

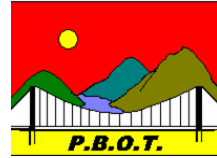
CAPITULO 4. DEL COMPONENTE URBANO

En principio toda el área urbana deberá ser manejadas a través de la dinámica del mercado inmobiliario, del propio desarrollo Municipal y Regional a través de las normas de aplicación general. Sólo por excepción será manejada a través de planes parciales y de unidades de actuación urbanística, es decir, en aquellos casos en que las condiciones especiales de una zona así lo aconsejen. Pero unas y otras zonas, las que se manejaran por las normas y las que se admitirán con Planes Parciales (PP) o Unidades de Actuación Urbanística (UAU), requerirán que previamente se haya realizado el ejercicio previo de identificación de zonas homogéneas, luego de lo cual se concluye justamente la clase de tratamiento para unas y otras

4.1 ESTRATEGIAS PARA LA CONSOLIDACIÓN DEL AREA URBANA ACORDE A LA IMAGEN OBJETIVO ESTABLECIDA PARA EL MUNICIPIO

Las estrategias propuestas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para la consolidación de la imagen objetivo parte del énfasis a la humanización de los espacios a partir de una política clara acerca de los recursos naturales paisajísticos y espaciales, donde se concierten programas y proyectos para asegurar el cumplimiento y sobre todo, para lograr sus efectos en beneficio de la calidad de vida de la población. Para esto es preciso partir de ciertas estrategias las cuales bien podrían ser:

- Fortalecimiento de las distintas comunidades existentes con el objeto de lograr con ellas una participación en el proceso de la elaboración del plan básico de ordenamiento territorial.
- Optimización en la utilización del suelo y en la construcción de espacios de permanencia.
- Un incremento de las redes de infraestructura de los servicios hacia las futuras zonas de expansión.
- Disponibilidad de adquisición de tierras urbanizables.
- Banco de tierra para el fortalecimiento de la construcción urbanística con miras a la función social.
- Construcción de una red de jerarquización de actividades y servicios colectivos.



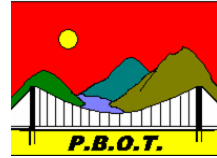
- Establecimiento de una estación de pasajeros y de una terminal de carga independientes.
- Impulsar un proyecto cultural con miras a relacionar a los habitantes con su territorio como proyección de cultura y posibilidad de identidad.
- Mejoramiento del sistema vial, construcción de la variante de La Pintada.
- Mejoramiento del entorno natural a partir de un adecuado manejo del medio ambiente.
- Construcción de sentido de pertenencia y espíritu cívico a partir de la creación de un buen espacio público.
- Fortalecimiento y reestructuración de una pequeña zona industrial existente y determinar infraestructura con el fin de ampliación de la misma.
- Consolidación urbana y arquitectónica generada a partir de la construcción de edificios públicos, (construir sede administrativa, instituciones, áreas de parques).
- Modernización del Ente administrativo enfocado a lograr una mejor y más eficiente capacidad de gestión.

4.2 POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS A NIVEL URBANO

4.2.1 Política para la Conformación del Sistema de Espacios Públicos.

Bajo el propósito de proporcionar a toda la comunidad de La Pintada niveles básicos sobre calidad de vida, así como de fomentar los valores de la convivencia, la solidaridad y el sentido de arraigo y pertenencia, el Plan Básico de Ordenamiento propone la conformación de una red básica de espacios públicos urbanos, a través de la formulación de la política y de los siguientes objetivos y estrategias:

Política



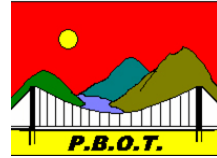
Velar por la recuperación y dotación del espacio público, mediante un desarrollo urbanístico armónico y planificado del territorio municipal.

Objetivos

- Mejorar la calidad espacial urbana para la protección de la población municipal y turística.
- Recuperar los edificios y espacios representativos, histórica, cultural y arquitectónicamente para reutilizarlos con actividades y funciones de interés colectivo.
- Recuperar los caminos históricos.
- Recuperar el espacio público existente para el disfrute de toda la población, tanto permanente como flotante.
- Velar por la protección de todas las partes que componen el espacio público y por su destinación al uso común, el cual debe prevalecer sobre el interés particular.
- Generar espacios públicos en zonas urbanas para el esparcimiento, recreación y ejercicios de actividades sociales y colectivas.
- Proporcionar significativa y equilibradamente la provisión de espacios públicos para el ejercicio de las distintas actividades sociales y colectivas urbanas.

Estrategias

- Ejercer un estricto control sobre la ocupación del espacio público.
- Exigir áreas para espacio público en todo proyecto de desarrollo urbano, y así generar un buen número de espacios para andenes, zonas verdes y parques urbanos.
- Hacer un reordenamiento urbano, a la par de la culturización de sus habitantes en lo referente al manejo del espacio público.
- Propender por la unidad de criterio de las distintas dependencias, con respecto a la aplicación de normas urbanísticas y en lo referente a la ocupación del espacio público.



- Destinar los recursos necesarios para la reubicación de establecimientos comerciales informales que ocupan espacio público y así disminuir el alto índice de ocupación del mismo en el área urbana.

4.2.2 Política para la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo

Como un empeño impostergable y decisivo en el ordenamiento urbano del municipio de La Pintada, el Plan Básico de Ordenamiento define proyectos y programas prioritarios para la progresiva relocalización de aquellos asentamientos que hoy se encuentran ubicados en zonas de alto riesgo no mitigable, a partir de la formulación de la política y de los siguientes objetivos y estrategias:

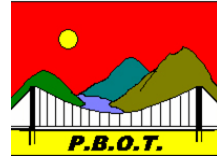
Política

Delimitar y disponer las áreas necesarias y definir los instrumentos con el fin de elaborar programas prioritarios de reubicación de vivienda localizadas en las zonas de alto riesgo no mitigable. Y la intervención progresiva de las áreas desalojadas con las pertinentes acciones de protección.

Objetivos

- Procurar unas condiciones habitacionales dignas para todos los sectores sociales, procurando la planeación concertada de proyectos de vivienda para programa de reubicación de asentamientos en zona de alto riesgo.
- Evitar más asentamientos de familias en zonas de alto riesgo.
- Adelantar programas de construcción de vivienda nueva, ligados a los procesos de reubicación.
- Procurar asumir en zonas de expansión, planes de reubicación de familias asentadas en zonas de alto riesgo no recuperable bajo la modalidad de desarrollo progresivo, aplicando el subsidio del gobierno nacional y el subsidio complementario del municipio.

Estrategias



- Gestionar la generación de condiciones de acceso a viviendas de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, mediante el desarrollo del sistema mixto municipal de vivienda que incluya instrumentos de financiación complementarios y coherentes con los subsidios del gobierno nacional.
- Destinar los recursos necesarios en el presupuesto para la adquisición de lotes, para reubicación de viviendas localizadas en zonas de alto riesgo.
- Promover la participación comunitaria en la ejecución de proyectos de vivienda para reubicación, en forma de autoconstrucción u otra modalidad similar.

