aprovechamientos forestales en retiros y nacimientos.
	ZRU03-PAG02	La Bermejala				
PRESERVACIÓN ACTIVA FORESTAL (PAF)	ZRU04-PAF01	La Culebra	Agrícola (forestal productor) (*) con producción restringida.	Agropecuario con cultivos permanentes. Regeneración natural, rastrojos, turismo rural y ecoturismo. Parcelaciones campestres de recreo de baja densidad (máximo 2 viviendas/hectárea). Industria menor de apoyo al sector agropecuario y turístico.	Agricultura con cultivos limpios. Producción pecuaria de bovinos. Forestal Productor. Uso mixto. Industria, comercio y servicios que no sean de apoyo al turismo y al agro. Construcción de piscinas e infraestructuras pesadas.	Construcciones con más de dos niveles sin mezanine. Agropecuario (producción extensiva). Pastoreo; aprovechamientos forestales en retiros y nacimientos.
	ZRU06-PAF02	La Raya	Agrícola (forestal productor) (*).	Forestal Protector (aprovechamiento no maderable). Agropecuario (producción hasta un 30% del área del predio). Parcelaciones campestres de recreo de baja densidad (máximo 2 viviendas/hectárea). Industria menor de apoyo al sector agropecuario y turístico.	Industria, comercio y servicios que no sean de apoyo al turismo y al agro. Construcción de piscinas e infraestructuras pesadas.	
	ZRU07-PAF03	Montañita				
	ZRU08-PAF04	San Isidro				
	ZRU10-PAF05	Tablacita				

**Continuación. Usos del Suelo Rural – Rural por Unidad de Intervención.**

INTERVENCIÓN RURAL	CÓDIGO POLÍGONO	NOMBRE POLÍGONO	USOS			
			Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
PRESERVACIÓN ACTIVA TURÍSTICA (PAT)	ZRU02-PAT01	Quebrada Grande - Tierra Amarilla - El Guayabo	Agrícola (forestal productor) (*).  Uso mixto con énfasis en turismo rural y ecoturismo.	Forestal protector (aprovechamiento forestal no maderable). Forestal productor. Industria menor de apoyo al sector agropecuario y turístico. Producción agropecuaria de subsistencia. Parcelaciones campestres de recreo de baja densidad (máximo 2 viviendas/hectárea). Exploración minera en San Miguel. Regeneración natural, investigación.	Construcciones máximo un piso, Industria, comercio y servicios que no sean de apoyo al turismo y al agro. Construcción de piscinas e infraestructuras pesadas.	Agricultura extensiva, cultivos limpios, pastoreo, mataderos, rellenos sanitarios.
	ZRU05-PAT02	San Miguel				
	ZRU09-PAT03	Miraflores				
PROTECCIÓN	ZRU11-PT03	Tierra Amarilla	Forestal Protector (**)  (regeneración natural, investigación, turismo rural y ecoturismo, y recreación sin infraestructura)	Aprovechamiento maderable. no	Forestal productor. Construcciones nuevas de vivienda.	Agropecuario. Uso mixto. Pastoreo. Construcciones de piscinas e infraestructura pesada. Actividades comerciales, industriales y de servicio. Vertimientos.
	ZRU12-PT04	Área Núcleo El Romeral	Forestal Protector (**)  (regeneración natural, investigación, ecoturismo y recreación sin infraestructura)	Aprovechamiento maderable. no	Forestal productor.	Agropecuario. Uso mixto. Pastoreo. Construcciones nuevas de todo tipo. Actividades comerciales, industriales y de servicio. Vertimientos.
	ZRU13-PT05	Área Núcleo Miraflores				
	Retiros					

(\*): Uso principal específico en los polígonos Rural - Rural de Muy Baja Densidad que aparecen en el mapa Densidades Máximas de Ocupación Territorial.

(\*\*): Uso principal específico en los polígonos Rural - Rural de Protección que aparecen en el mapa Densidades Máximas de Ocupación Territorial.

NOTA: El uso agrícola no incluye cultivos limpios, que requieren remoción frecuente de la tierra, a excepción de los cultivos de pancoger.

La restricción en el uso agropecuario tiene relación con el uso sólo de especies menores. En el uso agropecuario como complementario, no se permitirá pastoreo de bovinos.

**ARTÍCULO 82°. De la Tipología de la Vivienda Rural.** En el suelo rural por sus características geomorfológicas, económicas y culturales, predominará la vivienda aislada y unifamiliar, en las modalidades de vivienda tradicional campesina y nuevas parcelaciones de recreo. Cuando se trate de un conjunto de viviendas campesinas del mismo grupo familiar, se podrán autorizar las construcciones, con un patrón de concentración o nucleación e incluso como viviendas apareadas o continuas sobre el camino o vía de acceso.

Tendrá un carácter restringido en el suelo rural que no corresponda al suburbano, la vivienda trifamiliar y bifamiliar, tipologías que pueden autorizarse en los centros poblados urbanos, donde es restringida la vivienda multifamiliar.

**PARÁGRAFO 1.** Para efectos del presente Artículo, se define Vivienda Campesina como la edificación destinada al uso residencial localizada en zona rural, en lotes donde predominan los usos propios del área rural. Estos inmuebles se consideran de apoyo a la producción primaria o a la preservación de las áreas clasificadas como suelos de protección. La Vivienda de Recreo corresponde a la edificación destinada al uso residencial que se localiza en suelo rural, en lotes que no cuentan con predominio en los usos propios del área rural. Los inmuebles destinados a vivienda campestre no se clasifican como edificaciones de apoyo a la producción primaria, sino que son producto de la demanda urbana de las potencialidades ambientales, climáticas y paisajísticas del área rural, o son alternativa de alojamiento para la población del campo que labora en áreas productivas próximas a sus viviendas. La reglamentación específica podrá definir subcategorías de vivienda campestre.

**PARÁGRAFO 2.** Como una categoría especial, que puede estar incluida en cualquiera de las anteriores tipologías, se encuentra la Finca – Hotel, la cual operará bajo la normatividad nacional vigente al respecto, en todo caso guardando criterios relacionados con la accesibilidad, el estado estructural de la edificación, las condiciones de pisos y techos, el mantenimiento y lucimiento periódico, la relación servicios sanitarios – huéspedes, las condiciones de higiene, en especial si tienen el servicio de alimentación incluido, entre otros aspectos.

## **QUINTA PARTE NORMAS GENERALES**

**ARTÍCULO 83°. De los Criterios Generales sobre los Aprovechamientos del Suelo.** Los aprovechamientos en general fijan los parámetros de uso del suelo, capacidad de soporte o presión sobre los recursos y ecosistemas estratégicos o sistemas de áreas protegidas, las densidades de ocupación del territorio, los índices de edificabilidad y las obligaciones o cargas que se establecen para el proceso de parcelación, urbanización y construcción.

El desarrollo territorial y el crecimiento de la urbanización, tienen sus límites o restricciones y también las potencialidades ya identificadas en el componente general, el urbano y el rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial; por ello la norma general de carácter complementario establece los parámetros sobre los cuales se debe controlar o regular la relación población-territorio, asociada a la demanda general de recursos, bienes y servicios urbanos.

Los criterios generales para el aprovechamiento del suelo son los siguientes:

- La Sostenibilidad Ambiental del Sistema Urbano-Rural. Prevalencia de las restricciones naturales, la protección y el manejo sostenible de los recursos, los ecosistemas estratégicos y el patrimonio arqueológico y paisajístico.
- En el Suelo Rural, la prevalencia de las funciones ecológicas, la aptitud del suelo y protección de las comunidades campesinas tradicionalmente asentadas en el territorio y que conservan algunas actividades productivas agrarias de subsistencia y seguridad alimentaria.
- Equilibrio Funcional de los Sistemas Estructurantes del Territorio, en especial el de servicios públicos domiciliarios, conectividad, movilidad, espacialidades públicas y equipamiento colectivo.
- La Expectativa de Crecimiento Poblacional, tanto vegetativo como por recepción de nueva población en el proceso de movilidad regional, buscando una mejor distribución de la misma en el territorio acorde con los sistemas de soporte.
- Crecimiento Urbano Sostenible sobre suelo seguro, articulado y bien dotado, aprovechando la capacidad instalada en infraestructuras y el potencial de desarrollo diferencial de las áreas construidas; limitar la expansión hacia los bordes y el suelo de protección, reforzar y estimular el crecimiento sobre el corredor del río Aburrá.

- Mejores Condiciones de Habitabilidad en los procesos de consolidación y transformación, calidad espacial de los sectores según localización, dotación y objetivo de desarrollo que representa en la ciudad.

**ARTÍCULO 84°. De las Densidades.** El modelo propuesto propenderá por la localización de mayores densidades en las partes bajas del valle, a lo largo del corredor de servicios Metropolitanos y Sistema Multimodal de Conectividad y Movilidad del río Aburrá, que irán disminuyendo de manera gradual hacia las laderas y bordes de protección. Esto se alcanzará mediante estrategias de renovación urbana en las zonas ya urbanizadas y que presentan bajos aprovechamientos en relación con su capacidad de soporte, y estrategias de desarrollo en los suelos aún vacantes ubicados a lo largo de los ejes estructurantes de la doble calzada – Variante de Caldas y la Autopista – antigua vía a Caldas.

Las densidades serán el referente para determinar las normas urbanísticas generales y básicas en materia de obligaciones o cargas y beneficios o aprovechamientos, principalmente dirigida al uso residencial, es decir, a establecer la relación del número de viviendas y población residente por unidad de extensión territorial, pero complementariamente asociadas con otros usos y actividades, que contribuyen a generar las condiciones adecuadas de soporte en los sistemas estructurantes.

El Modelo de Densidades se estableció con la metodología de análisis multicriterio y algebra de mapas, aplicando los siguientes criterios específicos según las condiciones del territorio municipal:

C-1: Las áreas de Amenaza y la Clasificación del Suelo que determinan objetivos específicos de desarrollo territorial (establecen una restricción o potencialidad). Su peso en el modelo analítico fue del 34%.

C-2: El uso del suelo según coberturas, con prioridad en la conservación ambiental y del patrimonio en especial el arqueológico, y las áreas de manejo especial por su interés ambiental y ecoturístico. La Estructura Predial Actual en el Suelo Rural por el tamaño de los predios a partir de la información catastral y la Unidad Agrícola Familiar (UAF de 3 a 5 has si es agrícola y 8,4 has si es mixta o agropecuaria). Su peso en el modelo analítico fue del 24%.

C-3: La infraestructura de conectividad y movilidad vial, registrando las áreas con mayor densidad en la red o malla vial y en el servicio de transporte. Su peso en el modelo analítico fue del 17%.

C-4: La oferta del recurso agua, en especial se consideró la densidad del drenaje hídrico, el aprovechamiento ó disponibilidad de agua potable y sistema de bocatomas, además de los proyectos de integración y expansión de servicios públicos domiciliarios regionales del operador EPM.ESP. Su peso en el modelo analítico fue del 15%.

C-5: Las unidades geomorfológicas, de paisaje y pendientes del terreno. Su peso en el modelo analítico es del 10%.

Las Densidades máximas en el territorio son:

- En Suelo Urbano y de Expansión:

Densidad Muy Alta	120 viviendas / hectárea
Densidad Alta	100 viviendas / hectárea
Densidad Media Alta	70 viviendas / hectárea
En los centros poblados	20 a 50 viviendas / hectárea

- En Suelo Suburbano:

Densidad Alta	5,56 viviendas / hectárea
Densidad Media	3 viviendas / hectárea
Densidad Baja	1 vivienda / hectárea

- En Suelo Rural:

Densidad Muy Baja	1 vivienda / 3 hectáreas (0,33 viviendas / hectárea)
-------------------	--

- En Suelo de Protección:

Densidad Muy Baja (en los retiros de las corrientes de agua y los nacimientos, así como en El Hoyo y Campo Alegre - El Himalaya, y la parte alta de Tierra Amarilla, Calle Vieja, La Culebra-Peñas Blancas, parte sur de Montañita), áreas de reserva.	0 viviendas / hectárea
--	------------------------

## PROYECTOS ESTRATÉGICOS

**ARTÍCULO 85°. De los Proyectos Estratégicos.** Los proyectos de carácter estratégico para desencadenar y consolidar el modelo de ocupación en el Municipio de La Estrella durante la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, son los siguientes:

**1. Proyectos Estratégicos del Sistema Estructurante Natural.** Retoma algunas de las categorías, sitios y elementos que identificó el Plan Sectorial de Desarrollo Ecoturístico, el proyecto Parque Central de Antioquia y el Plan Maestro de Zonas Verdes.

### 1.1 Reservas Naturales y Cerros Tutelares:

- Reserva El Romeral. Sujeta a los lineamientos del Plan de Manejo Ambiental del Área de Reserva del Occidente del Valle de Aburrá y a los lineamientos del Parque Central de Antioquia - PCA.
- Reserva de Miraflores. Sujeta a su Plan de Manejo Ambiental y a los lineamientos del Parque Central de Antioquia - PCA.
- El Cerro Tutelar Ancón Sur. Protegerlo como patrimonio cultural, desarrollar un Plan de Manejo e Intervención en su área de influencia, la base del cerro y retiro del río Aburrá.
- El Cerro Tutelar Pan de Azúcar. Ubicado en la frontera con el Municipio de Sabaneta al oriente del Municipio. Protegerlo como hito geográfico.

**1.2 Miradores Paisajísticos.** Se protegerán y adecuarán los siguientes:

- Mirador Alto del Silencio
- Mirador Alto de La Bandera
- Mirador Alto de El Romeral
- Mirador Cerro El Guayabo
- Mirador Cerro de La Culebra
- Mirador La Cuesta
- Mirador Cerro Gallinazos
- Mirador Alto de Miraflores

**1.3 Red de Senderos Ecológicos:** Se clasifican de acuerdo con su dirección, paralela o transversal al río Aburrá:

- Senderos Ecológicos Longitudinales: El Corredor del río Aburrá por la antigua vía férrea; Ancón – Miraflores; San José – La Culebra; Miraflores - La Miel; Alto del Silencio – La Laguna.
- Senderos Ecológicos Transversales: El Romeral – La Laguna – Maracay – Ancón; La Culebra – La Tablaza y La Tablaza – Miraflores.

**1.4 Conectores Ecológicos.** Se identifican cuatro (4) corredores ecológicos así:

- El Romeral – Quebrada Grande – Ancón Sur
- El Romeral – La Bermejala – La Inmaculada
- La Culebra – Sierra Morena
- San Miguel – La Tablaza – Miraflores

**1.5 Aguas - Sitios de Interés Turístico:** Se identifican dos (2) sitios turísticos reconocidos:

- La Cascada en la quebrada Las Ánimas en la cuenca Quebrada Grande.
- La Laguna en El Romeral.

**1.6 Corredor Ecoturístico Quebrada Grande.** Las dotaciones o estructuras de administración, educación y hospedaje, serán reguladas por el Plan de Manejo Ambiental; el proyecto debe ofrecer una alternativa de carácter investigativo, como refugio y centro de valoración de flora y fauna propia de la zona de vida, articular y conducir programas ecológicos de acceso al público en general pero no de orden masivo.

**2. Proyectos Estratégicos de Espacio Público.** Estos proyectos están orientados a resolver las desigualdades en el acceso a las oportunidades de disfrute de la ciudad, cualificar la oferta existente de espacialidades públicas y generar nuevos espacios que mitiguen la segregación social, organicen y articulen funcionalmente los demás sistemas estructurantes del territorio como el sistema natural, el de conectividad y movilidad y el sistema de equipamiento colectivo.

### **2.1 Parques Lineales.**

Además del correspondiente al río Aburrá, se tienen los siguientes:

*Parques Lineales sobre la vertiente occidental del río Aburrá:*

- Quebrada Grande
- Quebrada La Ospina
- Quebrada La Estrella
- Quebrada La Chokolata
- Quebrada La María
- Quebrada Maracay
- Quebrada La Bermejala
- Quebrada San Miguel
- Quebrada La Raya

*Parques Lineales sobre la vertiente oriental del río Aburrá:*

- Quebrada Miraflores

**2.2 Proyecto de Generación y Rehabilitación de Espacio Público.** Se plantean en dicha categoría aquellos que consolidan el espacio público urbano y suburbano, dispone los sitios de futuros espacios públicos nodales como plazas, parques y plazoletas, zonas verdes y restaura los corredores o ejes articuladores de interés ambiental, paisajístico e histórico. Se prioriza el área del centro tradicional lo cual no significa que el proyecto amplíe su cobertura, hacia otras zonas objetivo de consolidación y mejoramiento integral.

Tiene como énfasis la movilidad peatonal y la adecuación del amoblamiento con estándares de calidad y seguridad, continuidad, nomenclatura, señalización y accesibilidad para todos, en especial la población con alguna discapacidad

motriz, visual y auditiva; control de la contaminación visual y los objetos que representen obstáculos, como postes y redes de cableado de servicios públicos, los cuales en el mediano plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial deberán ser dispuestos por redes subterráneas en las fajas respectivas de servidumbre por parte de la empresa prestadora del servicio.

**3. Proyectos Estratégicos de Equipamiento.** Algunos proyectos responden a más de un propósito, es decir, son altamente sinérgicos, se constituyen en una oferta multisectorial y como tal son una oportunidad para consolidar el desarrollo territorial, revalorizar espacios históricamente deficitados o con instalaciones e infraestructuras muy precarias y obsoletas, lo cual permite incorporarlos a nuevas demandas sociales y económicas e incentivan las inversiones en el territorio.

**3.1 Proyectos de equilibrio espacial y funcional de orden Regional.** Son aquellos cuyo impacto es de orden regional, metropolitano o subregional, es decir, al menos benefician a una comunidad mayor que la local; hacen parte de sistemas, planes y proyectos de superior jerarquía como el de Centralidades e intervenciones en los frentes de agua del río Aburrá, el sistema multimodal de transporte y el corredor de servicios metropolitanos. En el Municipio de La Estrella se identifican los siguientes:

- **Proyecto Centralidad Metropolitana del Sur.** Hace parte de otro perímetro de mayor extensión en la zona de frontera con otros municipios vecinos o colindantes como Sabaneta e Itagüí; plantea intervenir en jurisdicción de La Estrella un polígono de 9,8 hectáreas aproximadamente como Área de Preservación de Infraestructura -API- y Uso Social Obligado -USO- con destinación específica principalmente de Conectividad y Movilidad, en la cual se localizará la Estación Intermodal Metro y Terminal de Transporte de Pasajeros Intermunicipales del Sur; contará con centros comerciales y oficinas en dichas instalaciones. Esta se identifica en el Acuerdo Metropolitano 015 de 2006 a gestionar como Macroproyecto Urbano.

- **Proyecto Espejo de Agua - Termólisis La Tablaza:** Se plantea intervenir una porción del polígono ubicado en La Tablaza, a la altura del sector Juan XXIII, comprendido entre la Variante de Caldas o doble calzada del sur y el río Aburrá; parte del lote propiedad del Municipio, como Área de Preservación de Infraestructura -API- y Uso Social Obligado -USO- específico con destinación principalmente de Espacio Público de carácter metropolitano subregional al sur, y generar una nueva centralidad a la altura de La Tablaza, que también incorpora equipamiento colectivo de tipo recreativo, cultural y educativo. Se concibe sobre el costado oriental o margen derecha del río; debe articular el nuevo suelo de expansión y los desarrollos a consolidar en el tradicional sector de La Tablaza, y resolver un déficit histórico acumulado, tanto de espacio público como de equipamiento colectivo.

Se orienta hacia la recuperación del río Aburrá con sus meandros naturales, implementando malecones y jardines o rondas; será más un parque natural ecológico y contemplativo por sus nuevos atributos paisajísticos y hacia La Tablaza como parque urbano y gran plaza pública, enmarcada por nuevo equipamiento colectivo de carácter primordialmente cultural y recreativo.

La porción restante del polígono tendrá una destinación principalmente de Equipamiento Colectivo de Servicios Públicos: Proyecto Termólisis; allí el proyecto tiene como objeto el diseño y construcción de una planta para la generación de energía eléctrica a partir de la oxidación térmica de residuos sólidos; este proyecto podrá contar con financiación internacional, la cual podrá ser entregada en concesión a un operador privado. En particular, se evaluará si podría involucrar residuos generados en otros municipios del Valle de Aburrá.

Gestión: El proyecto también se identifica en el Acuerdo Metropolitano 15 de 2006 como estratégico para cualificar los frentes de agua del río Aburrá. El objetivo general del proyecto es contribuir a la transformación urbana y el mejoramiento de las áreas de influencia de proyectos regionales como la doble calzada sur y la conexión con La Tablaza a la altura de la calle 100 sur, consolidar el corredor multimodal del río Aburrá, el tren de cercanías y articular los nuevos desarrollos en el suelo de expansión.

El Polígono se gestionará mediante una Actuación Urbana Integral y Macroproyecto Urbano (Artículos 113 y 114 de la Ley 388/97), al involucrar la concurrencia de la Nación, el Departamento y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá en la solución de los intercambios viales del sistema regional de conectividad, movilidad, espacialidades públicas, frentes de agua y equipamientos metropolitanos.

La Gestión para el proyecto Termólisis se realiza conforme la gestión del proyecto estratégico Espejo de Agua.

Hacia dicho polígono además se deben orientar con prioridad las compensaciones por obligaciones urbanísticas o cargas de diversos proyectos y planes parciales de desarrollo; en tal sentido también se erige como un área de reparto ó receptora de cargas por compensación, con un sistema de financiación y concurrencia de recursos públicos del Área Metropolitana del Valle de Aburrá y el Municipio, a través de sus Bancos Inmobiliarios y respectivos Fondos de Compensación.

La operación contempla la afectación y adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública (Artículo 58° de la Ley 388, literales a, c, e, f, g y h); podrá aplicar la expropiación administrativa o la enajenación forzosa si es del caso, ejecutará además el mecanismo de reajuste de tierras e integración inmobiliaria y podrá constituir un Gerente u Operador de dicho Proyecto.

### 3.2 Proyectos de equilibrio espacial y funcional de orden Municipal.

- **El Plan Especial de las Tres Centralidades Fundacionales.** Orientado a la consolidación y reorientación de actividades económicas en el territorio, solución del conflicto de usos del suelo acordes con el objetivo principal de cada centralidad, y estímulo a la localización de equipamientos institucionales, cívicos, educativos y culturales. Se gestionan a través del Plan Especial que contempla la formulación del proyecto urbano de espacio público, recuperación del patrimonio arquitectónico, ejes y entornos históricos y culturales, entre ellos los tres (3) parques: El Parque Principal de La Estrella, Parque y Plazoleta La Tablaza, así como el Parque y Plaza Cívica de Pueblo Viejo.

Gestión: El Plan Especial identifica para cada centralidad un Plan Parcial y la respectiva Unidad de Actuación Urbanística, en la cual se generará el nuevo espacio público y equipamiento colectivo respectivo, siguiendo el procedimiento y trámite previsto en la Ley 388 de 1997 Artículos 40° al 44°. La recuperación de la plusvalía generada por dicha operación pública en el área de influencia, se hará por el mecanismo e instrumento que determine dicho Plan, puede ser la valorización y/o actualización catastral dentro del perímetro que establezca.

- **Proyecto Parque Urbano Productivo Ancón de los Yamesíes:** Diseño y construcción de un equipamiento de carácter educativo y productivo de escala municipal en los lotes localizados en el cruce de la Carrera 60 con la Calle 83 Sur. Comprende el lote que actualmente ocupa la Casa de la Cultura y dos lotes contiguos. Se podrá constituir en un centro de promoción empresarial y artística que apoya la capacidad productiva de los ciudadanos, incubadora de PYMES, proyectos de investigación y exposición o centro de negocios regional.

- **Campo Escuela Ambiental:** Construcción de equipamiento de carácter educativo y cultural de escala metropolitana en el sector de la urbanización Suramérica. Será una infraestructura de soporte de la Agenda Ambiental Municipal y Regional, el Sistema de Gestión Ambiental -SIGAM- y los programas especiales de cultura y pedagogía en educación ambiental.

- **Posada Turística.** Esta hace parte de la red de equipamiento ecoturístico metropolitano y operará en una casona identificada como Bien de Interés Cultural - BIC, patrimonio histórico de la ciudad, entre las que se sitúan en la cuenca de Quebrada Grande, para articular el centro tradicional de La Estrella con la zona de desarrollo ecoturístico prioritario en El Romeral - Quebrada Grande.

- **Centro Integral Maracay:** Está planteado para el aprovechamiento post-minería de frentes abandonados y optimizar el estándar de espacio público urbano-rural y equipamiento colectivo; esta área puede adecuarse en la zona de protección de Campo Alegre - El Himalaya, para configurar un gran centro de equipamiento recreativo, cultural y pasivo, como plazoletas con esculturas

en la roca expuesta del material que se explotaba en la cantera; como un parque temático o de servicios de valoración y rescate de fauna, flora, como un jardín botánico y de avifauna e incluso adecuarse como Museo para la custodia de hallazgos arqueológicos. Se permitirá en dicho lugar la construcción de edificaciones de investigación y administración de dicho centro integral.

- **Consolidación, reconfiguración y ampliación de la Unidad Deportiva Municipal:** Ubicada entre las quebradas La María y San Martín, con especificaciones de alta calidad y eficiencia en las instalaciones y escenarios ampliados y mejorados para cubrir la demanda de este tipo de espacios; escuelas de deporte, semilleros infantiles y juveniles, encadenamiento con otros escenarios alternos en las otras centralidades fundacionales y las nuevas centralidades a generarse con la incorporación del suelo de expansión.

- **Centro de Espectáculos Ancón Sur.** El Cerro Tutelar y en especial su base en el polígono que hace parte de la centralidad Ancón Sur, puede adecuarse como un gran centro de espectáculos y conciertos al aire libre o semi-cubiertos, similar al Carlos Vieco en el cerro Nutibara de Medellín; se permitirá la construcción de las instalaciones culturales, recreativas y comerciales y de servicios respectivos como parqueaderos públicos que faciliten su dotación y aprovechen las oportunidades de localización estratégica contigua a la Centralidad Metropolitana del Sur. El proyecto se gestionará dentro de los Planes Parciales de Desarrollo al sur y Renovación Urbana al norte del cerro respectivamente, y se trata de operaciones urbanas privadas o mixtas.

**4. Proyectos Estratégicos de Conectividad y Movilidad Regional.** Incluye la priorización de proyectos de generación, rehabilitación y restitución de espacio público incorporado a la malla vial por consolidar y complementar, otorgando prelación a la movilidad peatonal o red caminera y al transporte público de mediana capacidad que se articula con el sistema estructurante regional del METRO o sistema de transporte masivo del Valle de Aburrá. En tal sentido se deben proteger y recuperar los corredores de la vía circunvalar, el Metro Plus, posibles estaciones de enlace, el cable turístico a La Laguna de El Romeral; recuperar la antigua vía férrea, e incorporar en la red de senderos, equino-rutas, ciclo-rutas y nodos estratégicos de moto y ciclo-cross y otras prácticas de deportes de montaña.

- **Corredor de METROPLUS:** Diseño y ejecución del corredor del Sistema de Transporte Masivo de mediana capacidad, en una primera etapa por la calle 77 Sur y la prolongación hacia el Municipio de Medellín, corregimiento de San Antonio de Prado. Dispone de una serie de estaciones en los cruces con los ejes transversales que conducen al parque principal y la carrera 54-55. Se articula con la futura Estación Metro de Sabaneta en la Centralidad Sur y con una serie de rutas alimentadoras del sistema integrado de transporte público.

- **Vía Longitudinal Metropolitana:** Este proyecto de carácter regional permitirá a través de un sistema circunvalar, conectar las laderas oriental y occidental del Valle de Aburrá, con el sistema regional que lo atraviesa en sentido norte – sur; este sistema se proyecta con el fin de descongestionar las actuales vías regionales y contribuir a la solución de la problemática del tránsito, a partir de las expectativas de crecimiento poblacional en el sur del Valle de Aburrá.
  
- **Doble Calzada – Variante a Caldas (carrera 48):** Vía de carácter nacional, que optimizará la conexión del sur del país con el Valle de Aburrá y a través de éste, con la costa atlántica. De igual manera se constituye en otra opción vial para la solución a los problemas de tráfico en el corredor del río Aburrá.
  
- **Carrera 50 – Autopista Sur y Corredor Multimodal del río:** Sistema regional que será determinante en la provisión de nuevas y renovadas vías en el corredor del río, constituyéndose en proyecto estratégico para alcanzar los objetivos definidos para el ordenamiento del territorio metropolitano.
  
- **Cable Aéreo de Quebrada Grande - La Laguna:** Es un elemento de conectividad acorde con las restricciones topográficas del territorio, de carácter turístico que conectará el Centro Recreativo Los Grillos de COMFAMA con el Parque El Romeral en el sitio La Laguna, siguiendo el curso de la Quebrada Grande. Esto permitirá potenciar ambos sitios turísticos y también puede convertirse en un medio de transporte rural alternativo para los habitantes de las veredas aledañas. Su factibilidad estará determinada por las conclusiones que al respecto genere el Parque Central de Antioquia, el Plan de Ordenación y Manejo de la Quebrada Grande y su gestión será con la concurrencia del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, CORANTIOQUIA y la Gobernación de Antioquia.
  
- **Recuperación de Ejes Históricos y Red Peatonal ó Caminera.** El centro tradicional de La Estrella rehabilitará el espacio público con énfasis en la movilidad peatonal de un eje histórico en sentido este – oeste por la calle 80 sur desde la Autopista, hasta el parque principal, la vía circunvalar y continúa hasta el colegio Isolda Echavarría y la Escuela de Policía Carlos E. Restrepo; en la prolongación de la calle 77 sur conservar el camino antiguo de piedra. Dos ejes en sentido norte - sur que corresponden a las carreras 60 y 61 que delimitan el parque principal entre el anillo de la circunvalar y METROPLUS, hasta articular la zona del Polideportivo y el Parque Urbano Productivo Ancón de Los Yamesíes.
  
- **Vía de Conexión Centro - Pueblo Viejo - La Tablaza:** Como una vía arteria menor de carácter regional al sur occidente del Valle de Aburrá y colectora de transporte público a media ladera por la antigua cantera Maracay, articula el futuro suelo de expansión de borde de la ciudad y las tres centralidades fundacionales. Será una vía de adecuadas especificaciones dadas las

condiciones de baja pendiente para la extensión de infraestructuras. Se gestionará con la concurrencia de recursos del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

- **Estación Tren Suburbano:** A ubicarse de manera precisa según los diseños del proyecto para este medio de transporte a nivel regional, pero que desde el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se define como área adecuada para este fin el sector Sierra Morena - El Rosario.