4.2.3 Política Sobre la Calidad en la Provisión de los Servicios Públicos Domiciliarios

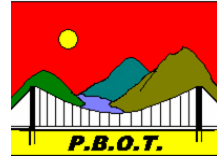
Bajo la consideración del importante potencial hídrico del territorio municipal, y de las posibilidades que la ley brinda sobre procesos de concertación respecto de las autoridades de los municipios vecinos, La Pintada aspira a mejorar en calidad y cobertura la prestación de sus servicios públicos básicos, con énfasis en el servicio de agua para el consumo humano, y para ello el Plan formula la política, así como los siguientes objetivos y estrategias:

Política

Como soporte para la consolidación municipal y la satisfacción de las necesidades, el municipio desarrolla la infraestructura necesaria para la prestación de servicios públicos domiciliarios con la calidad y cobertura municipal.

Objetivos

- Preservar y conservar las fuentes de agua que abastecen en la actualidad algunos sectores del municipio.
- Programar e iniciar la construcción del plan maestro de acueducto y alcantarillado.
- Programar e iniciar la construcción de la planta de tratamiento de desechos sólidos.



- Mantener y mejorar la infraestructura de servicios públicos existentes.

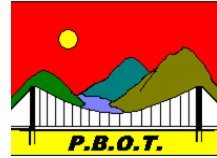
Estrategias

- Conformar la empresa de economía mixta de servicios públicos domiciliarios para la construcción y administración de los mismos, bajo los parámetros legales establecidos por la ley 142 de 1994 y decretos que la reglamente.
- Hacer gestiones pertinentes para la obtención de recursos de toda orden, para la financiación de la construcción de la infraestructura de los servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado y manejo integral de basuras).
- Delimitar y conseguir las fajas requeridas para instalación de la infraestructura de servicios públicos.
- Construcción de la primera etapa requerida para la instalación de los servicios públicos domiciliarios.
- Cobertura de servicios públicos domiciliarios para el área del municipio de Fredonia en las parcelaciones de Túnez Grande y vegas de Poblano; por la dependencia directa que tiene con el municipio de La Pintada y por su localización geográfica, la cual permite la prestación directa de estos servicios.
- Adquisición de terrenos para la protección de el área de nacimientos y el área de captación en la fuente donde se toma el agua par abastecer el acueducto municipal.

4.2.4 Política sobre la calidad en la atención del saneamiento básico

En desarrollo de las explícitas responsabilidades que la Constitución Nacional asigna a las autoridades locales, y dentro del propósito de proporcionar suficientes condiciones sobre saneamiento básico a toda la comunidad Pintadeña, con énfasis en los habitantes del área urbana, el Plan formula la política, así como los siguientes objetivos y estrategias:

Política



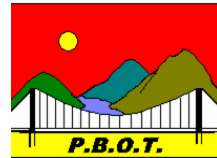
Consolidar a La Pintada como un municipio verde, sostenible, con alta productividad ambiental y equilibrio ecológico urbano; En el cual los procesos de ocupación del suelo y de crecimiento se den en cabal armonía con la naturaleza.

Objetivos

- Disponer de un sitio adecuado para la disposición final de desechos sólidos y material proveniente de demoliciones (escombrera).
- Propender por una utilización del suelo urbano que potencie su oferta urbanística y ambiental y proteja su paisaje y recursos naturales

Estrategias

- Dimensionamiento y ejecución del plan de saneamiento ambiental.
- Desarrollo de acciones urbanísticas, planes parciales y unidades de actuación urbanística previo cumplimiento de las condiciones para la protección de los recursos naturales.
- Definir y aplicar mecanismos que incentiven y compensen económicamente a los propietarios de predios establecidos como suelos de protección.
- Realización de programas educativos orientados al conocimiento y protección de los recursos ambientales.
- Realización de proyectos de saneamiento básico, reforestación, mitigación de impactos ambientales negativos producidos por asentamientos; mediante convenios con la comunidad, Municipio, Corantioquia y otras entidades.
- Dimensionamiento y ejecución de los parques lineales como manejo de la llanura de inundación y su articulación al sistema vial.
- Declarar como suelo de protección las zonas de alto riesgo no recuperable.
- Proteger el sistema hídrico municipal a través del correcto manejo de las micro cuencas, para garantizar su oferta ambiental y evitar los riesgos por inundación y deslizamiento.



4.2.5 Política de Vivienda.

Política

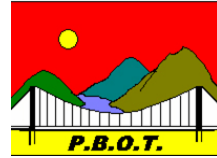
Propender por brindar la posibilidad a los habitantes de La Pintada de acceder a una vivienda digna en terrenos con buenas condiciones de legalidad y aspectos técnicos.

Objetivos

- Garantizar condiciones habitacionales dirigidas para todos los sectores, contribuyendo a un desarrollo urbanístico integro para consolidar la reconstrucción y desarrollo de la trama urbana Municipal.
- Brindar oportunidades de acceder a la vivienda de Interés Social.
- Promover en el Municipio la radicación de personas que sean actores partícipes del desarrollo a nivel Municipal y sub-regional.
- Promover el desarrollo de las zonas urbanizables no urbanizadas dentro del área urbana (vivienda, comercio y mixtas).
- Realizar programas de construcción de vivienda de estrato 3 y 4, mediante la inversión pública y privada a través de la conformación de empresas de economía mixta para tal fin.

Estrategias.

- La redensificación de vivienda en los sectores donde es posible de acuerdo al índice de ocupación.
- Promover el acceso a la vivienda de los sectores más pobres del Municipio a través de la gestión para acceder a los recursos destinados por el Gobierno Nacional para tal fin (Subsidios Nacionales Inurbe) y a través de programas de participación comunitaria (Autoconstrucción).
- Destinar los recursos necesarios dentro del presupuesto Municipal para la adquisición de terrenos para proyectos de reubicación de familias azotadas en zonas de alto riesgo no mitigable, de igual manera para adelantar proyectos de programas de construcción de vivienda de interés



social, mediante el acceso a los subsidios otorgados por el Gobierno Nacional a través del Inurbe y el subsidio complementario Municipal.

- Destinar los recursos propios provenientes de los impuestos de construcción y legalización para la infraestructura y construcción de vivienda de interés social y vivienda de reubicación.
- Promover la conformación de empresas de economía mixta para adelantar programas de construcción de vivienda de interés social comercial y de estrato 3 y 4.

4.3 DE LA ZONIFICACION HOMOGÉNEA Y LOS TRATAMIENTOS EN EL AREA URBANA

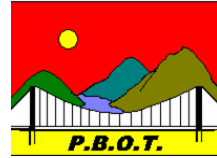
4.3.1 De Los Tratamientos Urbanísticos

Se refiere a las herramientas que facilitaron la diferenciación y orientar la forma de intervenir el territorio del Municipio, con miras a conseguir partiendo de las políticas, los objetivos definidos para el área urbana y de expansión y también los establecidos partiendo de la definición e identificación para cada zona homogénea específica.