**5. Proyectos Estratégicos de Mejoramiento del Hábitat.** La gestión deberá estar articulada al logro de objetivos y metas del Milenio 2020, acordados en la Cumbre del Milenio, en la Asamblea General de Naciones Unidas, adoptadas por Colombia mediante el documento CONPES 91 de 2005; en este sentido, la Administración Municipal coordinará y definirá los objetivos, metas e indicadores claves para el desarrollo y monitoreo del programa, de acuerdo con las dimensiones ambiental, social, económica y territorial en el marco de los lineamientos nacionales. Así mismo, establecerá las prioridades de actuación, los instrumentos y mecanismos de gestión institucional y el plan de inversiones en el marco del procedimiento de elaboración y adopción del Plan Especial Habitacional. Los planes parciales de Mejoramiento Integral PP\_MI, serán asumidos con criterio social y amplia participación de la comunidad afectada y la ciudadanía en general, y servirá de experiencia modelo en la utilización de los instrumentos de la Ley en la protección a moradores, reasentamiento ó reubicación de población en alto riesgo no mitigable, replicable en posteriores situaciones similares. Estos planes prioritarios de iniciativa pública son:

*Mejoramiento Integral de Barrios:* En el corto plazo, La Inmaculada I y II - Pueblo Viejo, Juan XXIII y La Tablaza - Alto de La Virgen; en el mediano plazo, La Ferrería y El Pedrero en el centro tradicional.

Las normas generales y básicas para la legalización de este tipo de asentamientos diferenciarán entre lo ya construido y lo nuevo a generar por redensificación si es que existen condiciones adecuadas, tales que se evite y remueva el hacinamiento crítico. El lote mínimo será de 36 m<sup>2</sup> solo en los polígonos de MI, y el espacio construido mínimo será excepcionalmente de 20 m<sup>2</sup>, con opción de ampliación, acorde a la estructura y tamaño del grupo familiar en la vivienda, hasta considerar apartacasas unipersonales, lugares de un solo ambiente múltiple, como aparta-estudio u hogar para adultos y ancianos solos ó máximo con dos (2) personas como ocupantes. Por debajo de dicho estándar se trata de hacinamiento crítico y se debe trasladar al déficit cuantitativo de vivienda, es decir, requiere de una nueva solución habitacional. Para la legalización o titulación se harán las recomendaciones necesarias de calidad ambiental ó habitabilidad y aplicarán estímulos o incentivos a quienes apliquen o acojan dichos estándares.

Dichos Planes de Mejoramiento Integral -MI- contemplan una fase que puede ser preliminar de Legalización y Titulación de las Viviendas, reconocimiento que se hace por vía administrativa y con la participación de los interesados por manzanas. Una etapa de Regularización Urbanística y Mejoramiento del Entorno, en la cual se define en primera instancia el proyecto urbano de espacio público y la reserva e identificación de equipamientos colectivos, ejes y corredores de conectividad y movilidad y por último el Mejoramiento de las Viviendas o espacios privados.

*Reubicación prioritaria:* Los asentamientos de Sierra Morena, San Cayetano, la Iglesia San Martín y viviendas en el sector El Hoyo.

**6. Planes Parciales Estratégicos de Desarrollo, Renovación y Mejoramiento Integral.** Aquellos que desencadenan una transformación urbanística significativa en sectores estratégicos, orientados a mejorar la dotación de servicios públicos, transporte y equipamientos y con mayor potencial de aportar a la construcción del “Modelo de Ciudad”. Ellos incorporan los instrumentos de gestión y desarrollo asociativo público – privado, unidades de actuación urbanística, reparto equitativo de cargas y beneficios, entre otras figuras de gestión del suelo e inmobiliaria.

Los planes parciales de desarrollo PP\_DE en los polígonos de expansión, tendrán como unidad mínima de planeamiento una extensión de 30 hectáreas continuas al interior de los polígonos cuando éstos superen dicha área, y la viabilidad, iniciativa de promoción y simulación físico-financiera así lo requieran; se formularán tantos planes parciales en un polígono de mayor extensión territorial, como se repita dicha unidad mínima de planeamiento, aunque será más conveniente que el plan en su conjunto abarque como unidad de planeación y gestión el polígono en toda su extensión.

**6.1 Énfasis en Nuevos Desarrollos Habitacionales.** El sistema estructurado de la ciudad, promueve la emergencia de nuevos proyectos habitacionales de calidad, en especial cuando se trate de vivienda de interés social digna con mayor participación en los polígonos de expansión al sur en límites con el Municipio de Caldas (Juan XXIII, La Tablaza – La Raya).

**6.2 Énfasis en el Desarrollo Productivo.** Los planes parciales de desarrollo PP\_DE en el corredor del río Aburrá, serán prioritarios por su carácter estratégico en la consolidación de una plataforma de competitividad y productividad regional; es el caso de la Ciudadela Industrial y Comercial La Tablaza de iniciativa privada, el cual a la fecha del presente Acuerdo presenta avances en la gestión inmobiliaria e incluso diseños de prefactibilidad.

Los planes parciales de renovación urbana PP\_R, en los tres (3) polígonos sobre la Autopista ó antigua vía a Caldas, también son estratégicos en la transformación de las tendencias de ocupación y uso del suelo, orientados más

hacia actividades comerciales y de servicios, con gran calidad e incluso a generar nuevos proyectos habitacionales de alta densidad. Estos serán asumidos con criterio social y amplia participación de la comunidad afectada y la ciudadanía en general; servirá de experiencia modelo en la utilización de los instrumentos de la Ley para tratamientos de renovación, replicable en posteriores situaciones similares.

**7. Proyectos de Ampliación de Cobertura y Mejoramiento de Servicios Públicos.** El Municipio dará prioridad a la formulación y ejecución del Plan Maestro de Servicios Públicos de Acueducto y Alcantarillado, con el fin de dotar las áreas consolidadas que poseen alguna deficiencia en el servicio, y habilitar las previstas como suelo de expansión y futuro desarrollo.

Ampliación de la cobertura y circuitos de prestación del servicio público domiciliario de acueducto, según la propuesta del operador metropolitano EPM para dotar los sectores de La Tablaza y Pueblo Viejo por medio de dos nuevos tanques de almacenamiento y distribución por gravedad y las respectivas redes primarias de conducción, que permitirán la interconexión del sistema regional al sur entre Caldas y Ancón Sur.

Ampliación de los circuitos de cobertura de los tanques La Estrella y Salvatorianos, con el fin de que cubran adecuadamente la demanda del servicio de acueducto en los futuros desarrollos dentro del suelo urbano.

Es necesaria la construcción y operación de un tercer tanque de almacenamiento de agua, para incorporar al desarrollo urbano la zona de expansión San José, al occidente del casco urbano, que permita el abastecimiento de la población que se asentará en dicho suelo.

El servicio de alcantarillado estará sujeto a las determinaciones del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, y en particular a las directrices regionales, en relación con la adecuación de las redes actuales, la construcción de colectores paralelos a algunas quebradas, así como por las vías actuales y proyectadas, y su conexión con los interceptores que se construirán paralelos al río Aburrá.

Adecuación y puesta en funcionamiento del sitio para compostera y adecuación del sitio para contingencia de residuos sólidos en Pueblo Viejo. Adecuación y puesta en funcionamiento del sitio de disposición de escombros “Escombrera Municipal”, una vez éste sea definido por el estudio técnico respectivo. Adecuación de la escombrera La Culebra como sitio de contingencia para el depósito temporal de escombros mientras dicho estudio define los sitios más adecuados.

**PARÁGRAFO.** Se entiende que algunos proyectos requieren estudios de prefactibilidad, factibilidad, prediseños y diseños, como los relacionados con la conectividad, y en particular el macroproyecto Espejo de Agua - Termólisis, y el proyecto ecoturístico con el Cable Aéreo como medio de acceso y movilidad; por lo tanto, su ubicación definitiva, trazados, y demás especificaciones técnicas serán las definidas por dichos estudios y diseños.

## **NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL**

**ARTÍCULO 86°. De la Partición de Lotes.** Toda partición o subdivisión de un predio original o de mayor extensión en uno y hasta cuatro (4) lotes, deberá contar con aprobación escrita por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, antes de hacer el trámite de escritura ante notaría pública. Una partición o subdivisión en cinco (5) predios y más, se considera proceso de urbanización ó de parcelación cuando plantea una urbanización de loteos, y genera obligaciones o cesiones urbanísticas, cualquiera que sea su destinación.

**ARTÍCULO 87°. De los Requisitos para la Partición.** La autorización de partición de lotes deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Que cada lote disponga de acceso directo por vía pública, privada o servidumbre de tránsito con sección transversal según Plan Vial.
- Que cada lote tenga factibilidad de prestación de servicios públicos, energía, agua, alcantarillado y aseo o autoabastecimiento de los mismos, para lo cual deben presentar certificación de la entidad prestadora del servicio público y en caso de poseer concesión de aguas ante la Autoridad Ambiental, deberá anexar la autorización de transferencia o cesión de la concesión para cada uno de los lotes resultantes.
- Contar con sistemas de tratamiento secundario de aguas servidas de acuerdo con las normas técnicas establecidas.
- Que cada lote individual este en posibilidad de cumplir las normas de tamaño mínimo del predio, retiros, índices de ocupación, construcción y densidades establecidas.
- Que el área de los lotes originales y los resultantes sea igual o mayor según las normas establecidas.
- Los lotes que sobrepasen la pendiente del 60% o que se encuentren en áreas de protección estricta no podrán construirse.

- No se admitirá que un lote resultante de una subdivisión, quede afectado al punto de no poder ser construido.
- Todo terreno que se destine para uso de vivienda en el área rural y sobre el cual se realicen particiones, se desarrollará acorde con las restricciones que se establezca para cada zona o Unidad de Manejo, sobre todo las que tengan que ver con aspectos tales como seguridad, ambiental, paisajismo y patrimonial.

**ARTÍCULO 88°. De los Procesos de Urbanización.** Se denomina como tal el proceso de incorporación de un terreno urbanizable al desarrollo urbano en cualquier destinación: Residencial en todas las tipologías, comercial, industrial y de servicios o urbanizaciones mixtas. En el Municipio de La Estrella los procesos de urbanización se darán sobre las siguientes tipologías:

- Urbanizaciones por etapas. Las urbanizaciones podrán ser de desarrollo por etapas y construcción simultánea, cuando se prevén no solo las obras de urbanismo como vías, infraestructuras de servicios públicos y la dotación de las zonas verdes, espacios públicos y equipamientos colectivos, sino la construcción por etapas de las edificaciones, en cualquiera de las destinaciones autorizadas, según el uso principal del suelo.
- Las urbanizaciones o parcelaciones de loteo. En cualquier destinación residencial (incluyendo las de recreo o segunda vivienda urbana en suelo rural), comercial, industrial o de servicios, se pueden plantear desarrollos urbanísticos o parcelaciones de loteo, que no se autorizan por etapas y deben realizar las obras de urbanismo y cesiones previo recibo y permiso de ventas.

**PARÁGRAFO.** La Unidad Mínima de Actuación, definida en la legislación vigente como la superficie mínima de terreno que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano, se define para el Municipio de La Estrella en dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano. El desarrollo de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación definida, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación, se realizará predio a predio, cumpliendo con las densidades establecidas en este Plan Básico de Ordenamiento Territorial según su ubicación en área suburbana de alta, media o baja densidad.

**ARTÍCULO 89°. De las Obligaciones y Cesiones Urbanísticas.** Todo desarrollo urbanístico, de cualquier destinación en suelo urbano, de expansión urbana y suburbano, debe cumplir con las siguientes obligaciones en aras de consolidar el desarrollo urbano del Municipio de La Estrella.

**ARTÍCULO 90°. De las Áreas de Cesión por Concepto de Zonas Verdes y Espacio Público Abierto.** Son definidas como las áreas que todo urbanizador cede al Municipio, para recreación, zonas verdes, espacio público abierto y equipamiento colectivo o social. Estas áreas hacen parte integral del sistema de espacio público y no podrán quedar con acceso restringido a todos los ciudadanos ni localizadas al interior de unidades cerradas.

El Plan Maestro de Zonas Verdes del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, plantea “el espacio público verde urbano y la flora urbana, como sujetos de gestión ambiental urbana”, y trasciende la mirada reduccionista del manejo de los fragmentos verdes que la urbanización va dejando, por una concepción más integral y sistémica, dada la importancia ecológica y ambiental de dichos espacios. Configuran un sistema de espacio público verde desde una perspectiva funcional, componentes y tipologías de espacios públicos verdes según su función ambiental asociada a la urbanística en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y reglamentada en los Planes Especiales de Espacio Público (con los constitutivos del manual técnico del espacio público –mep- y el capítulo de silvicultura urbana) y en el de Conectividad y Movilidad.

Las áreas de cesión se aplicarán a todo desarrollo individual y/o esquema de gestión asociada del suelo (planes parciales y desarrollos predio a predio en las áreas de consolidación aún por desarrollar) y están calculadas diferencialmente dependiendo del tratamiento urbanístico que opere para cada zona.

Las cesiones cumplirán con el criterio de concentración de áreas libres, aprovechamiento y dotación adecuada para el uso y disfrute, con estándares de calidad, paisajismo y seguridad que estipule el Plan Especial de Espacio Público.

Áreas a ceder por concepto de zona verde-espacio público y equipamiento:

a) Desarrollos urbanísticos sin plan parcial.

Cálculo de cesión sobre área neta según Tratamiento y tipo de urbanización	% Zona Verde ó Espacio Público Abierto - Parques			Equipamiento colectivo		
	Residencial Uni-Bi-Tri Familiar	Residencial Multifamiliar	Comercial, servicios e industrial	Residencial Uni-Bi-Tri Familiar	Residencial Multifamiliar	Comercial, servicios e industrial
Consolidación no VIS	20%	20 m <sup>2</sup> /viv.	25%	10%	12 m <sup>2</sup> /viv	20%
Nueva V.I.S en CN/MI.	15%	15 m <sup>2</sup> /viv	20%	10%	10 m <sup>2</sup> /viv	15%

Todas las urbanizaciones pueden compensar parcialmente las cesiones en polígonos de MI, en dinero o en las áreas destinadas a ser receptoras de obligaciones urbanísticas y áreas de preservación de infraestructura -API-.

b) Desarrollos urbanísticos con plan parcial.

Cálculo de cesión sobre área bruta según Tratamiento y tipo de urbanización	% Zona Verde ó Espacio Público Abierto			Equipamiento colectivo		
	Residencial Uni-Bi-Tri Familiar	Residencial Multifamiliar	Comercial, servicios e industrial	Residencial Uni-Bi-Tri Familiar	Residencial Multifamiliar	Comercial, servicios e industrial
Desarrollo no VIS	25%	25 m <sup>2</sup> /viv.	30%	15%	15 m <sup>2</sup> /viv	20%
Desarrollo V.I.S	20%	20 m <sup>2</sup> /viv.		10%	10 m <sup>2</sup> /viv	
Renovación no VIS	No aplica	25 m <sup>2</sup> /viv.	30%	No aplica	12 m <sup>2</sup> /viv	15%
Renovación V.I.S		20 m <sup>2</sup> /viv.			10 m <sup>2</sup> /viv	

Las áreas destinadas a espacio público y equipamientos de no ser necesarias en el proyecto urbanístico, podrán ser compensadas por parte del urbanizador a otro sitio del Municipio o pagadas en dinero, el cual irá al Fondo Municipal de Compensación y serán destinadas a la construcción de espacios públicos y equipamientos en otras áreas receptoras o de mejoramiento integral.

**ARTÍCULO 91°. De las Áreas de Cesión para Equipamiento Colectivo.** Las áreas a ceder por este concepto deben ser terrenos adecuados para la construcción y dotación del entorno según el uso social, de carácter educativo, salud, bienestar social, institucional, patrimonial y comunitario, o serán por su complejidad en la construcción compensadas y dirigidas a las áreas receptoras de cargas ó el área de preservación para infraestructura, espacio público y equipamiento colectivo -API-02 indicada en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial como Espejo de Agua – Termólisis.

También se podrá compensar en los proyectos estratégicos de carácter público, identificados como Uso Social Obligado, sobre los cuales puede aplicarse la compensación para efectos de ampliación en la capacidad de las instalaciones y por tanto en cobertura, modernización y mejoramiento, así como en otros núcleos de equipamientos en consolidación y centralidades de tercer orden: La Elvira, Quebrada Grande, Mi Ranchito, Centro Integral Maracay, La Inmaculada y Ancón Sur, y los demás que identifique el Plan Especial de Equipamientos.

La obligación de equipamiento en lote y en construcción no podrá contabilizar las instalaciones comunes que se disponen como soporte logístico o gancho de venta del proyecto urbanístico, tales como porterías, salón múltiple de reuniones y kioscos; las obligaciones están previstas como las nuevas áreas e instalaciones que deben cubrir la demanda por los servicios sociales básicos generada por la nueva población que se asienta en el territorio.

Los inmuebles pertenecientes al tratamiento de conservación patrimonial arquitectónica, se regirán bajo normatividad específica. Para el caso de los inmuebles incluidos en el área de influencia del Plan Especial del Centro –PEC- será el estudio de detalle el que determine el porcentaje de cesión (en caso de

que sea pertinente) para la configuración de los espacios públicos de centros de manzana.

**ARTÍCULO 92°. De las Áreas de Cesión para Corredores Viales.** Las áreas de cesión para corredores viales, se establecerán a partir de la definición del plan vial que se adopte para el Municipio. Corresponde a las vías obligadas con secciones y distribuciones estipuladas según la jerarquía en el sistema y las especificaciones técnicas de construcción que complementen el manual técnico del espacio público -mep-. Cuando se trata de vías del sistema regional metropolitano o nacional, solo se deben ceder y reservar las respectivas fajas y construir solo en caso de ser la única vía de acceso posible al proyecto urbanístico. Para las demás vías obligadas del sistema local, serán cedidas las fajas y construidas.

**PARÁGRAFO.** Para efectos del ordenamiento de los corredores viales suburbanos, que corresponden a la parte oeste de la Variante a Caldas, y según la legislación vigente sobre el tema, se deberá dejar libre una faja mínima de quince (15) metros de aislamiento, contados a partir del borde de la vía, y una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación en suelo suburbano, cuyo ancho mínimo debe ser de diez (10) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento mencionada en este párrafo. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada quinientos (500) metros. Tanto la franja de aislamiento como la calzada de desaceleración deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria; en ningún caso se permitirá su cerramiento, y la franja de aislamiento deberá ser empedrada. En ningún caso estas áreas de cesión obligatoria en suelo rural suburbano con destino a vías y espacio público podrán ser compensadas en dinero, ni podrán canjearse por otros inmuebles.

**ARTÍCULO 93°. De las Áreas de Cesión y Obligatoria Compensación en Urbanizaciones de Loteo y en Parcelaciones de Recreo.** Este tipo de desarrollos urbanísticos está exento de la cesión de áreas verdes y lotes para equipamiento colectivo; cederá las fajas correspondientes a las vías que se requieran para lograr la continuidad del plan vial. Se obliga a la compensación de espacio público y/o construcción de servicios colectivos equivalente al uno por ciento (1%) del área construida total, tratándose de desarrollos por construcción simultánea; o de tres metros cuadrados (3 m<sup>2</sup>) por lote para vivienda unifamiliar, en desarrollos por loteo, con el fin de adecuar, construir o adicionar áreas para mejorar el equipamiento de la vereda o sector suburbano. Esta obligación puede cumplirse también mediante el pago en dinero equivalente, en procedimiento similar al que se regule para el Fondo Municipal de Compensaciones.

**ARTÍCULO 94°. De las Áreas de Obligatoria Compensación en Procesos de Construcción.** Todo nuevo proceso de construcción y redensificación en suelo urbano y cualquier destinación, que supere los mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>)

construidos, excepto la vivienda de interés social VIS, se obliga a compensar en dinero al Fondo Municipal de Compensaciones, obligaciones equivalentes al (1%) del área total construida por concepto de espacio público y/o equipamiento colectivo. De esta obligatoria compensación se exoneran las edificaciones aisladas en suelo suburbano y rural.

**ARTÍCULO 95°. De las Urbanizaciones, Unidades o Conjuntos Cerrados.**

Las nuevas urbanizaciones, unidades y conjuntos en cualquier destinación, residencial, comercial, industrial y de servicios, no podrán cerrar sus espacios privados y colectivos, de acuerdo con la legislación vigente. Las áreas cedidas por concepto de zonas verdes y espacio público o por equipamiento colectivo, social o comunitario, los retiros reglamentarios a quebradas y las vías públicas existentes de cualquier categoría exceptuando las de acceso a los predios privados, no podrán ser incluidas en ningún cerramiento, ni tener acceso restringido.

**PARÁGRAFO.** Las urbanizaciones, unidades y conjuntos existentes, en cualquier destinación, con cerramientos autorizados y que incluyan en su interior áreas de uso público y colectivo, se acogerán a la presente disposición de acuerdo con la legislación vigente, legalizando y restituyendo el espacio público correspondiente.

**ARTÍCULO 96°. De las Áreas Mínimas de Lote, Índices y Control de Alturas.** Además del uso y la densidad, se complementará la norma urbanística general de los aprovechamientos, con otros indicadores como los índices de ocupación, de construcción y control de alturas, así como los tamaños mínimos de frente y área del lote a edificar.

En todas las áreas urbanas con tratamiento de consolidación la altura máxima será cinco (5) pisos incluido mezanines o sistemas dúplex, excepto en el marco del parque principal de la centralidad tradicional de La Estrella, área de conservación patrimonial como entorno en cuyo caso la altura máxima será de tres (3) pisos incluidos mezanines, y desde la carrera 63 hasta el perímetro urbano en dirección oeste.

En todas las áreas urbanas de Mejoramiento Integral la altura máxima será de cuatro (4) pisos; en áreas suburbanas la altura máxima será de tres (3) pisos.

En los polígonos de expansión de borde, como San José, Pueblo Viejo y Quebrada Grande, también habrá restricción de alturas máximas asimilables a las zonas suburbanas, a excepción del polígono San José, el cual tendrá como restricción dos (2) pisos, con el fin de contribuir al fortalecimiento de la política relacionada con la disminución de alturas a medida que se asciende topográficamente.

El corredor de máxima densidad de renovación urbana, suelo urbano y expansión en el corredor del río Aburrá, tendrá libertad de alturas, siempre que el loteo se ajuste a la norma básica específica de dicho plan parcial y a la densidad máxima prevista en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para controlar el modelo de ocupación territorial.

El corredor de alta densidad al occidente de la Autopista, aplica sólo para el desarrollo de los predios con frente hacia dicha vía, y que dispongan de las vías de servicio para el acceso a la misma.

La densidad es un parámetro aplicable solo a la vivienda en cualquier tipología, y los índices de construcción a los demás usos o actividades a las cuales se destinan las edificaciones.

El índice de construcción sobre área bruta, según los tratamientos urbanísticos, se entiende como un índice de edificabilidad de referencia para el respectivo plan parcial, el cual según el estudio específico de simulación económico - financiera puede demostrar su pertinencia y equilibrio funcional en la propuesta, y recomendar ajustes que no atenten contra el modelo de ocupación y objetivos específicos del ordenamiento en dichos polígonos:

TRATAMIENTO	IC. COMERCIO	IC. SERVICIOS	IC. INDUSTRIAL
DESARROLLO	3	6	3
RENOVACION	3	6	3
CONSOLIDACIÓN*	2	4	2

\* En la consolidación el área bruta del lote a desarrollar es casi siempre equivalente al área neta, por ello se generaliza el índice sobre área bruta.

El índice de ocupación del primer nivel del suelo sobre área bruta, aplica para todas las destinaciones de forma diferencial según el tratamiento urbanístico, y el área libre podrá destinarse al cumplimiento de las obligaciones de cesión por diversos conceptos (vías, espacio público, equipamiento colectivo), retiros de protección y aislamiento, zonas de parqueo, zonas verdes privadas, así:

TRATAMIENTO	IO. VIVIENDA MULTIFAMILIAR	IO. COMERCIO	IO. SERVICIOS	IO. INDUSTRIAL
DESARROLLO	50%	70%	70%	80%
RENOVACION	60%	75%	75%	75%
CONSOLIDACIÓN	50%	60%	60%	60%

El índice de ocupación pretende regular el conjunto de la operación urbanística, es decir, aplica para el polígono sobre el cual se realiza la intervención; pero al interior de cada lote urbanizado para la construcción de instalaciones comerciales como grandes superficies, servicios, oficinas e industrias o

bodegas, se podrá ocupar el 100% si la norma básica o específica del respectivo plan parcial no contempla retiros laterales y permite apareamiento continuo con muros cortafuegos.

Los proyectos urbanísticos residenciales de tipología uni, bi y trifamiliar e incluso el multifamiliar aislado o generado por adiciones sucesivas, se rigen no por índice de ocupación, sino por regulación de vacíos o patios, que garanticen una adecuada iluminación y ventilación de los espacios.

El loteo mínimo para destinaciones residenciales según la tipología será el siguiente para las áreas del predio:

TRATAMIENTO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA BIFAMILIAR	VIVIENDA TRIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	Nueva VIS M2		
					UNI	BI	TRI
DESARROLLO	60 M2	72 M2	105 M2	NO VIS 120 M2 VIS 105 M2	54	60	90
CONSOLIDACIÓN	60 M2	72 M2	90 M2		54	60	72
MEJORAMIENTO					45*	54*	60
SUBURBANAS	1500 M2	No aplica	No aplica	No aplica	-	-	-

\* En los procesos de regularización urbanística y legalización de la tenencia, se podrán reconocer lotes unifamiliares de menor área hasta 36 M2 y bifamiliares en lotes hasta 45 M2. Con la restricción de no autorizar nuevas destinaciones por subdivisión ni adición en terrazas.

En destinaciones residenciales el frente de los lotes será el siguiente:

TRATAMIENTO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA BIFAMILIAR	VIVIENDA TRIFAMILIAR	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	Nueva VIS ML		
					UNI	BI	TRI
DESARROLLO	6,00 ML	6,00 ML	7,00 ML	NO VIS 9,00 ML hasta 5 pisos VIS 8,00 ML 12,00 ML >5pisos	5,00	5,50	6,00
CONSOLIDACIÓN	5,50 ML	6,00 ML	7,00 ML		4,50	5,00	5,50
MEJORAMIENTO					4,00	4,50	5,00
SUBURBANAS	6,00 ML	No aplica	No aplica	No aplica	-	-	-

\* En los procesos de regularización urbanística y legalización de la tenencia, se podrán reconocer frentes menores de lotes unifamiliares hasta de 3,50 ML con la restricción para nuevas destinaciones

El inquilinato o vivienda compartida, corresponderá a una nueva tipología de VIS por reglamentar en el Plan Temático Estratégico Habitacional ó en los planes parciales de mejoramiento integral como norma básica específica.

**ARTÍCULO 97°. Del Desarrollo Progresivo.** En todas las modalidades de vivienda, el urbanizador o constructor debe entregar las viviendas en condiciones de habitabilidad, es decir, con la estructura apropiada, con las redes internas de acueducto, alcantarillado, gas y energía. El urbanizador o constructor podrá entregar una solución básica inicial, pero con el diseño completo debidamente aprobado para su futuro desarrollo, y pagará el impuesto de construcción sobre el área total construible según el diseño, que comprende la solución básica inicial y la futura ampliación, y entregará al comprador copia

de la licencia y de los planos aprobados, advirtiéndole sobre la vigencia de la misma, de conformidad con la Ley.

En la modalidad de lotes urbanizados con servicios, el urbanizador debe entregar las redes hasta el lindero frontal de cada lote, con las instalaciones de las respectivas acometidas de acueducto y domiciliarias de alcantarillado. Asimismo, deberá dotar la urbanización de las redes subterráneas generales de energía, gas y telecomunicaciones.

La solución básica inicial tendrá las siguientes dimensiones mínimas:

Vivienda de una alcoba o apartaestudios:	30 metros cuadrados.
Vivienda de dos alcobas:	40 metros cuadrados.
Vivienda de tres alcobas:	55 metros cuadrados.
Vivienda de cuatro alcobas:	75 metros cuadrados.

**ARTÍCULO 98°. De las Normas Generales del Sistema Vial.** Aplicarán las que específicamente se adopten en el Plan Vial para todo nuevo desarrollo, en función de la jerarquía en el sistema y el nivel de servicio.

***En zonas urbanas ya consolidadas o de mejoramiento integral.***

Se hace una consideración especial en los estándares de secciones y especificaciones, en aras a la mayor eficiencia del sistema y menores costos de rehabilitación e impacto social.

- Vía Arteria existente.

Calzada mínima: 7.00 metros.

Anden mínimo: 1.50 metros. De los cuales 1,20 metros son de libre circulación y 0,30 metros de amoblamiento.

Zona Verde: 1.00 metro aplica si la sección existente la contempla o puede ampliar la sección del andén a 2,50 metros. Cuando a su vez cumple una función de vía colectora, dotándola de la arborización urbana.

Sección Total mínima entre paramentos: 12.00 metros.

- Vía Colectora o secundaria existente.

Calzada mínima: 7.00 metros.

Anden mínimo: 1.50 metros De los cuales 1,20 metros son de libre circulación y 0,30 metros de amoblamiento.

Zona Verde: 1.00 metro. Se puede obviar si la sección existente no la contempla.

Sección Total mínima entre paramentos: 10.00 metros.

- Vía de Servicio existente.

Calzada mínima: 6.00 metros.

Anden mínimo: 1.50 metros. De los cuales 1,20 metros son de libre circulación y 0,30 metros de amoblamiento.

Zona Verde: no aplica

Sección Total: 9.00 metros.

- Antejardines y retiros urbanos. Se conservan con el carácter de ejes viales con retiro de antejardín las vías arterias como la circunvalar en todo su trayecto y/o “cordones verdes de aislamiento” o de transición entre áreas residenciales e industriales, cordón verde de la carrera 54-55 y calle 77 sur o Cordón verde de San Agustín (en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial vía de METROPLUS); carrera 50 autopista sur, carrera 48 Variante a Caldas (Doble Calzada Sur en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial), la calle 100B sur a la altura de La Tablaza y quebrada La Montañita, con el fin de dar transición al uso residencial de alta densidad sobre el corredor oeste y este del río Aburrá.

La paramentalidad y continuidad en la línea de las fachadas es un criterio fundamental en la ciudad tradicional ya consolidada, por tanto los retiros frontales en función de la altura de la edificación serán manejados con retroceso a partir del segundo nivel, una vez acordada la sección pública mínima de la vía en el Plan Vial.

- Vías urbanas con otros sistemas de movilidad. El Plan Vial identificará las ciclo - rutas o si dispondrá de carriles de circulación especializados, los sentidos o direcciones y prelación, las posibles equino - rutas y la protección o conservación del camino antiguo de piedra al norte del colegio Isolda Echavarría. Igualmente con el Ministerio de Transporte acordará las directrices de recuperación de la antigua vía férrea y la prioridad de conservación de las estaciones del ferrocarril como patrimonio arquitectónico; esta vía férrea conservará como mínimo un retiro de edificación a 6,50 metros de dicho eje, sin perjuicio de conservar retiros mayores en los casos en los cuales lo requieran equipamientos colectivos ó lo estipule la entidad operadora del sistema.