De acuerdo a las características de las zonas urbanas, determinaron los diferentes tratamientos de: desarrollo, consolidación, conservación, mejoramiento integral, renovación urbana, redensificación y otros que se quieran identificar y proponer.

Una vez definidos los tipos de tratamiento para cada zona es preciso establecer las directrices y los parámetros considerando que los elementos básicos para establecerlos están analizados tanto en los aprovechamientos como en las cesiones urbanísticas, las cuales determinan las densidades de la población, índices, volumétrica básica, espacios públicos, vías, redes de servicios y equipamientos públicos, determinando así los índices de construcción con su correspondiente infraestructura de servicios públicos y equipamiento.

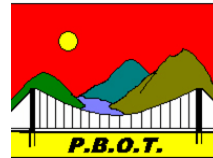
El Plan Básico desarrolla la metodología propuesta por el Ministerio de Desarrollo Económico sobre identificación de zonas morfológicas homogéneas, (a partir de criterios propios del medio natural, del medio construido y de las condiciones socioeconómicas de la población)



correspondientes al área urbana, para que en asocio con las propuestas sociales y económicas del Plan de Desarrollo Municipal, la concepción urbano-rural de ordenamiento, la visión urbano-regional, las bases de su futura vocación económica, el reconocimiento de sus ventajas comparativas y en particular las tendencias y potencialidades identificadas en la fase de Diagnóstico, se sustenten los tratamientos urbanísticos que precisa el municipio.

En La Pintada y de acuerdo con los resultados obtenidos en la etapa de diagnóstico y también con lo establecido por los Decretos Reglamentarios de la Ley 388 de 1997, se determinaron pertinentes los siguientes tipos de tratamiento urbanísticos para los suelos urbanos y de expansión urbana:

- **De Desarrollo:** Mediante este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de los predios ubicados en suelo urbano o de expansión urbana que no han sido urbanizados o construidos. Se aplicará para la Zona DU8 - Naranja.
- **De Redesarrollo o Redensificación:** Este tratamiento permite introducir nuevos usos y un mayor aprovechamiento del suelo. Se aplicará para la Zona DU6 - Gris Clara.
- **De Consolidación:** Se aplica a sectores urbanos en los cuales se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan, corrigiendo las deficiencias de dotación que puedan darse. Se aplicará para las Zonas DU1 - Azul, DU2 - Lila, DU3 - Ahuyama, DU4 - Azul Aguamarina y la Zona DU10 - Morada.
- **De Rehabilitación:** Se aplica a zonas degradadas que es necesario mejorar o recuperar mediante actuaciones que modifiquen la situación actual. Se aplicará para las Zonas DU10 - Morada y DU7 - Rosada.
- **De Mejoramiento Integral:** Este tratamiento se dirige a mejorar las condiciones habitacionales y de entorno de los asentamientos humanos de desarrollo incompleto o inadecuado, superando sus carencias de infraestructura, espacio público y equipamientos, y procurando el mejoramiento integral de la vivienda. Se aplicará para la Zona DU5 - Azul Clara.
- **De Recuperación:** Tratamiento dirigido a proteger o recuperar valores significativos o representativos de la cultura arquitectónica y la evolución urbanística de la ciudad. Este tratamiento se aplicará a la zona DU7 - Rosada y DU9 - Fucsia.



- **De Reubicación:** Se refiere al tratamiento donde es estrictamente necesario implementar programas de traslado de infraestructura, principalmente vivienda. Se aplicará para la Zona PRU1 - Roja.
- **De Protección:** Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el medio ambiente. Se aplicará para la Zona PRU2 - Verde Limón

4.3.2 Definición de zonas morfológicas homogéneas

De conformidad con el Decreto Reglamentario N° 1420 de 1998, artículo 6ª parágrafo 2º, las zonas morfológicamente homogéneas son las áreas o sectores que tienen características análogas referentes a las condiciones naturales del territorio, la forma del espacio construido, su dotación, las condiciones socioeconómica de la población, los usos del suelo, la tipología de vivienda y el espacio público.

Para la identificación de las zonas homogéneas se consideraron los siguientes conceptos o criterios:

- A. Homogeneidad por razón del medio natural del territorio.
- B. Homogeneidad por razón del medio construido.
- C. Homogeneidad por razones socioeconómicas de la población.

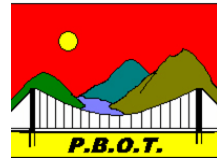
Por medio de los criterios de identificación se permite:

- Fijar las normas aplicables a cada zona.
- Territorializar los objetivos y las políticas de desarrollo.
- Articular un sistema urbano que de la posibilidad de que los servicios de infraestructura, espacio público y equipamiento colectivo sirvan a todos los sectores de la comunidad Pintadeña.
- Por medio de esta identificación de zonas homogéneas se definen los tipos de tratamiento a seguir:

Con los anteriores criterios y variables se clasifican e identifican las zonas morfológicamente homogéneas para áreas urbanas construidas, correspondientes al perímetro urbano.

4.3.3 Zonas Homogéneas en la zona urbana

Las zonas homogéneas para la zona urbana se clasifican en zonas de desarrollo urbanístico y en zonas de protección.



4.3.3.1 Zonas Homogéneas en Desarrollo Urbanístico

- **Zona DU1 - Azul: Zona de vivienda de carácter recreativo de mediana y baja densidad:** Corresponde a las áreas donde está establecido el uso residencial de carácter recreativo y de mediana y baja densidad.

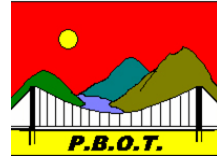
Localización: Barrio Corporación Montenegro = Urbanización Montenegro, Condominio La Hispaniola y Unidad Multifamiliar El Crucero.

Tratamiento de Consolidación: Este tratamiento es aplicable a los sectores ya construidos con tratamiento urbanístico y densidades menores y/o adecuadas, que no requieren de cambios representativos dentro de la nueva normatividad. En este tratamiento están consideradas las urbanizaciones “Corporación Montenegro”, “Condominio La Hispaniola” y Unidad Multifamiliar El Crucero, donde el uso principal es el residencial.

Estas urbanizaciones por tener un buen desarrollo urbano, buenas condiciones en calidad de diseño y construcción, tienen una marcada tendencia a permanecer como están debido a las buenas condiciones de espacios públicos colectivos, densidad, amoblamiento y calidad de vida de los habitantes. En ella la actividad constructora estará enfocada esencialmente al mejoramiento de la vivienda, con el propósito de conservar la calidad de la urbanización existente, no permitiendo demoler las viviendas para hacer nuevas edificaciones, ni la subdivisión interna de las viviendas para generar mayor densidad habitacional con otras viviendas nuevas; sólo se permite hacer una adición a la unidad de vivienda unifamiliar como tal (en alcoba, mansarda o boardillas, kioscos).