También se fijarán los retiros al tren de mediana capacidad o tren suburbano que se trazará al costado occidental del río Aburrá y atravesará el valle de sur a norte desde Caldas hasta Barbosa. La línea férrea multipropósito del Valle de Aburrá, servirá para la operación del ferrocarril nacional, regional, suburbano y evacuador de residuos sólidos. Para ésta se reservará una faja de veinte (20) metros que contendrá la doble línea férrea. Además en el sector El Rosario se deberá dejar un área adicional que permita la ubicación en el mismo costado (occidental o margen izquierda aguas abajo) de la estación Tablaza para este tren suburbano.

- **Parqueaderos.** Todo proyecto urbanístico residencial de tipología multifamiliar, deberá disponer de áreas de parqueo para visitantes, a razón de una celda por cada tres (3) viviendas, si se trata de no VIS, y una cada seis (6) si se trata de VIS.

Todo proyecto urbanístico de destinación comercial, dispondrá de una celda de parqueo para visitantes por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) construidos. Asimismo, todo proyecto con destinación industrial, dispondrá de una celda de parqueo cada trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) construidos.

### ***Vías Rurales y Retiros.***

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial acoge las disposiciones vigentes en relación con la normativa para corredores viales suburbanos, y en particular se consideran como tales las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden. El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de trescientos (300) metros medidos desde el borde de la vía, y en ellos sólo se permitirán los usos y actividades descritas en el presente artículo.

- *Retiro a linderos:* Diez (10) metros y serán manejados con barreras vivas o vegetales. No se exigirá cuando se trate de vivienda aislada, pero en dicha franja no se debe instalar elemento o actividad que perturbe la tranquilidad entre vecinos o afecte el medio ambiente; además quedará sujeto al cumplimiento de las condiciones para la conservación y mejoramiento de las áreas de protección ubicadas en el predio.

La ubicación de caballerizas, porcícolas, avícolas, pozos sépticos o cualquier otro elemento contaminante, no podrá estar a menos de diez (10) metros del lindero y tampoco podrá ubicarse ninguna actividad porcícola o utilizar excretas como abono por aspersión o por gravedad, a menos de 200 metros de fuentes de agua.

- *El cerramiento de parcelas o predios:* Deberá ubicarse a una distancia mínima de cinco (5) metros a partir del eje de la vía de acceso. La franja ubicada entre el borde de la calzada y el cerco, se destinara a cuneta y/o andén, de acuerdo con la conformación de la zona, topografía o proximidad a la malla urbana.
- *Vías en proyectos urbanísticos de parcelación de recreo:* Como requerimiento mínimo, deberá desarrollar una vía principal con afirmado debidamente compactado, cuya sección mínima sea de diez (10) metros públicos.

- *La sección mínima de la vía de servicio rural o de acceso:* Será de diez (10) metros e igualmente el retiro mínimo al eje de una servidumbre será de cinco (5) metros.
- *Retiro a nacimientos de agua:* Será de cien (100) metros, procurando una cobertura vegetal arbórea.
- *Retiro a cuencas y microcuencas:* La franja de retiro de toda fuente de agua guardará los retiros estipulados en el Artículo 17 del presente Acuerdo, medidos a partir de la orilla, referida a la época invernal en momentos en que haya transcurrido siquiera un día sin llover.

*Retiros y franjas de servidumbre para infraestructura de servicios públicos domiciliarios.*

- *Retiro a torres y líneas de alta tensión:* El que exija la empresa prestadora del servicio.
- *Redes eléctricas, telefónicas y de telecomunicaciones.* En zona urbana y de expansión deben conducirse subterráneamente, con un tiempo de relocalización y reposición por parte de la empresa prestadora del servicio, no superior al mediano plazo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Las antenas parabólicas y estaciones de radio, estarán sujetas a disposiciones específicas de regulación según lineamientos del Ministerio de Comunicaciones y el Plan Especial de Espacio Público.
- *Redes de alcantarillado:* En zona urbana y de expansión se debe disponer de colectores paralelos a las fuentes de agua por sus retiros, y por las vías actuales y proyectadas, para evitar vertimientos directos, y su conducción final a una planta de tratamiento de aguas residuales como San Fernando al sur de la Metrópoli, o construir otra alternativa si la capacidad de la anterior fuere insuficiente. La reposición de las redes de alcantarillado con capacidad diseñada para albergar la nueva población en los suelos por incorporar al desarrollo urbano, se deberá planificar en el tiempo de vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Los colectores paralelos a las quebradas consideradas como prioritarias ambientalmente, por ser abastecedoras de agua, por sus atributos paisajísticos y ecológicos, consideradas parques lineales y conectores ecológicos de fauna y flora, serán prioridad en el plan de saneamiento básico, y en las quebradas urbanas se implementarán alcantarillados no convencionales.
- *Redes de acueducto, tanques, bocatomas y demás instalaciones de potabilización y administración del servicio:* La expansión de los servicios de agua potable será una prioridad de corto plazo en la vigencia del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y la modernización y ampliación de la cobertura en las zonas reconocidas como urbanas y sujetas al Mejoramiento

Integral, así como las identificadas como suelos de expansión; en la ciudad consolidada se ampliará la cobertura de hidrantes y demás elementos de seguridad para la población y para la atención de contingencias.

## SEXTA PARTE NORMAS COMPLEMENTARIAS

**ARTÍCULO 99°. Del Programa de Ejecución 2007 - 2011.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial tendrá un programa de ejecución, que define en cada período las actuaciones sobre el territorio previstas a ejecutar en el corto plazo, propuestas que pueden ser acogidas por los Planes de Desarrollo e Inversiones de la vigencia respectiva; contiene además las propuestas de proyectos estratégicos prioritarios entre los años 2007 y el 2011, y señala entidades responsables y recursos estimados a valor presente neto -VPN-. Estos proyectos podrán ser modificados si las exigencias económico-financieras del Municipio lo ameritan, si la evaluación de las ejecuciones fijara otras prioridades y en todo caso acorde con los nuevos períodos administrativos.

POLÍTICAS DEL PBOT	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ESTRATEGIA O PROGRAMA	PROYECTOS	COBERTURA					PLAZO años	RESPONSABLES que concurren	VALOR ESTIMADO
				urb	sub	rur	mpal	reg			
Salvaguardar y proteger el patrimonio histórico-cultural en la construcción del territorio (1a y 1b).	Protección del patrimonio natural y paisajístico asociado al desarrollo ecoturístico y espacio público.	Senderos Ecológicos y Miradores (Dotación).	Sendero Ecológico El Romeral-La Laguna-Maracay-Ancón Sur. Crear una Corporación Turística.			X		X	M-2	MPIO-CORANTIOQUIA-AMVA	100.000
	Protección del patrimonio arqueológico, urbanístico y arquitectónico.	Planeación-Gestión, Pedagogía Social y Cultura Ciudadana.	Adopción del Plan Especial de Protección Patrimonial -Pepp. Difusión e Investigación.				X		C-1	MPIO-PLANEACIÓN-EDUCACIÓN	150.000

Los proyectos estratégicos que harán parte del programa de ejecución en la ruralidad del Municipio de La Estrella, estarán orientados hacia la conservación de los ecosistemas estratégicos ya considerados en la política ambiental, la protección del borde, los incentivos a la actividad forestal conservacionista y productora en la franja de transición y conectores ecológicos; en la política hídrica se complementarán los Planes de Ordenación de las microcuencas de las corrientes priorizadas, con el del río Aburrá y se abordarán los estudios de acuíferos en Pueblo Viejo y Morrón. Se promoverá el estímulo hacia la productividad agraria, seguridad y soberanía alimentaria desde la política de uso del suelo, actualización catastral y estímulo fiscal, los programas de política social y económica, entre ellos los de asistencia tecnológica con sentido ecológico y de sostenibilidad, asociatividad y competitividad.

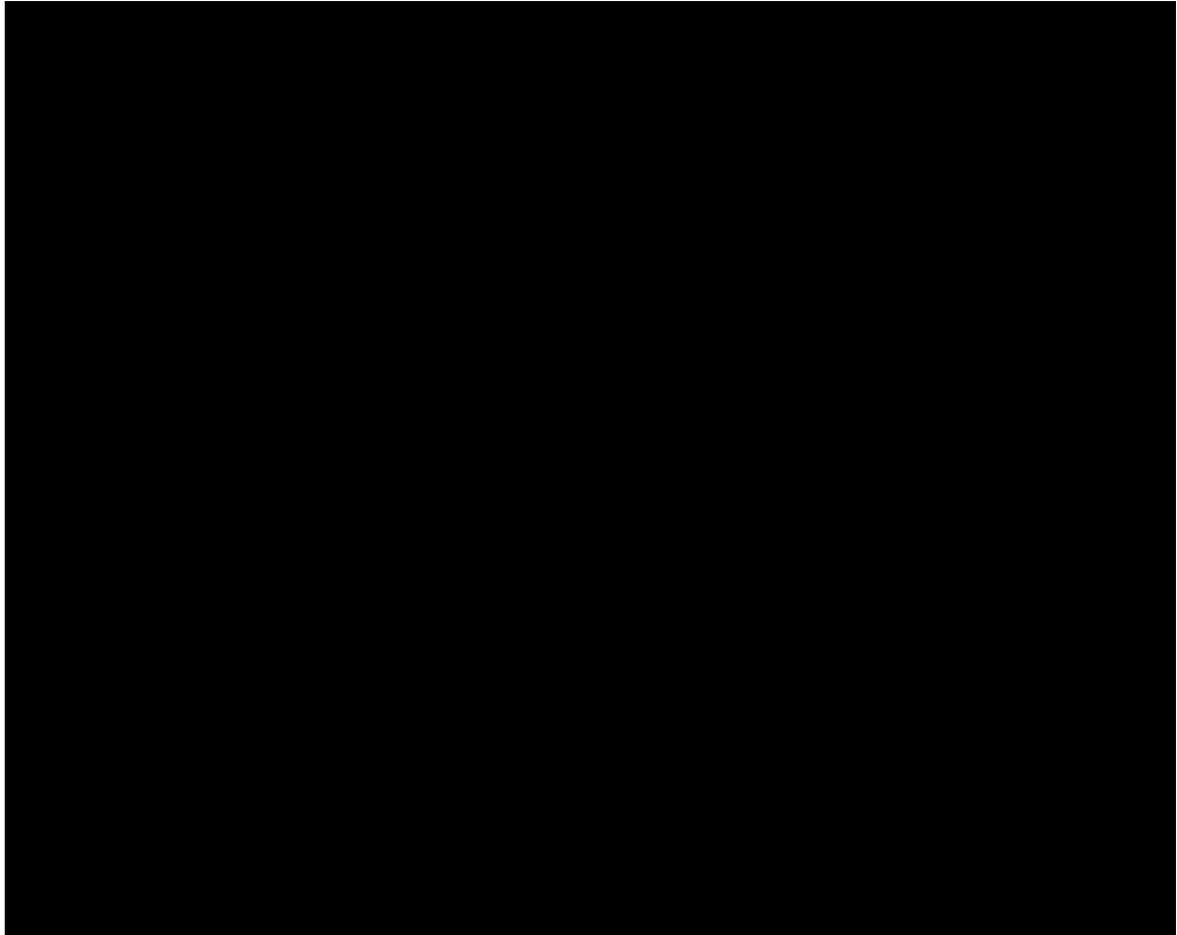
POLÍTICAS DEL PBOT	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ESTRATEGIA O PROGRAMA	PROYECTOS	COBERTURA					PLAZO años	RESPONSABLES que concurren	VALOR ESTIMADO miles de pesos	
				urb	sub	rur	mpal	reg				
Ambientales Orientadas al suelo de protección estricta (2a).	Preservar estas áreas para el abastecimiento del recurso agua, para el paisajismo, la educación ambiental y prestación de servicios ambientales al Valle de Aburrá.	Cerros Tutelares.	Plan de Manejo y Diseños Cerro Tutelar Ancón Sur.	X				X		C-2	MPIO-DPTO(PCA) CORANTIOQUIA Y AMVA.	600.000
		Sistema de Áreas Protegidas y Reservas Municipales.	Implementación del Plan de Manejo Reserva El Romeral etapa I.				X		X	C-4		400.000
			Implementación del Plan de Manejo Reserva Miraflores etapa I.				X		X	C-2		100.000
Orientadas al sistema hídrico (2b).	Ordenar y manejar las cuencas urbanas y mejorar el entorno y espacio público de los ejes hídricos que lo atraviesan.	Ordenamiento de Subcuencas y Microcuencas.	Planes de Ordenación Microcuencas Abastecedoras La Muerte, La Montañita (Don Toto), Miraflores, La Tablacita, La Raya, La Culebra, La Chocha.				X	X		C-3	MPIO-PLANEACIÓN-CORANTIOQUIA Y AMVA	1.000.000
			Planes de Ordenación Microcuencas Quebrada Grande, La María, La Chocolate y La Estrella.	X					X	C-4	MPIO-PLANEACIÓN Y AMVA	450.000
Actividades productivas sustentables con función social y ecológica (2d).	Promover la actividad agrícola orientada al autoabastecimiento y aprovechamiento del suelo suburbano y urbano con este fin.	Diversificación productiva y tecnológica apropiada al suelo; seguridad y soberanía alimentaria.	Programas Solares Ecológicos, Agricultura Urbana, Aromáticas y Frutas.					X		C-4	MPIO-PLANEACIÓN, CORANTIOQUIA Y AMVA	500.000

Nota: la concurrencia es necesaria en el marco de las competencias que tienen las autoridades ambientales y la acción subsidiaria en la protección de los ecosistemas estratégicos que sustentan la metrópoli (PCA-POMCA del río Aburrá). La concurrencia de pa

POLÍTICAS DEL PBOT	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ESTRATEGIA O PROGRAMA	PROYECTOS	COBERTURA					PLAZO años	RESPONSABLES que concurren	VALOR ESTIMADO miles de pesos
				urb	sub	rur	mpal	reg			
Orientadas al Sistema Institucional de Gestión Ambiental, la prevención y manejo integral de factores de riesgo (2e).	Desarrollar el Sistema Institucional Ambiental Municipal. Fortalecer la gestión del riesgo y el SIMPAD. Mitigación, sensibilización, capacitación, dotación, cultura ambiental y ciudadana sobre las amenazas a que está expuesta la población e infraestructur	Desarrollo Institucional.	Adoptar el SIGAM-Agenda Ambiental.				X		C-1	MPIO-PLANEACIÓN	100.000
		Organización y Gestión del Riesgo Tecnológico.	Sensibilización en zona de retiro Poliducto Sebastopol - Medellín - Cartago. Difusión Planes de Contingencia del Sector Industrial y Convenios de producción limpia.				X		C-2	MPIO-PLANEACIÓN y ECOPEPETROL* E INDUSTRIALES*	20.000
		Comités Locales de Emergencia CLOPADs, Comunicación y Educación Ambiental.	Estudios detallados de riesgo-vulnerabilidad, CLOPADs, dotaciones y educación en asentamientos en alto riesgo.				X		C-2	MPIO-PLANEACIÓN-EDUCACIÓN-COMUNIDAD	100.000
		Planes de Contingencia y Reubicación de asentamientos en alto riesgo.	Diseño e Implementación del Sistema de Alertas Tempranas -SAT ante crecientes en San Cayetano y Sierra Morena; Qdas. La Estrella, La Chicolata, La María y San Martín.	X					C-2	MPIO-PLANEACIÓN-AMVA	360.000

Nota: en la gestión ambiental hay componentes de preinversión que corresponden a los estudios y diseños y componentes de inversión y operación, en la reforestación, guardabosques y parques, dotación de las infraestructuras, equipamiento y amoblamiento que

Los proyectos estratégicos de infraestructura en el programa de ejecución también dependen de la concurrencia y responsabilidad compartida entre los competentes y los diversos niveles de gobierno de la metrópoli, no solo del esfuerzo fiscal municipal y su aporte en los procesos de planeación y gestión del suelo. En servicios públicos domiciliarios es prioritaria y altamente estratégica la ampliación de la cobertura e interconexión del sistema de acueducto, así como en saneamiento.