Estrategias:

- No permitir la demolición de viviendas existentes para nuevas edificaciones, ni subdivisión interna para aumentar la densidad habitacional con nuevas unidades de vivienda.
- Sólo se permite hacer adiciones o reformas internas a la unidad de vivienda como tal (alcoba, mansarda, buhardilla o kiosco).
- Por ser esta zona de carácter privado, su reglamentación estará acorde con lo señalado en el reglamento de copropiedad de cada una de las unidades de vivienda.



- **Zona DU2 - Lila: Zona de servicios de carácter recreativo:** Corresponde al desarrollo de carácter recreativo.

Localización: Hotel Sol Plaza, Centro Recreativo El Camping, Hotel Mi Rey y Barrio Las Vegas = Hotel La Pradera.

Tratamiento de Consolidación: Estos sectores deben consolidarse de acuerdo a las tendencias de uso del suelo, los valores urbanísticos, paisajísticos y ambientales que poseen, donde el uso principal es el recreativo de carácter turístico, social, ecológico y ambiental. Estos requerimientos se harán a través de la aplicación de normatividades por parte de los propietarios de los inmuebles. Este tratamiento se plantea de la siguiente manera:

- a. **Ordenación y Mantenimiento.** Se aplican en: El Hotel Sol Plaza, Centro Recreativo El Camping y El Hotel Mi Rey, los cuales tienen una buena dotación de espacio público, buena infraestructura, equipamiento suficiente y de buena calidad, sitios donde se vea necesario la construcción de nuevas unidades se puede lograr un buen urbanismo.

Estrategias:

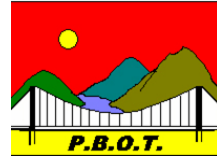
- Conservación de la infraestructura existente.
- La proyección de nuevas adiciones debe conservar el desarrollo urbano existente, para la consolidación del municipio como distrito turístico.
- Para las nuevas construcciones en el Centro Recreativo El Camping, que se encuentren por debajo de los 580 msnm., se deberá elevar la altura sobre el nivel del piso, a unos 80 centímetros, porque esta zona se encuentra en zona de amenaza media por inundación.

- b. **Cualificación y Dotación.**

Se aplica en: El Hotel La Pradera, donde la infraestructura, el espacio público y los equipamientos son insuficientes para su desarrollo futuro, donde se deben cubrir los nuevos requerimientos para tal efecto. Las dotaciones que se requieren de acuerdo a la demanda debe ser intervenida en el caso del Hotel La Pradera en forma particular o privada

Estrategias:

- Generar y desarrollar una mejor infraestructura en edificaciones, espacio público y equipamiento.



- Rediseño de infraestructura recreativa existente para generar a través de mejor calidad un mayor atractivo turístico a nivel regional.
- Se debe proponer un mejoramiento vial para propiciar la continuidad vial y la conexión de la carrera 32 con la carrera 30.
- **Zona DU3 - Ahuyama: Zona de actividades múltiples:** En esta zona se presenta la actividad comercial interpolada con la de vivienda e institucional; generalmente se presenta en primer piso comercio y en segundo y tercer piso la vivienda.

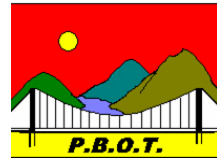
Localización: Concretamente las zonas están localizadas en los siguientes sectores:

1. Sector localizado perimetralmente en ambos costados de la vía Troncal de Occidente, desde el río Cauca hasta el sur del casco urbano, calle 27, limitando con el Hotel Mi Rey.
2. Sector el Crucero
3. Sector del barrio Pueblo Nuevo y la calle de la carrilera entre los dos puentes.
4. Sobre este sector se encuentran localizados el comando de la policía, el hospital, la iglesia y la alcaldía municipal.

Tratamiento de Consolidación: Estas áreas con baja calidad y carencias en su entorno y espacio público y equipamiento social, requieren de un tratamiento de Consolidación, que permita la recuperación de los espacios públicos necesarios, la exigencia de las secciones y retiros correspondientes, además de la normatividad estricta requerida para la compactibilidad de usos mixtos.

Estas áreas ubicadas estratégicamente en el casco urbano, favorece las condiciones de facilidad de acceso y de transporte, que se contrarresta por la falta de áreas de parqueo, que genera congestión vehicular y peatonal. Esto sumado a la concentración de actividades de producción, comercio, servicios y vivienda, con diferentes niveles de cobertura local, regional o metropolitano, con una intensidad en la ocupación del suelo variable entre los distintos sectores, y baja calidad del espacio público, da como resultado una zona con altas deficiencias en las condiciones de entorno y de espacio público.

Por lo anterior se propone un tratamiento de Consolidación, donde se estructura y recupere los espacios públicos y se genere un entorno con mejores condiciones de vida para el uso público y colectivo, donde predominen los usos comercial y de servicios.



Estrategias:

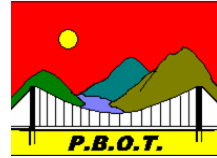
- Recuperación del espacio público, especialmente el que tiene que ver con andenes.
 - Disponer de secciones de vías y retiros exigidos, para facilitar la circulación peatonal.
 - Evitar la ocupación del espacio público.
 - Demarcación de zonas prohibidas de parqueo y delimitación de áreas habilitadas para aparcamiento.
 - Restricción del índice máximo de ocupación.
 - Se debe propender por la reubicación de la estación de servicio hacia otro sector menos consolidado y habitado.
 - A través de la reglamentación y el Plan Vial, se debe promover el mejor funcionamiento de las especificaciones técnicas y el ordenamiento de los diferentes servicios al vehículo como son las llegadas de los buses intermunicipales y el parqueo de vehículos livianos y pesados.
- **Zona DU4 - Azul Aguamarina: Zona de uso institucional:** Corresponde a la zona ubicada entre la carrilera y el perímetro urbano ubicado al norte y al occidente, donde el uso principal es el institucional de carácter recreativo y educativo.

Localización:

1. Idem La Pintada
2. Escuela Luis Felipe Fernández
3. Escuela Margarita Correa
4. Preescolar Luis Felipe Fernández.
5. Unidad Deportiva Jorge Enrique Suárez

Tratamiento de consolidación: Estas áreas deben tender hacia un tratamiento de consolidación correspondiente a la categoría de cualificación y dotación, donde es necesario desarrollar una buena infraestructura, con espacios públicos generosos de tipo recreativo y el equipamiento necesario y adecuado referente a las distintas actividades educativas que se requieren para el desarrollo inmediato a corto plazo de este tipo de equipamiento.

Estrategias:



- A partir del equipamiento educativo y recreativo público existente, mediante rediseños, adicionar nuevas áreas para una mayor cobertura en la prestación de la función pública y colectiva.
- Desarrollo y construcción de equipamiento colectivo requerido para la construcción del municipio como polo de desarrollo administrativo.
- Principalmente para el costado nor occidental de esta zona se deberán realizar captación de aguas subsuperficiales, con drenaje en zanja o drenaje horizontal y evitar la construcción de grandes obras civiles.
- Se debe prohibir la construcción de nuevas lagunas en esta zona.
- **Zona DU5 - Azul Clara: Zonas de desarrollo inadecuado e incompleto:** Corresponde a las áreas con tendencia a una mayor densidad y con poca capacidad de espacio público.

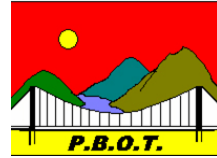
Localización: Comprende los barrios Trece de Junio, parte baja del Barrio Colombia y El Kilómetro, Barrios Calle Vieja, San Jorge, La Playa y Calle Central, donde el uso principal es el residencial unifamiliar y bifamiliar.

Tratamiento de mejoramiento integral: Las zonas de desarrollo incompleto e inadecuado, son aquellas áreas del territorio donde se han localizado asentamientos humanos en forma indiscriminada e inadecuada, donde se pierde la integración y la estructura de ciudad, ya que carecen en su mayor parte de servicios públicos, servicios básicos de educación, salud, recreación y deporte, presentando alta concentración de población con hacinamiento, una gran pobreza y sin vinculación de empleo formal, y con posesión ilegal de predios.

Para este tipo de asentamiento se requiere de un tratamiento de mejoramiento integral que genere una modificación al entorno y las construcciones, evitando el continuo deterioro físico y ambiental de los sectores para mejorar el nivel de vida de los habitantes, generando un mejor beneficio para la comunidad, con la posibilidad de dar espacios públicos para los habitantes del municipio.

Estrategias:

- Legalización de predios.
- Adecuación y dotación de infraestructura de servicios públicos.
- Restricciones para la densificación



- **Zona DU6 - Gris Clara: Zona de uso residencial:** Corresponde a áreas con tendencia a desarrollar densidad media y alta, donde el uso principal es el residencial unifamiliar y bifamiliar.

Localización:

- Barrio Santa Ana.
- Barrio San Miguel
- Parte alta de Pueblo Nuevo.

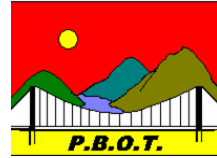
El Municipio de La Pintada tiene áreas que se han urbanizado de acuerdo a una trayectoria de asentamiento urbano históricamente, con un desarrollo inadecuado en lo referente a la carencia de espacios verdes, falta de equipamiento de uso y servicios comunitarios; pero conformados en subdivisiones de predios e inmuebles don de las edificaciones están construidas unidas por medianerías continuas y así conformando manzanas irregulares que dificulta la aplicación de normas que impliquen retiros de paramentos a eje de vía y laterales.

Esta trama urbana se ha ido configurando con el transcurrir del tiempo a partir de las aplicaciones del manzaneo de acuerdo a los accidentes naturales y topográficos, dando como resultado la conformación irregular de manzanas en diferentes formas geométricas con circulaciones perimetrales de andenes de 1.00mt o menos y la total carencia de zonas verdes, de antejardín y jardín. Por tradición familiar o herencia se ve la construcción que se va desarrollando en altura, lo cual va dificultando el control de densidad ya que son barrios que están en proceso de desarrollo.

Tratamiento de Redesarrollo o redensificación: Este tratamiento es aplicable a zonas urbanas construidas que permiten o requieren modificaciones en las construcciones existentes, con el fin de dar una mayor utilidad al uso del suelo, como es el caso de la Urbanización San Miguel, Santa Ana y parte alta de Pueblo Nuevo, donde la actividad constructora estará enfocada a la densificación y construcción en altura hasta 3 pisos, que permita desarrollar proyectos urbanos, donde se dejen los retiros, áreas libres exigidas, etc., de una manera estricta que no permita dañar el entorno urbano, el espacio público y demás infraestructura que posee para el bienestar de los habitantes y su calidad de vida.

Estrategias:

- Se permite la construcción de nuevas unidades habitacionales en altura hasta 3 pisos.



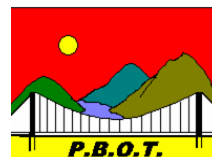
- Permitir el desarrollo de nuevos proyectos urbanos, respetando los retiros, áreas libres exigidas, etc; de manera estricta que no deteriore el entorno urbano, espacio público y demás infraestructura existente que genera confort y calidad de vida.
- Permitir la adicción de nuevas unidades de vivienda, con control del índice de ocupación y densidad.
- Permitir y promover la ejecución de proyectos urbanísticos, bajo un buen control normativo.
- Desarrollo de vivienda en lotes disponibles.
- Adecuación, recuperación y construcción de espacio público.
- Para las construcciones que se reformen a partir de la fecha en que empiece a regir el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se exigirán las especificaciones y normatividades estrictas que permitan recuperar los espacios públicos.
- **Zona DU7 - Rosada: Zona de retiro de la línea férrea.** Corresponde a la franja de los 20 metros a lado y lado de la línea férrea, que atraviesa todo el casco urbano de oriente a occidente.

Tratamiento de Recuperación y rehabilitación: Se propone para esta zona la rehabilitación y recuperación de la sección vial y la calidad del espacio público conformado por la vía, donde los usos principales son el residencial, siempre y cuando cumplan con los retiros, y el uso recreativo (espacio público).

Estrategias:

- Se debe tener claro el manejo del espacio público como elemento importante de la estructura urbana de esta zona, por tanto es necesario incentivar el respeto de la sección vial con elementos propios de amoblamiento urbano.
- Recuperación de las áreas que han sido invadidas en las franjas reglamentarias de protección.
- Involucrar el tratamiento de protección de las franjas de retiro del río Cauca con la franja de circulación conformada por la línea férrea
- **Zona DU8 - Naranja: Zona para desarrollo prioritario de vivienda.** Corresponde a los sectores ubicados en el área urbana donde se deberán desarrollar prioritariamente programas de vivienda.

Localización: En el lote aledaño a la urbanización El Crucero, limitando al norte con el área de protección del río Cauca, al oriente con el perímetro urbano, al sur con el predio del Hotel La Pradera y al occidente con la



urbanización El Crucero. Además incluye el lote localizado en la parte alta del barrio Pueblo Nuevo, donde el uso principal es el residencial unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Tratamiento de Desarrollo: Estas área se destinarán exclusivamente para la construcción de programas de vivienda de interés social.

Estrategias:

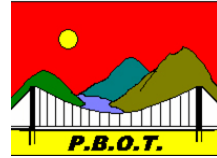
- Se deberá ejecutar con carácter prioritario un proyecto de desarrollo vial que permita mejorar las condiciones de circulación vial entre cada una de las zonas urbanas circundante.
- El sector deberá consolidarse como área residencial mediante la construcción de vivienda de densidad media, con la incorporación de espacio público.
- Para las nuevas construcciones, que se ubiquen por debajo de los 580 msnm., se deberá elevar la altura sobre el nivel del piso, a unos 80 centímetros, porque esta zona se encuentra en zona de amenaza media por inundación.
- **Zona DU9 - Fucsia: Zona de Tratamiento Especial:** Corresponde al sector donde se ubican las infraestructuras de carácter patrimonial como son el puente viejo, y las estaciones del ferrocarril.