En la estructura administrativa actual del Municipio, la Secretaría de Planeación es a su vez de Infraestructura ó de Obras Públicas y Medio Ambiente. En el corto plazo solo se estiman los recursos necesarios para la planeación, gestión, estudios y diseños de muchos proyectos estratégicos y desencadenantes del desarrollo territorial y su modelo de ocupación. Solo los estudios de factibilidad pueden valorar económica y financieramente dichos costos, fuentes y el flujo de caja por cada vigencia fiscal en el horizonte de dichos proyectos.

POLÍTICAS DEL PBOT	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ESTRATEGIA O PROGRAMA	PROYECTOS	COBERTURA					PLAZO años	RESPONSABLES que concurren	VALOR ESTIMADO miles de pesos		
				urb	sub	zur	mpal	reg					
Sistemas Estructurantes del Territorio con Equidad (4c).	Ampliación en la cobertura de los servicios públicos domiciliarios de Agua Potable y Saneamiento Básico.	Extensión de la infraestructura del Sistema de Acueducto y Saneamiento Básico.	Diseño y ejecución del circuito de Acueducto de San José.					X	X	M-2	MPIO-EEPPM.ESP-NACIÓN-AMVA	30.000	
			Diseño y ejecución del circuito de Acueducto de Pueblo Viejo.					X	X	C-4	MPIO-EEPPM.ESP-NACIÓN	900.000	
			Diseño y ejecución del circuito de Acueducto de La Tablaza.					X	X	C-4	MPIO-EEPPM.ESP-NACIÓN	1.800.000	
			Diseño Colectores Paralelos de Alcantarillado en las Qdas principales.					X	X	M-2	MPIO-EEPPM.ESP-NACIÓN	100.000	
		Gestión de Residuos Sólidos	Adecuación de sitio de contingencia para disposición de residuos sólidos							X	M-1	MPIO-PLANEACIÓN	100.000
			Estudios detallados para disposición final de escombros.							X	M-1	MPIO-PLANEACIÓN	100.000

El Programa de Ejecución en el Sistema Habitacional, otorga prioridad a la formulación y adopción del Plan Especial o Plan temático en el marco de la Política Metropolitana de Vivienda como Hecho Metropolitano, y de un Plan Estratégico de amplia concertación regional y local. En segundo orden prioriza los planes parciales de Mejoramiento Integral y el programa de Legalización y Titulación de predios y viviendas.

POLÍTICAS DEL PBOT	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ESTRATEGIA O PROGRAMA	PROYECTOS	COBERTURA					PLAZO años	RESPONSABLES que concurren	VALOR ESTIMADO miles de pesos	
				urb	sub	zur	mpal	reg				
Subsistema Habitacional: la Vivienda en General y la VIS (4e).	Generar condiciones de seguridad, calidad, asequibilidad y cobertura de la vivienda como derecho social, colateral con otros: espacio público y el ambiente sano, acorde con la política de Vivienda un Hecho Metropolitano.	Fortalecimiento y Desarrollo Institucional Habitacional.	Adopción del Plan Especial Habitacional y Reglamentación del Sistema SMV e instrumentos de gestión-financiación.					X		C-2	MPIO-PLANEACIÓN	200.000
			Promover, formular y ejecutar el Programa de Legalización y Titulación de predios y viviendas.					X		C-4	MPIO-PLANEACIÓN	300.000
	Mejorar el Hábitat urbano y rural.	Mejoramiento Integral de Barrios.	Promover y Ejecutar los Planes Parciales de Mejoramiento Integral PP_MI: La Tablaza-Alto de La Virgen y Juan XXIII; La Inmaculada I y II-Pueblo Viejo.					X		M-2	MPIO-PLANEACIÓN-AMVA	1.000.000
Equidad, Eficiencia Fiscal e Impacto en la Gestión Pública (5 y 6).	Desarrollar capacidades estratégicas y operativas de la Administración Municipal.	Desarrollo Institucional Territorial.	Adopción del Fondo Municipal de Compensaciones y Banco Inmobiliario.					X		C-1	MPIO-PLANEACIÓN	100.000
			Ajuste a la Estructura Administrativa, Secretaría de Planeación y creación de una Empresa de Desarrollo Territorial.					X		C-1	MPIO-PLANEACIÓN	150.000
			Desarrollo del Expediente Municipal					X		C-1	MPIO-PLANEACIÓN	50.000

En los Sistemas Estructurantes de Espacio Público y Equipamiento Colectivo, las prioridades del Programa de Ejecución serán:

POLÍTICAS DEL PBOT	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	ESTRATEGIA O PROGRAMA	PROYECTOS	COBERTURA					PLAZO años	RESPONSABLES que concurren	VALOR ESTIMADO miles de pesos		
				urb	sub	rur	mpal	reg					
Equilibrio espacio-funcional del modelo de ocupación (4a); Mejoramiento del Espacio Público y el Equipamiento Colectivo (4c); Sistema de Centralidades y Axialidades.	Ampliar la cobertura y calidad progresiva del espacio público efectivo por habitante (de 0.9 m <sup>2</sup> /hab a 2.5 m <sup>2</sup> /hab en el corto plazo).	Planificación, Generación, Dotación, Rehabilitación y Cualificación del Espacio Público (Diseño y Gestión del Suelo).	Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento Social.					X		C-2	MPIO-PLANEACIÓN	300.000	
			Diseño de Parques Lineales en Q. Grande, La Ospina, La Estrella, La Chocolate, La María, Maracay, San Miguel, La Raya, La Bermejala, Miraflores y río Aburrá.	X					X		C-4	MPIO-CORANTIOQUIA-AMVA	400.000
			Recuperación del Espacio Público.	X					X		M-2	MPIO-PLANEACIÓN	1.000.000
	Equilibrar espacial y funcionalmente el territorio mediante un sistema jerarquizado de centralidades urbanas y rurales.	Planificación y Consolidación del Sistema de Centralidades (Diseño y Gestión del Suelo).	Gestión en la Centralidad Metropolitana Sur.						X	X	C-4	AMVA	
			Plan Especial de las 3 Centralidades Fundacionales (Centro Tradicional -PEC; Pueblo Viejo y La Tablaza).	X					X		C-2	MPIO-PLANEACIÓN-AMVA-GOBERNACIÓN	1.000.000
			Nueva Centralidad La Tablaza: Espejo de Agua - Termólisis (UAI- Diseños y Gestión del Suelo).						X	X	M-2	MPIO-PLANEACIÓN-Srta de Gobierno; AMVA-Gobernación y Ministerio de Transporte.	3.700.000
			Diseño y Gestión Parque Urbano Productivo Ancón de los Yamesies.						X		C-2	MPIO-PLANEACIÓN-AMVA	300.000
			Diseño del Centro Integral Maracay.						X		C-3	MPIO-PLANEACIÓN	500.000
			Rehabilitación y ampliación de la Unidad Deportiva Municipal y otros escenarios recreativo-deportivos.							X		C-4	MPIO-PLANEACIÓN-INDEPORTES ANTIOQUIA
	Ampliar la cobertura y calidad de las instalaciones, accesibilidad y dotación tecnológica del equipamiento en los diversos servicios sociales.	Planificación, Generación, Ampliación, Dotación y Cualificación del Equipamiento Colectivo (Diseño y Gestión del Suelo).	Consolidación de los Núcleos San Agustín, Quebrada Grande, Mi Ranchito y La Inmaculada.	X					X		M-2	MPIO-PLANEACIÓN	2.000.000
			Diseño y Gestión del Centro de Espectáculos Ancón Sur.						X	X	C-4	MPIO-PLANEACIÓN-AMVA	150.000
			Ejecución y Operación del Aula Ambiental.						X	X	C-3	MPIO-PLANEACIÓN-AMVA	1.000.000
			Ejecución y Operación de las Posadas Turísticas.						X	X	C-4	MPIO-PLANEACIÓN-AMVA	500.000

**ARTÍCULO 100°. De los Instrumentos de Gestión y Financiación en el Desarrollo Territorial.** Además de los contemplados por el marco normativo nacional como: Planes Parciales, unidades de actuación urbanística, reajuste de tierras o integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, fondo de compensaciones, participación en plusvalía, contribución de valorización, bancos inmobiliarios, transferencia de derechos de construcción y desarrollo, declaratoria de desarrollo prioritario, pagarés y bonos de reforma urbana, derecho de preferencia, entre otros, el Municipio de La Estrella podrá implementar toda clase de instrumentos de gestión del suelo y financiación para la implementación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Los instrumentos se desarrollarán prioritariamente para el fortalecimiento institucional a través del Fondo Municipal de Compensaciones, el cual podrá participar en la Empresa Aburrá 2020 que a su vez operará el Fondo Metropolitano de Compensaciones. Además se plantea la creación de una Empresa descentralizada de orden municipal para el Desarrollo Territorial, que tendrá varias unidades de gestión como la de Espacio Público, Equipamiento, Infraestructura y Vivienda de Interés Social.

La estratificación socioeconómica en el caso de la incorporación del suelo rural a suelo urbano, caso de La Tablaza y Pueblo Viejo, considerará la situación socioeconómica de la comunidad, con el fin de no generar un factor de expulsión, y por el contrario, que se articule dicho suelo al objetivo del tratamiento urbanístico para el mejoramiento integral de barrios.

Las actuaciones urbanísticas se enmarcan en la iniciativa para la gestión, la cual puede ser pública, privada o mixta. Comprenden los siguientes procedimientos de gestión y formas de ejecución:

*Gestión Privada:* Es la tramitación que debe realizar toda persona natural o jurídica interesada en llevar a cabo cualquiera de los tres procesos de desarrollo: Parcelación, urbanización y edificación; la parcelación que no solo aplica en suelo rural, se refiere a la división de un predio de mayor extensión y la adecuación de lotes para futuras urbanizaciones y edificaciones; un proyecto de urbanización o desarrollo urbanístico en áreas por desarrollar tanto urbanas como en suelo de expansión, se trata de la incorporación y ejecución de las obras de urbanismo, infraestructura y obligaciones o cesiones y dotaciones por espacio público y equipamiento colectivo a que hubiere lugar; y un proyecto de edificación hace referencia a la construcción sobre lotes e inmuebles ya urbanizados.

*Gestión Asociativa o Mixta:* Son las operaciones conjuntas necesarias que puede llevar a cabo la administración pública, por iniciativa del Alcalde o generalmente de la Secretaría de Planeación e Infraestructura, con personas naturales o jurídicas, para la planificación, el diseño, la aprobación y, si es el caso, la ejecución de proyectos de desarrollo territorial, renovación urbana,

mejoramiento, reubicación y rehabilitación de áreas de desarrollo incompleto e inadecuado, urbanización o parcelación de terrenos eriales o sin urbanizar, conservación de bienes de interés histórico - cultural, arqueológico, urbanístico, arquitectónico, paisajístico, bienes de interés público, ambiental y de desarrollo prioritario, encaminadas al mejor ordenamiento de la estructura territorial en el área municipal, generalmente mediante la aplicación de Unidades de Actuación Urbanística, gestión de macroproyectos o Unidades de Actuación Integral.

Las personas que pueden tomar parte en estos proyectos pueden ser: Individuos, asociaciones de dueños o propietarios de la tierra, grupos organizados que tienen interés en desarrollos urbanísticos o rurales, cooperativas, y en general, todo tipo de entidades privadas o públicas.

**ARTÍCULO 101°. De la Gestión del Suelo Rural.** Se pretende intervenir el suelo rural de manera integral, desde la perspectiva ambiental mediante los instrumentos de gestión que contempla la legislación dirigida al sistema de áreas protegidas, conservación, valoración de los ecosistemas estratégicos, áreas de reserva y compensación regional por los bienes y servicios ambientales prestados, en especial por ser reservorios de agua y biomasa que a su vez contribuyen a la biodiversidad y como sumidero de CO<sub>2</sub>, según el régimen de vientos.

Los Planes de Ordenación de las Subcuencas y Microcuencas, son ordenadores naturales basados en dicha unidad socio – geográfica, a la cual se ajusta el respectivo polígono de intervención del suelo rural otorgando un énfasis según el objetivo principal de dicha área.

Desde la perspectiva de la ocupación del suelo, se regulará mediante el uso del suelo y ejerciendo controles sobre el manejo de las coberturas vegetales, incentivando la mayor participación en áreas reforestadas con especies propias de la zona de vida o la protección de rastrojos altos y relictos boscosos a fin de superar la alta fragmentación ecosistémica, mantener la biomasa y garantizar la reconectividad de los ecosistemas; así mismo incentivando la incorporación en los objetivos de regeneración natural y protección con fines de preservación o de aprovechamiento de productos secundarios del bosque, a las áreas en pastos o rastrojos bajos ubicadas al interior de zonas destinadas a protección, mediante diversos mecanismos como el impuesto predial o aquellos que desarrollen las respectivas reglamentaciones agrarias y forestales; también disfrutarán de mecanismos e instrumentos de incentivo fiscal aquellas áreas incorporadas a la producción de alimentos con tecnologías ecológicas sostenibles y que promuevan la asociatividad entre productores de la región.

El pago por servicios ambientales se brinda como retribución por los servicios que proporciona la conservación de un ecosistema, el establecimiento de sistemas de producción favorables a la protección ambiental y la propia

sostenibilidad de paisajes patrimoniales; como ejemplos se tienen el pago por la preservación de bosques y las plantaciones forestales, dada la mitigación de gases de efecto de invernadero, la protección de agua para uso urbano, rural o hidroeléctrico, la protección de la biodiversidad, el uso científico y farmacéutico, la investigación y mejoramiento genético, la protección de ecosistemas, formas de vida y belleza escénica natural para fines turísticos y científicos, y la protección del suelo. Los esquemas de compensación por servicios ambientales pueden convertirse en instrumentos valiosos para diversificar las estrategias comunitarias existentes; dichos esquemas pueden catalizar esfuerzos locales y territoriales para introducir prácticas de producción y manejo más sostenibles, pueden facilitar la construcción de una visión compartida entre una gran diversidad de actores que revalorice los diferentes paisajes, especialmente los manejados por comunidades rurales, tal como se ha experimentado con éxito en otras regiones como el Oriente Antioqueño.

En especial la parcelación y la tipología de vivienda rural clasificada como finca de recreo, deberá hacer aportes fiscales por el usufructo del paisaje natural aplicando una estratificación socioeconómica más alta que aquella valorada para los residentes permanentes o que incorporan prácticas productivas en su predio, y mediante obligaciones ambientales y urbanísticas dichos predios estarán sujetos a la contribución al Fondo Municipal de Compensaciones por concepto de espacio público y equipamiento colectivo para el otorgamiento de la respectiva licencia de construcción.

La gestión tecnológica de los sistemas de infraestructura en el suelo rural, debe ser acorde al propósito conservacionista, es decir, carreteras con secciones y pavimentos regulados para tránsito de baja capacidad; los sistemas de acueducto o de agua potable pueden distribuir por tuberías (un sistema más seguro que las mangueras); los sistemas de saneamiento básico deben ser preferiblemente individuales y técnicamente controlados o inspeccionados, sujetos a sanciones ejemplarizantes, sin vertimiento directo, con adecuado manejo y separación de aguas servidas, unas a sistemas externos de aguas lluvias o de escorrentías y otras al sumidero o pozo séptico. También deben disponer de un sistema de separación de residuos sólidos, acopio transitorio en lugares comunes o de fácil acceso a la comunidad veredal, y un sistema de recolección claramente señalizado y establecido por cada vereda o unidad socio - geográfica rural.

**PARÁGRAFO.** En el Suelo Rural los instrumentos de gestión son Planes Especiales para las diversas intervenciones.

**ARTÍCULO 102°. De la Gestión del Riesgo.** Gestión del riesgo es la tarea de actuar adecuadamente sobre el riesgo con el fin de evitarlo o mitigarlo. Comprende tanto actividades de prevención, mitigación, preparación y transferencia que se ejecutan antes de la ocurrencia del evento potencialmente

dañino, como aquellas de atención y rehabilitación en caso de desastre. La Gestión del Riesgo se constituye en un elemento básico y necesario de la planificación territorial, como el modelo óptimo para la prevención, atención y recuperación de desastres, que permite generar condiciones favorables para encaminar el Municipio hacia un tipo de desarrollo con opciones de sostenibilidad; es necesario que los análisis de riesgo planteen medidas de mitigación a corto, mediano y largo plazo, direccionadas especialmente a la reubicación o desalojo de viviendas y su población, detectada dentro de la limitación de áreas expuestas y en el planeamiento y ejecución de las obras y acciones. El enfoque integral de la Gestión del Riesgo pone énfasis en las medidas de prevención y de mitigación que dependen esencialmente de las siguientes líneas de acción:

- ✓ Análisis de riesgos. La profundización y actualización de los análisis de vulnerabilidad y riesgo a nivel de todo el territorio municipal, debe ser una prioridad dentro de la vigencia de corto plazo en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- ✓ Reducción de riesgos. Son medidas de prevención y mitigación que se adoptan con anterioridad de manera alternativa, prescriptiva o restrictiva, con el fin de evitar que se presente un fenómeno peligroso, o para que no generen daños, o para disminuir sus efectos sobre la población, los bienes y servicios y el ambiente. Incluye:
  - Reubicación de viviendas e infraestructura ubicada sobre el cauce de las quebradas.
  - Restricción de viviendas e infraestructura ubicada en las llanuras de inundación.
  - Control de las aguas lluvias instalando los canales apropiados para ello, que lleven esta agua a un cauce natural, evitando así que corra libremente por el terreno y genere desestabilización de suelos.
  - Construcción de zanjas o cualquier otro tipo de obras físicas que permitan drenar adecuadamente las aguas de escorrentía en las zonas de alta amenaza señaladas.
  - Control de las aguas residuales que son vertidas a media ladera.
  - Construcción de las obras de estabilización de taludes que sean necesarias para la mitigación del riesgo ante movimientos en masa; estas obras incluirán muros de contención, construcción de filtros y drenajes, y demás obras físicas que reduzcan efectivamente la probabilidad de ocurrencia de este tipo de eventos.
- ✓ Transferencia del riesgo. Consiste en la aplicación de mecanismos financieros para el manejo del riesgo residual (no reducido) en escenarios específicos, los cuales están definidos principalmente según el capital

expuesto por el que el Estado debe responder en casos de desastre, como: edificaciones públicas, infraestructura, viviendas, entre otros.

- ✓ Organización para la gestión. Es la línea de acción que incorpora las herramientas para garantizar la planeación, ejecución y el seguimiento a las demás líneas de acción de la gestión del riesgo.
  - Asesoría continua sobre las formas apropiadas de utilización del suelo, a los habitantes de las zonas rurales ubicadas bajo amenaza ante movimientos en masa, con el fin de que las actividades productivas no generen un aumento en dicha probabilidad.
  - A nivel operativo, la gestión del riesgo debe estar enfocada hacia el fortalecimiento técnico y organizacional del Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres, y la capacitación y gestión de la comunidad desde instancias organizativas como los comités barriales.
  - Por medio de la acción integrada de las entidades, instituciones y organizaciones públicas, privadas y comunitarias del Valle de Aburrá, el Municipio a través de su comité local de prevención y atención de desastres participará y tomará todas las acciones necesarias para la implementación de la RedRiesgos definida por el Plan de Implementación de la Red.
  - Implementación de acciones de corto, mediano y largo plazo en los niveles institucional, interinstitucional (público y privado) y comunitario, con las que se busca mejorar la eficacia y la eficiencia en las operaciones de respuesta.
  - Proceso de restablecimiento de las condiciones normales de vida mediante la rehabilitación y reconstrucción del área afectada, los bienes y servicios interrumpidos o deteriorados y el restablecimiento e impulso del desarrollo económico y social de la comunidad.

**PARÁGRAFO.** Se deberán incorporar al presente Acuerdo, inmediatamente se disponga de los resultados, los estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo que actualmente adelanta el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, los cuales son: “Microzonificación sísmica detallada de los municipios de Barbosa, Girardota, Copacabana, Sabaneta, La Estrella y Caldas” y “Evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos naturales en el Valle de Aburrá”.

**ARTÍCULO 103°. De los Indicadores de Seguimiento Para la Reducción del Riesgo.** Los indicadores permiten evaluar los programas y proyectos orientados a posibilitar los procesos de reasentamiento o mitigación, teniendo en cuenta la aplicación de los instrumentos de planificación, gestión y financiación, que permitan que la movilización poblacional y las transformaciones en el territorio

(infraestructuras, equipamientos, servicios públicos) necesarias para las zonas de desarrollo de la población reasentada, sea coherente con el modelo territorial planteado y la visión de futuro deseada para el Municipio.

Las acciones que se llevarán a cabo para reducir el riesgo están orientadas hacia los siguientes campos de intervención:

- Reubicación de asentamientos humanos.
- Recuperación de zonas.
- Construcción de obras físicas (drenajes, muros de contención, etc.).
- Evaluación y análisis individual y detallado de las edificaciones esenciales, como hospital y centros de salud, infraestructura de servicios públicos (tanques, redes), y sitios de albergue temporal como los centros educativos, debido a su menor nivel de riesgo aceptable.

Los indicadores se estimarán de la siguiente forma:

- ✓ Número de personas asentadas en áreas no urbanizables por amenazas.
- ✓ Número de viviendas a reubicar por año (nivel de hogares reasentados).
- ✓ Metros cuadrados recuperados transformados en zonas de protección.
- ✓ Metros cuadrados recuperados transformados en espacio público (zonas de recreación activa y pasiva).
- ✓ Metros cuadrados recuperados dedicados a programas productivos (estos programas pueden ser directamente del Municipio, o pueden contar con la concurrencia interinstitucional, Corporación Autónoma Regional en el caso de espacios municipales, no locales, y la participación del sector privado, centros de estudios y la comunidad).
- ✓ Metros lineales de muros de contención.
- ✓ Metros cúbicos de agua recogida y canalizada, por metros cuadrados del predio intervenido.
- ✓ Espacios públicos re - invadidos por nuevos o antiguos pobladores.
- ✓ Número de familias reasentadas que regresaron a las zonas de alta amenaza.

**ARTÍCULO 104°. De los Instrumentos para la Gestión del Riesgo.** Los principales instrumentos de gestión para el manejo del riesgo, que se podrán aplicar en el Municipio de La Estrella son:

- La implementación de planes parciales de expansión es la herramienta óptima para garantizar que las áreas urbanas crezcan en suelo urbanizable libre de riesgos. Así mismo el desarrollo de planes parciales cuya delimitación incluya asentamientos en riesgo, puede prever áreas para el reasentamiento dentro del mismo plan parcial.

- Los planes maestros de equipamiento, servicios públicos y espacio público, contarán también con directrices de mitigación de riesgo, según las directrices generales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- La expropiación y enajenación de inmuebles para reubicar a familias o habitantes que se encuentran en zonas de amenaza o riesgo, permite a la Administración Municipal actuar antes de que se presenten los eventos naturales y con ello crear zonas seguras.
- La creación de organismos de carácter público, privado o mixto por parte de residentes ubicados en zonas de amenaza, permite planear las acciones necesarias para reorientar conjunta y participativamente los procesos urbanísticos que sean del caso.
- La adopción de mecanismos que permitan la adquisición y reserva de suelo apto para los desarrollos de viviendas e infraestructuras necesarias para el reasentamiento de la población en riesgo. A través de instrumentos como el reajuste de suelos, integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes, se puede buscar que dentro de una misma unidad de actuación urbanística se re - asiente en áreas urbanizables, población que ocupaba zonas en alto riesgo.
- Fuentes de financiación como la plusvalía, ayudan a acopiar recursos para la adquisición de predios necesarios para ejecutar acciones de mitigación o garantizar que los desarrollos futuros estén libres de riesgo.
- Las declaratorias de calamidad pública pueden ir acompañadas de las declaratorias de utilidad pública, lo que facilita definir el futuro uso de las zonas afectadas.
- Las áreas de desarrollo prioritario estarán en el primer lugar al momento de definir las zonas de re – asentamiento de la población, y acelerar así los procesos de construcción en ellas.

**ARTÍCULO 105°. De las Prioridades para la Gestión del Riesgo.** Las prioridades para el programa de ejecución relacionadas con la gestión del riesgo son las siguientes:

- Elaboración de estudios detallados sobre vulnerabilidad y riesgo para todo el territorio municipal.

- Programa de reubicación de edificaciones ubicadas sobre el cauce de las quebradas urbanas La Estrella, La Chocolate, La María y San Martín.
- Prohibición de la construcción de nuevas edificaciones y ampliación o mejoramiento de las existentes, en las unidades de retiros a quebradas y en las llanuras de inundación a lo largo del río Aburrá.
- Adecuación de terrenos y generación de espacios públicos en las áreas que aún no han sido construidas o aquellas en las cuales se deban plantear reubicaciones.
- Construcción de drenajes y demás obras civiles bajo las condiciones requeridas en cada caso, de acuerdo con estudios técnicos específicos en los sitios El Hoyo, Calle Vieja, Tierra Amarilla, parte alta de La Culebra y Campo Alegre - El Himalaya.

**ARTÍCULO 106°. De los Procesos de Reubicación por Amenazas Socio - Naturales.** Respecto a la reubicación de las zonas urbanizadas que presentan problemas potenciales o detectados, sean o no mitigables, se requiere implementar las transformaciones que sean necesarias para que estas zonas no aptas para el desarrollo de asentamientos humanos cambien su uso actual, y se pueda ejercer en ellas un control permanente para que no se generen nuevos asentamientos, no sean reocupadas o reinvadidas, generando nuevos riesgos a futuro. Para ello se debe realizar la demolición de las estructuras desalojadas, y acondicionar estos terrenos como espacios públicos naturales o construidos con la dotación que éstos requieran. La reubicación se llevará a cabo en varias líneas:

- ◆ La prioridad para las familias a reubicar será la búsqueda del auto albergue; así, las personas que tengan parte de su núcleo familiar en otras zonas del Municipio bajo una menor amenaza, buscarán la posibilidad de instalarse temporal o definitivamente con ellos.
- ◆ Se realizará la construcción de vivienda de interés social enfocada hacia estas familias, en las áreas de expansión La Tablaza – La Raya y Juan XXIII. Siendo estas áreas cercanas y con características similares a las zonas donde se aplicarán prioritariamente las acciones de desalojo, se garantiza que las condiciones naturales, socio - espaciales y culturales no se alterarán en gran medida para estas familias.

- ◆ En los polígonos urbanos donde la intervención será enfocada hacia el desarrollo y el mejoramiento integral, se definirán áreas destinadas a proyectos de vivienda para las familias reubicadas desde zonas de alta amenaza, bajo criterios que consideren la menor alteración posible de las costumbres y aspectos socio – culturales de estas familias. En las áreas para desarrollo en suelo urbano, se sugieren los polígonos ubicados en los barrios La Ferrería 1 y Chile.
- ◆ En los mismos polígonos, la posibilidad de crecimiento en altura en las viviendas existentes permitirá crear nuevos espacios para estas familias, aplicando también la figura del Plan Terraza.

**ARTÍCULO 107°. De las Modificaciones a la Sectorización Político – Administrativa.** Se hacen las siguientes modificaciones a la sectorización político –administrativa en el Municipio de La Estrella, la mayoría derivadas de la nueva clasificación del suelo en el suelo urbano, cambios que se realizan de acuerdo con la forma homogénea cómo se comportan las actividades en estas porciones del territorio y la toponimia que tradicional y comúnmente llevan en la actualidad.

**Para la zona rural.** El límite de la vereda La Bermejala con la vereda La Culebra al suroeste, no corresponde con ningún elemento natural o construido como una corriente de agua, una divisoria de aguas o una vía, sino que hasta ahora ha sido definido a media ladera; por este motivo, se traslada este límite hacia la divisoria de aguas entre las quebradas La Culebra y La Bermejala, hasta la cota 2450 msnm, y de ahí toma el límite existente entre la vereda Pueblo Viejo y La Bermejala en dirección suroeste por la Finca San José, que continúa siendo la divisoria de aguas entre dichas quebradas. Debido a lo anterior, la vereda Pueblo Viejo comienza a tener límite con la vereda La Culebra, pues antes dichas veredas no limitaban en ningún sitio; la vereda La Bermejala en adelante adquiere su punto topográficamente más alto en la cota 2450, y no se extiende hasta los límites con el Municipio de Angelópolis.

El tradicional centro poblado de la vereda Calle Vieja, ubicado al sur de la quebrada La Culebra, queda cobijado por el nuevo suelo urbano definido en el presente Acuerdo; sin embargo, dado que hacia el norte de dicha quebrada se localiza un asentamiento perteneciente a la misma vereda, aledaño al Colegio Canadiense (al sur del mismo), este asentamiento se convierte en el nuevo centro poblado urbano de la vereda Calle Vieja a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

**Para la zona urbana.** El sector comprendido entre la industria C.I. Jeans y el barrio San Agustín, se convierte en el barrio San Agustín. De igual forma, el sector que comprende el colegio Salvatorianos y la empresa Agrofruit se

convierte en el barrio San Agustín - Salvatorianos. El sector que incluye en su totalidad la urbanización Suramérica, se convierte en el barrio San Agustín - Suramérica.

El barrio El Pedrero se incorpora al perímetro urbano, dada la dinámica que en este sentido ha adquirido en los últimos años.

Al incorporar nuevo suelo urbano en Pueblo Viejo y La Tablaza, algunas áreas colectivamente identificadas al interior de estas centralidades se convierten en barrios, y estos a su vez albergan sectores, todos preexistentes y reconocidos por las comunidades que las habitan y en general por la población del Municipio. Los nuevos barrios y sectores en las centralidades Pueblo Viejo y La Tablaza son:

CENTRALIDAD	BARRIO	SECTORES
<b>PUEBLO VIEJO</b>	Pueblo Viejo - Centro	La Virgen
		La 80
		La Cancha
		Inspección
		La Cuchilla
	Pueblo Viejo - Alto de Los Ospina	
	Pueblo Viejo - La Inmaculada I	
	Pueblo Viejo - La Inmaculada II	
	Pueblo Viejo - Los Chanos	
	Pueblo Viejo - Campo Alegre	
Pueblo Viejo - Ancón Sur		
Pueblo Viejo - Sierra Morena		
<b>LA TABLAZA</b>	La Tablaza - Juan XXIII	Hoyo de Buga
		La Francia
		Juan XXIII
	La Tablaza - Bellos Aires	Bellos Aires
		La Playita
		Carrilera
	La Tablaza - Barrios Unidos	Barrios Unidos
		El Rosario
		Las Escalas
		Los Gómez
La Tablaza - Calle Vieja		

De igual manera, al incorporar los centros poblados rurales al suelo urbano, éstos conservan su toponimia y se convierten en barrios, así: Barrio San José Tarapacá, Barrio San José Meleguindo, Barrio La Bermejala, Barrio Calle Vieja,

Barrio Peñas Blancas, Barrio San Miguel, Barrio La Raya, Barrio Tablacita, Barrio Sagrada Familia, Barrio San Isidro y Barrio Pan de Azúcar.