Localización: Sector comprendido en la parte norte entre los dos puentes, la zona de alto riesgo de inundación del río Cauca y la vía que comunica con el barrio San Jorge, donde se recuperará el patrimonio arquitectónico e histórico para uso institucional de tipo cultural y educativo, como uso principal.

Tratamiento de Recuperación: Estas áreas deberán destinarse exclusivamente a la recuperación del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico, mediante la habilitación y restauración de los edificios representativos que allí tiene asiento, en donde el mejoramiento y la recuperación del entorno debe ser el principal elemento que estructure y consolide nuevamente este sector como el representativo.

Estrategias:

- Recuperación de las edificaciones de carácter patrimonial y el puente antiguo.
- Recuperación de las zonas aledañas a estas edificaciones como espacio público de carácter representativo.
- Rehabilitación de estas edificaciones para su utilización como infraestructura de carácter cultural.



- Imprimir un carácter de uso institucional de tipo cultural mediante la adecuación de pequeños espacios al aire libre para la realización de eventos culturales.
- **Zona DU10 - Morada: Zona de uso exclusivo para espacio público:** Corresponde a las áreas que deberán ser destinadas exclusivamente y principalmente para uso de espacio público.

Localización: Comprende el parque de Pueblo Nuevo y el sector que se ubica sobre la margen izquierda de la vía que conduce de La Pintada a Medellín.

Tratamiento de Rehabilitación y Consolidación: Sobre éstas áreas o espacios se deberá ejecutar todo un plan que permita la recuperación de zonas residuales y al aumento del índice de espacio público, hasta por lo menos a 5 metros cuadrados por persona, en el corto y mediano plazo.

Estrategias:

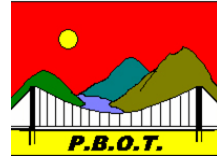
- Hacer uso estricto de las normas referentes a la ocupación del espacio público con el fin de garantizar unos espacios que generen buena calidad de vida a todos los pobladores.
- Recuperación e integración del espacio aledaño a la estación del ferrocarril, como espacio de uso exclusivo para espacio público.
- Recuperación del espacio recreativo y deportivo del barrio El Crucero, para uso público.
- Adecuación y mejoramiento del parque de Pueblo Nuevo.
- Propiciar la construcción de nuevos espacios de uso público.
- Recuperación de todos los espacios residuales existentes principalmente en los barrios periféricos.

4.3.3.2 Zonas Homogéneas Urbanas de Protección

- **Zona PRU1 - Roja: Zonas de alto riesgo:** Corresponde a los sectores de alto riesgo por inundación, socavación de orillas, deslizamientos, avenidas torrenciales y movimientos de masa tipo reptación.

Localización: Barrio San Jorge y Barrio Colombia, donde el uso principal es el de revegetalización y el recreativo de tipo turístico y ecológico.

Tratamiento de Reubicación: Este tratamiento debe realizarse prioritariamente sobre los sectores expuestos a alto y en los demás se debe restringir el asentamiento de nuevas viviendas mediante la implementación



de las correspondientes normas urbanísticas, evitando así la construcción de nuevas viviendas.

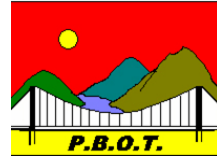
Este tratamiento está orientado a controlar el desarrollo del proceso de relocalización de las comunidades asentadas hoy en zonas de alto riesgo no mitigable, proceso que resulta esencial en el ordenamiento territorial de La Pintada y en su propio desarrollo; lo mismo que en asentamientos de terrenos de invasión, de propiedad del estado (retiros de la línea férrea).

Se pretende transformar estos sectores generando un nuevo desarrollo urbano, con la posibilidad de brindar espacios públicos para el disfrute de la comunidad.

Estrategias:

- Habilitación de los nuevos espacios dejados por las viviendas que se reubiquen, como corredores lineales turísticos.
- Prohibición del asentamiento de nuevas viviendas.
- Programación de los nuevos proyectos de reubicación, donde es prioritario reubicar las de riesgo por inundación y socavación de orillas, seguido de las que están en riesgo por deslizamiento y avenidas torrenciales, y por último las de riesgo por reptaciones. Ver capítulo de definición de áreas de amenazas y riesgos del área urbana.
- Estas áreas serán destinadas exclusivamente para protección y reserva.
- **Zona PRU2 - Verde Limón: Zona de retiro a ríos y quebradas:**
Corresponde a las siguientes fajas de retiro:
 - Las fajas de retiro de los 50 metros contados a partir de la cota de máxima inundación del río Cauca en la margen izquierda.
 - Las fajas de retiro de 30 metros en la parte baja de las quebradas: Arremangos y La Historia.
 - Las fajas de retiro de 20 metros en la parte baja de las quebradas: Carranchil, La Colombiana y La Botero.
 - Las fajas de retiro de 10 metros en la parte baja de la quebrada La Saperó.

Tratamiento de Protección: Sobre éstas áreas se debe propiciar el tratamiento de protección de los recursos naturales como el agua favoreciendo las condiciones de conservación y cuidado de este recurso, a través de la implementación de programas de saneamiento básico y manejo de aguas residuales.



Estrategias:

- Propiciar el manejo y protección de orillas a partir del tratamiento de espacios públicos, los cuales deberán integrarse al proyecto del parque lineal del río Cauca.
- Reforzar el tratamiento del espacio público como elemento importante de este sector.
- Prohibir el asentamiento de nuevas construcciones.
- Incentivar como uso principal el de revegetalización, parque lineal y malecón.
- **Zona PRU3 – Zona Verde Oliva: Zona de retiro al cementerio:** Comprendida por la franja de retiro de 50 metros hacia el occidente, al cementerio ubicado en el barrio San Jorge, donde el uso principal es el de revegetalización.

4.4 PLAN DE VÍAS Y TRANSPORTE

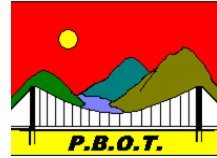
Debido a que a su paso por la cabecera municipal, de las vías de carácter Nacional, Departamental e intermunicipal, éstas se convierten en vías locales, altamente conflictiva para el peatón, ya que por su trazado y construcción no se han dejado las secciones correspondientes de zonas verdes, andenes y retiros para conformar el espacio público necesario. Es por ello que para subsanar esta situación se plantea como proyecto prioritario el siguiente:

Por ser el Municipio en su mayor parte de carácter urbano, el medio de transporte utilizado con mayor radio de acción es por medio de motos, determinante por el cual se consideró en el trazo de vías arterias y principales un carril con las especificaciones requeridas para este medio; y como medio complementario los chiveros, tipo automóvil.

Para dar soluciones a toda la problemática vial urbana se ha elaborado un plan vial urbano de la siguiente manera:

4.4.1 Propuesta Sistema Vial en el Corto Plazo:

- Adquisición, apertura y adecuación de la vía que une la calle 30 con la avenida Castillo (Troncal de Occidente)
- Pavimentación, adoquinado y adecuación de vías urbanas.
- Construcción y adecuación “Zona de estacionamiento para chiveros y motos, sector El Crucero”.



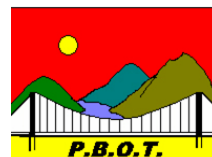
- Adquisición y/o compra de fajas de terreno para la ampliación de la malla vial urbana.

4.4.2 Propuesta Sistema Vial en el Mediano Plazo:

- Prolongación y adecuación Carrera 33B (parte alta de Pueblo Nuevo)
- Ampliación vía entre calle 35 y calle 36 y entre la carrera 30C y la futura carrera 37, dotarla de infraestructura de servicios de acueducto y de Alcantarillado, de andenes y zonas verdes.
- Trazado y apertura e infraestructura de las calles 37 entre carreras 31 y carreras 36.
- Trazos de avenida Norte, apertura e infraestructura (calle 34) entre puente viejo y carrera 26.
- Trazos, apertura, construcción y dotación de infraestructura carreras 31A entre las calles 29 y 32.
- Trazos, apertura, construcción y dotación de infraestructura carrera 32 entre las calles 30 y 31.
- Trazos, apertura, construcción y dotación de infraestructura carrera 33 entre las calles 30A y 31.
- Trazos, apertura, construcción y dotación de infraestructura avenida Sur (Calle 32) entre la carrera 32 y la carrera 38.
- Trazos y apertura de vías peatonales y dotación de infraestructura de las vías, calle 36 entre carreras 31 y carrera 26 Y calle 35 entre carreras 30 y carrera 32.
- Trazos apertura y Construcción circuito de la calle 40, hasta la calle 34 y de las carreras 36 y 34, formando zona recreativa.
- Trazos, apertura, construcción y dotación de infraestructura calle 31 entre avenida 32 y carrera 34.
- Trazos, apertura, construcción y dotación de infraestructura calle 30B entre avenida 32 y la carrera 34.
- Trazos, apertura, construcción y dotación de infraestructura calle 30 A entre carreras 30 y 34.
- Trazos, apertura, construcción y dotación de infraestructura calle 30 y la carrera 32 y la circunvalar 34.

4.4.3 Propuesta Sistema Vial en el largo plazo:

- Trazos, apertura, construcción y dotación de infraestructura avenida norte (Calle 34) entre carrera 32 y puente viejo.
- Trazos, apertura, construcción y dotación de infraestructura avenida norte

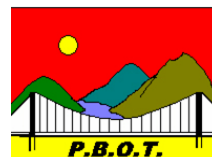


- (Calle 34) entre carrera 32 y carrera 38.
- Trazos, apertura, construcción y dotación de infraestructura avenida Sur (Calle 32) entre carrera 32 y carrera 24.
- Trazos, apertura, construcción y dotación de infraestructura avenida Circunvalar, diseño y construcción de áreas de ciclo vías.
- Proyección, trazos, apertura, construcción y dotación de infraestructura calle 32 entre carreras 30 y 24, según oferta de mercado.
- Proyección, trazos, apertura, construcción y dotación de infraestructura calle 31 entre carreras 30 y 24, según oferta de mercado.
- Proyección, trazos, apertura, construcción y dotación de infraestructura calle 24, entre carreras 28 y 24, según oferta de mercado.
- Proyección, trazos, apertura, construcción y dotación de infraestructura calle 21, entre carreras 28 y 24, según oferta de mercado.
- Definir vías obligadas su proyección, trazos, apertura y dotación de infraestructura; de las carreras 24 a la 29, entre avenida Sur y Avenida 32 (Avenida Castillo), según oferta de mercado.
- Crear un sistema de nomenclatura vial muy bien definido y con muy buena señalización.

4.5 PLAN DE SERVICIOS PÚBLICOS

De acuerdo a las políticas de abastecimiento de agua potable y saneamiento básico del orden Municipal, las empresas públicas de La Pintada emprenderá un trabajo con las diferentes comunidades a las que se les suministra el servicio de acueducto y alcantarillado, que tendrá como objetivos y acciones las siguientes:

- Organización fortalecimiento de las empresas públicas del municipio, a través de programas de control y uso eficiente del agua
- Construcción y mantenimiento de los sistemas de acueducto y alcantarillado.
- Las empresas públicas del municipio fortalecerá el seguimiento de los diferentes acueductos para garantizar el cumplimiento de las políticas y estrategias frente a los servicios públicos.
- El municipio tendrá la obligación de proteger y conservar las áreas de utilidad pública y emprender su adquisición en el mediano y largo plazo.
- Se declarará área de utilidad pública los nacimientos, humedales, afloramiento, los retiros de las fuentes de agua ubicados en el área de influencia de las diferentes microcuencas municipales.



- La Micro cuenca La historia, arremango, Portugal, Limones, La Pitaya, humedales y nacimientos de agua de los farallones como áreas de depósitos principales de agua para la comunidad de La Pintada.
- Controlar los asentamientos urbanos, los cultivos agrícolas y la ganadería, e incentivar el uso forestal en pendientes mayores del 75%, en las áreas de captación de agua para acueductos.
- Controlar la construcción de redes de alcantarillado y pozos sépticos con la entidad ambiental competente para el municipio.

4.5.1 Plan de Servicio de Acueducto y Alcantarillado

El sistema de acueducto y alcantarillado estará orientado según las directrices y diseños que establezca el Estudio del Plan Maestro de Acueducto y alcantarillado, que deberá ser terminado en el corto plazo, de acuerdo a las siguientes actividades:

1. Definición empresarial
2. Modelo económico
3. Estudios y diseños
4. Elaboración de pliego de condiciones y términos de referencia
5. Elaboración del proceso licitatorio
6. Proceso de adjudicación y legalización del contrato

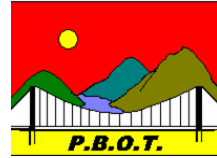
4.5.1.1 Implementación del Plan Maestro de Acueducto y alcantarillado.

En el corto, mediano y largo plazo se implementará la ejecución del Plan Maestro de acueducto y alcantarillado, mediante la conformación de una empresa de economía mixta, según los lineamientos de la Ley 142 de Servicios Públicos Domiciliarios.

Los actuales sistemas de acueducto y alcantarillado sectoriales deberán acondicionarse de acuerdo a lo establecido por el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, teniendo siempre presente las normas exigidas por la empresa prestadora de los servicios públicos.

4.5.1.2 Proyectos del sistema de acueducto: Buscando solucionar la problemática de suministro de agua potable para el municipio de La Pintada, en calidad, cantidad y eficiencia, se debe realizar en el corto plazo, los siguientes proyectos:

- Construcción acueducto municipal La Pintada en su primera etapa, que consiste en la construcción de obras civiles de captación,



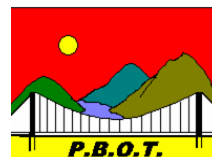
almacenamiento y la extensión de las redes de conducción del sistema de acueducto, hasta el perímetro urbano, de acuerdo a los diseños establecidos por el plan maestro de acueducto y alcantarillado.