**PARÁGRAFO 1.** Continúan vigentes en la cabecera municipal, con las modificaciones señaladas en el presente Artículo, los barrios definidos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del año 2000, los cuales son: La Ferrería, San Andrés, La Ospina, Horizontes, Bellavista, La Chinca, Chile, Centro, Las Brisas, El Dorado, Primavera, San Vicente, Caquetá, San Cayetano, Escobar, Quebrada Grande, Ancón San Martín, Monterrey, San Agustín e Industrial.

**PARÁGRAFO 2.** Continúan vigentes en el suelo rural, con las modificaciones señaladas en el presente Artículo, las veredas definidas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del año 2000, las cuales son: San José, Tierra Amarilla, El Guayabo, Pueblo Viejo, La Bermejala, Peñas Blancas, Calle Vieja, La Culebra, San Miguel, La Raya, Sagrada Familia, San Isidro, La Tablacita y Pan de Azúcar.

**PARÁGRAFO 3.** La sectorización es una norma complementaria del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y por tanto está sujeta a modificaciones en el corto plazo. En el caso de que se pretenda incorporar al territorio nuevos barrios o sectores adicionales a los definidos en el presente Acuerdo, o de renombrar los existentes, se llevará a cabo un proceso de socialización y consulta con todos los actores y sectores sociales presentes en el territorio, de forma tal que se garantice la concertación y el respeto por las costumbres, toponimias, relaciones cotidianas y formas de reconocimiento de dichos actores hacia su entorno territorial.

**PARÁGRAFO 4.** De manera simultánea con el proceso de socialización y consulta descrito en el párrafo anterior, se llevará a cabo la consulta y concertación con los actores sociales presentes en el territorio, relacionada con la toponimia de las quebradas que surcan el territorio municipal, con el fin de unificar las diversas denominaciones que en la actualidad se le asigna a las mismas, las cuales provienen de las tradiciones y/o diferentes vivencias de cada uno de los actores en su territorio.

## **DISPOSICIONES VARIAS**

**ARTÍCULO 108°.** De la Revisión y Ajuste a los Componentes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Conforme lo dispuesto en el Artículo 3° del presente Acuerdo, ante los diferentes componentes y contenidos acordes con su vigencia de largo, mediano o corto plazo, procederán las revisiones ordinarias por vencimiento del plazo establecido, o extraordinarias en caso de presentarse circunstancias de carácter excepcional de interés público, fuerza

mayor o caso fortuito, entendiéndose como tales la declaratoria de desastre, calamidad pública, nuevos resultados de estudios técnicos detallados sobre amenaza y vulnerabilidad, que impliquen modificar la clasificación del suelo, o incorporar macroproyectos regionales y nacionales.

En todos los casos surte el mismo procedimiento de la aprobación, ante las mismas instancias de consulta y autoridades ambientales y de planeación, conforme los Decretos Reglamentarios de la Ley 388 de 1997.

En todos los casos el procedimiento de revisión y ajuste amerita debida justificación o sustentación en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios en las previsiones sobre población, dinámica de usos, intensidad y ocupación del territorio, necesidad de ejecución de proyectos de alto impacto en infraestructuras, especialmente de servicios públicos, conectividad y transporte masivo, procesos de renovación urbana, o la ejecución de macroproyectos, los cuales deberán estar sujetos a la imagen objetivo de largo plazo contenida en el presente Acuerdo.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Plan Básico de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

**ARTÍCULO 109°. De las Facultades para Reglamentar el Sistema de Compensaciones y Ámbitos de Reparto de Cargas y Beneficios.** Autorízase al Alcalde por el término de un (1) año para expedir la reglamentación sobre el Fondo Municipal de Compensaciones, el sistema de valoración, las metodologías de equivalencias, y delimitar las áreas receptoras de cargas y beneficios en el suelo urbano y de expansión, en las áreas de preservación de infraestructura - API, al interior de las centralidades, polígonos de consolidación y mejoramiento integral, hacia los cuales se dirigirán las compensaciones generadas por las obligaciones urbanísticas en los planes parciales de desarrollo.

Se fijarán los criterios de localización y prioridad en materia de generación y recuperación del espacio público y el equipamiento colectivo básico, con equidad y focalización social en los espacios más deficitados. Se elaborará un plano detallado de zonas verdes, áreas recreativas, patrimonio de prioritaria intervención, equipamientos y sistema jerárquico de centralidades a consolidar. También se definirán normas complementarias sobre retiros y aislamientos para una mejor conformación urbanística de las áreas receptoras del reparto.

Las centralidades son objeto de Proyectos Integrales; los predios aledaños a las centralidades en sus diversas modalidades y jerarquías, son áreas de oportunidad para el pago de obligaciones urbanísticas y proyectos mixtos público-privados; que garanticen la generación de espacio público de

acompañamiento a las centralidades. El proyecto específico para la centralidad, podrá redistribuir o modificar las actuales dimensiones de zonas verdes, andenes y antejardines, así como los espacios públicos y equipamientos que figuran como uso social obligado genérico, con el fin de lograr un equilibrio y mejor funcionamiento de estos componentes; para ello, se realizarán los acondicionamientos de terrenos y demás actuaciones a que haya lugar (sustituir por ejemplo una placa polideportiva, un parque infantil, una pequeña escuela pública por otras instalaciones más adecuadas y mejor localizadas). En la centralidad de primer orden o jerarquía, no se permitirá el uso de parqueaderos en superficie, a cielo abierto o en primeros pisos. Los equipamientos deben estar localizados en estos sitios y edificios diseñados para tal fin que utilicen sótanos o construcciones en altura.

Se podrán crear nuevas centralidades a partir de la formulación de proyectos estratégicos, planes parciales, planes especiales rurales, actuaciones urbanas integrales, previa aprobación de la Secretaría de Planeación Municipal; estos planes acogerán el principio de coordinación interinstitucional y deberán acogerse a lo dispuesto en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 110°. Del Manejo y Gestión de las Áreas para Preservación de Infraestructura - API.** Las áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante mantendrán su destinación actual y los aprovechamientos existentes.

Para cualquier tipo de intervención urbanística y/o constructiva, se deberá presentar un planteamiento urbanístico integral, el cual puede ser de iniciativa pública o privada dependiendo de la titularidad del predio o de los predios. Este planteamiento deberá ser presentado a la Secretaría de Planeación para su análisis y aprobación y deberá tener en cuenta por lo menos:

- Los usos actuales y los propuestos.
- Los índices de construcción, las densidades y alturas actuales y propuestas.
- Las condiciones de accesibilidad peatonal, vehicular, pública y privada.
- Las ofertas de estacionamiento público y privado, actuales y propuestas.
- La oferta ambiental representada en corrientes de agua, coberturas boscosas y similares, actuales y propuestas.
- Identificación de los impactos generados por la propuesta y la solución a los negativos.
- Identificación de los aportes al sistema de espacios públicos, equipamientos y movilidad.
- El sustento de la propuesta a la luz del Modelo de Ciudad.

**PARÁGRAFO.** Hasta tanto se formule el respectivo Macroproyecto o se formalice como Actuación Urbana Integral, en la respectiva área destinada para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante, solo

se permitirán acciones de reparación y enlucimiento en las áreas al interior que estén ocupados o destinados para equipamientos, espacios públicos, áreas de infraestructura vial de lo existente; los usos existentes se toleran siempre y cuando se ajusten a la normativa de la actividad respectiva; se permiten usos de aprovechamiento y funcionamiento transitorio como la localización de juegos mecánicos, un parque recreativo de cometas, pistas de ciclo y motocross que no alteren significativamente la morfología del terreno, y se prohíben nuevos aprovechamientos o desarrollos adicionales a los existentes en los inmuebles de propiedad privada destinados al uso público.

**ARTÍCULO 111°. De la Adopción de Planes Especiales Prioritarios.** Los planes especiales prioritarios contemplados en el Artículo 18° del presente Acuerdo, serán adoptados mediante Decreto Municipal por el Alcalde en el término de dos (2) años a partir de la vigencia de este Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en especial el Plan de Conectividad y Movilidad, y el de Espacio Público y Equipamiento Colectivo. Mientras el primero es adoptado, regirá el Plan Vial Vigente.

**PARÁGRAFO.** El plan de conectividad y movilidad, en los aspectos de tipo regional y de conexión con la metrópoli, deberá ser sometido a consideración del Área Metropolitana del Valle de Aburrá o la entidad que haga sus veces, como autoridad de transporte de mediana capacidad en la región metropolitana.

**ARTÍCULO 112°. De los Criterios de Localización y Gestión de Equipamientos Colectivos.** La localización o reubicación de equipamientos colectivos, del sistema estructurante municipal, urbano o rural, deberán proveerse de forma prioritaria en las zonas definidas por el Plan como Centralidades, áreas y corredores de actividad múltiple, integrándose a ellas de forma armónica y coherente, y tomando en consideración los ámbitos de influencia de la respectiva prestación de los servicios. La Secretaría de Planeación Municipal, otorgará la autorización para la localización de los equipamientos, sin perjuicio de los trámites que se deben adelantar ante las respectivas autoridades para su construcción y funcionamiento; en dicha solicitud se identificará el predio y las siguientes condiciones:

- Determinar los radios o área de influencia según el nivel de servicio y cobertura.
- Definir la previsión de adecuadas formas de acceso de los usuarios al servicio y administración de dichas instalaciones.
- Establecer relaciones de compatibilidad entre las actividades que se prestan en las distintas plantas físicas.
- Los equipamientos catalogados como Usos Sociales Obligados –USO- genéricos o específicos que son inmuebles privados, deben presentar un Plan de Manejo Ambiental para el conjunto de las instalaciones a reformar y adicionar.

**ARTÍCULO 113°. De la Unidad Técnica de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.** Para el trámite de Planes Especiales y Planes Parciales, así como el manejo del Fondo Municipal de Compensaciones y Proyectos Estratégicos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la Secretaría de Planeación e Infraestructura creará en su dependencia una unidad técnica especializada de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, contratará externamente o delegará dichas funciones a su equipo de profesionales, mientras se define la estructura administrativa definitiva que adoptará el Municipio en aras a la modernización e incorporación de nuevos instrumentos de gestión territorial.

Se conformará a su vez un Comité de Asuntos Especiales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, conformado por el Alcalde, Secretario (a) de Planeación e Infraestructura, Secretario (a) de Servicios Públicos y Secretario (a) de Hacienda - Catastro, el cual velará por el seguimiento al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el Programa de Ejecución y los avances en materia de reglamentación e implementación de los instrumentos de gestión.

**ARTÍCULO 114°. De las Reglamentaciones Específicas – Estatuto Básico de Urbanismo y Construcción.** Los primeros seis meses siguientes a la vigencia del presente Acuerdo, el Alcalde en uso de la facultad para reglamentar los Acuerdos Municipales señalados en la Ley 136 de 1994 Artículo 91 numeral 6, expedirá la reglamentación específica de las disposiciones previstas en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, entre ellas las normas de parcelación, urbanismo y constructivas de detalle, así como aquellas complementarias a las acciones urbanísticas, aspectos relacionados con la funcionalidad, la seguridad, higiene, habitabilidad, manejo de usos restringidos, accesibilidad y saturación de los polígonos por densidad de actividades o de vivienda, reconocimiento de edificaciones y subdivisiones existentes, especificaciones técnicas para los equipamientos, los usos sociales obligados y el espacio público.

Éstas se consideran un criterio complementario de ajuste dinámico y flexible según el grado de desarrollo, consolidación y calidad urbana que se presente en el contexto municipal a medida que se evalúa y aplica el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se habilitan o amplían las coberturas en los sistemas generales estructurantes del territorio.

Corresponden a esta categoría las normas sobre voladizos, escaleras o puntos fijos, ascensores, buitrones, marquesinas, tapasoles, rampas, garajes, estacionamientos, edificaciones con destinación específica como salas de velación, localización de estaciones de servicio, salidas de emergencia en establecimientos abiertos al público, entre otras. Gran parte de ellas se refieren a especificaciones técnico - constructivas, que debe incluir el Manual Técnico del Espacio Público, el de normas ISO para infraestructura vial y de servicios

públicos, estándares de calidad y seguridad de las edificaciones privadas según el código de sismo resistencia.

**PARÁGRAFO 1.** Mientras se expiden las reglamentaciones específicas antes señaladas, como medida transitoria continúan vigentes las correspondientes en el Acuerdo 020 de 2002 que no sean contrarias, en especial las dirigidas a los requisitos de licencias, parqueaderos o estacionamientos, servicios al vehículo, estaciones de servicio, sobre retiros, frentes, áreas de lotes, manejo ambiental y normas de seguridad.

**PARÁGRAFO 2.** En relación con la expedición de licencias para el suelo rural, se acogen las disposiciones vigentes en la reglamentación sobre el ordenamiento del suelo rural.

**ARTÍCULO 115°. De las Licencias para la Ocupación y Administración del Espacio Público.** Conforme la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios, el Alcalde establecerá el procedimiento para el trámite y aprobación de la licencia para la ocupación del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, y la delegación o concesión para la administración del espacio público, procedimiento que se regulará en un término no superior a los seis (6) meses a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 116°. De las Zonas de Frontera Municipal con Conflicto Limítrofe.** En las zonas en las que actualmente existe conflicto limítrofe con otros municipios, se conservarán los usos actuales hasta cuando exista un pronunciamiento definitivo por parte de las autoridades competentes, y se suscribirán convenios de voluntad sobre la política territorial y norma general, con el acompañamiento del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

**ARTÍCULO 117°. Del Sistema de Información, Seguimiento y Evaluación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.** La Secretaría de Planeación creará y pondrá en funcionamiento un sistema de información georeferenciada, por medio de indicadores que consoliden y actualicen el expediente urbano y rural, es decir, que permitan configurar un expediente territorial integral y por cada polígono, que entreguen información sobre los atributos y sistemas estructurantes del territorio, la gestión e impacto en las dimensiones sociales, ambientales, culturales, económicas y político - administrativas, que permitan actualizar los diagnósticos, retroalimentar modelos de prospectiva territorial y sectorial, así como configurar el sistema de monitoreo, seguimiento, evaluación, revisión y ajuste que requieren los diferentes componentes del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Dicho sistema será implementado en el término de un (1) año a partir de la vigencia del presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 118°. De las Fichas Resumen de Normativa Urbana y Rural.** El Plan Básico de Ordenamiento Territorial será fácilmente consultable para cualquier agente público, privado o comunitario, que esté interesado en conocer

las normas urbanísticas relacionadas con un determinado predio o porción del territorio, a través de fichas de resumen que elaborará la Administración Municipal, en las cuales se compilen todas las disposiciones normativas que deben ser tenidas en cuenta por cada polígono de tratamiento o intervención. Estas deberán ser adoptadas por Decreto en el término de un (1) año a partir de la vigencia del presente Acuerdo, dado que se sujetan estrictamente al Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 119°. De los Mecanismos e Instrumentos de Difusión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.** La Administración Municipal adelantará un proceso de divulgación para la sensibilización y comprensión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, dirigido a la comunidad y a las autoridades encargadas de la gestión y control del desarrollo territorial en el Municipio. Además, establecerá los mecanismos para la incorporación de los elementos básicos de este Acuerdo en las cátedras relacionadas con el territorio, tanto en las instituciones educativas de carácter público como privado que funcionan en el Municipio.

**ARTÍCULO 120°. De la Vigencia.** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación, y deroga las demás disposiciones que le sean contrarias.

### **PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en La Estrella (Antioquia) a los \_\_\_\_ días del Mes de \_\_\_\_\_ de 2007.