- Mantenimiento operativo a las estructuras y redes existentes de los sistemas de acueducto en funcionamiento, tales como Acueducto Quebrada Arremangos, Acueducto 13 de Junio y Acueducto Calle Vieja.
- Mejoramiento de algunas estructuras y construcción de aquellas que por su naturaleza lo requieran con carácter urgente, tales como: la Bocatoma en la Quebrada Arremangos y desarenador;
- Rehabilitación y/o mejoramiento de las redes de distribución de dichos acueductos.
- Implementación de acciones de conservación en la zona de Cerro Amarillo y microcuencas de las quebradas Portugal y Limones, con el objetivo de garantizar su conservación como reserva hídrica.
- Realización del Plan de Manejo Integral de la Microcuenca Arremangos
- Reforestación, recuperación y aislamiento de las microcuencas La Historia, La Morales, La Botero y Arremangos.

4.5.1.3 Proyectos del sistema de alcantarillado: En el corto plazo se ejecutarán los diseños del alcantarillado público municipal, que incluye el diseño de las redes de aguas negras y aguas lluvias y el diseño y localización de los sistemas de tratamiento de aguas residuales. En el corto, mediano y largo plazo se extenderán las redes sobre cada una de las vías existentes y proyectadas en el plan vial municipal, y se hará la conexión de las redes existentes, al nuevo sistema de alcantarillado, de acuerdo a los resultados arrojados por el plan maestro de acueducto y alcantarillado. Así mismo se ejecutarán las obras de sistemas de tratamiento de aguas residuales.

4.5.2 Plan de Manejo Técnico e Integral de Desechos Sólidos y Escombros

En el corto plazo se terminarán los estudios y diseños del Plan de Manejo técnico e integral de desechos sólidos y escombros, el cual analizará las dos alternativas de lotes que existen para la disposición final de desechos sólidos



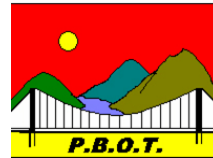
y escombros ubicados en el lote contiguo a la Industria Frutas del Trópico y el localizado en el sector La Bucana. Este estudio tendrá en cuenta las alternativas de manejo de los desechos sólidos para el área rural.

4.5.2.1 Proyectos para la ejecución del Plan de Manejo Técnico e Integral de Desechos Sólidos y Escombros: Con el fin de mejorar la calidad del servicio prestado, en el manejo de los desechos sólidos, el municipio de La Pintada, implementará la ejecución de las siguientes acciones y proyectos, contemplados dentro del Plan de Manejo Técnico e Integral de Desechos Sólidos y Escombros:

- Actualización del catastro de usuarios del servicio.
- Apoyo a grupos de reciclaje.
- Diseño de un micro ruteo que optimice la prestación actual y amplíe el servicio a otros sectores que aun no cuentan con él.
- Realización permanente de campañas educativas a la comunidad para el adecuado almacenamiento, reutilización y aprovechamiento de los desechos sólidos.
- Estudio de factibilidad geológica del terreno para la implementación del relleno sanitario.
- Adquisición del lote
- Adecuación del lote
- Instalación de equipos de planta de reciclaje
- Operación del sistema de tratamiento
- Prestación del servicio de aseo.
- Alternativas de manejo de los residuos sólido para el área rural.

4.5.2.2 Localización del relleno sanitario y el sistema de manejo técnico e integral de desechos sólidos y escombros: De acuerdo al informe técnico No. 001021 del 13 de enero del año 2000, emitido por Corantioquia, uno de los sitios con mayor factibilidad técnica para la disposición final de desechos sólidos y escombros es el ubicado en un lote contiguo a la industria Frutas del Trópico, zona rural, localizado en la vía que de La Pintada conduce al corregimiento de Bolombolo, en el kilómetro 2 sobre la margen derecha y contiguo a las instalaciones de Terpel, al cual se accede a través de un carretable de unos 300 metros. El lote está ubicado en un área extensa plana y limitada por unas colinas y delimitada por el río Cauca a 4 metros de altura con relación a la corriente, la vía de acceso y quebrada La vega, con una altura de 685 metros sobre el nivel del mar.

Otro de los sitios que también tiene factibilidad para la ubicación del relleno sanitario es el localizado en el sector La Bucana. Ver Plano No. 18.



En el corto plazo se deberá definir una de estas dos alternativas para proceder a la implementación del manejo integral de los desechos sólidos y escombros, en el cual se ubicarán las siguientes áreas para el manejo integral de éstos:

- Area para la disposición de lombricultivos
- Area par la instalación de bodega para el material reciclado, donde también van instalados los equipos de la planta de reciclaje.
- Area para el relleno sanitario manual, o sea para la disposición del material no biodegradable
- Area para la disposición de escombros
- Area para la instalación de la planta incineradora

4.5.2.3 Manejo en el inmediato plazo de la disposición de escombros:

Los escombros resultantes de las obras de construcción serán depositados como material de afirmado, para la adecuación y mantenimiento de las diferentes vías urbanas y rurales, y en llenos requeridos para la nivelación de terrenos en diferentes procesos constructivos, mientras se implementa el sitio definitivo para la disposición de escombros.

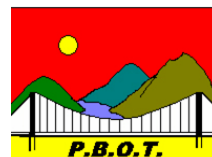
4.5.3 Plan de Energía, Telefonía y Servicio de Gasoducto

Los servicios de energía y telefonía ampliarán su cobertura de acuerdo a las necesidades de crecimiento urbanístico proyectado mediante el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

4.5.3.1 Plan Maestro del sistema de gaseoducto. La localización y dimensión requeridos para la implementación de este sistema, se determinará de acuerdo a los estudios y diseños del plan maestro de gasoducto, que deberá realizarse en el mediano plazo.

4.6 PLAN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Es importante tener en cuenta que para proyectar el equipamiento que se requiere a nivel de la población o comunidad municipal, tomamos como base el equipamiento actual y lo proyectamos con las necesidades que tiene el municipio de desarrollarse y consolidarse como tal, ya que se tiene un desarrollo atípico, lo cual amerita una buena capacidad a nivel urbano considerando que a nivel rural se manejan grandes latifundios con muy poca



población y con una localización estratégicamente geográfica que permite el fácil acceso a este tipo de desarrollo urbano.

4.6.1 Proyectos de Equipamientos Colectivos de Educación

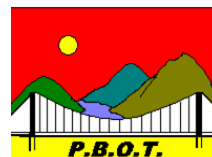
Se establecen como proyectos de infraestructura educativa los siguientes:

- Ampliación y adecuación de espacios locativos en la escuela Rafael Uribe Uribe, en el barrio San Miguel, en el corto plazo.
- Suministro e instalación de cubierta para salón múltiple en la escuela Luis Felipe Fernández e Idem La Pintada, en el corto plazo.
- Adquisición y/o compra de lote para la reubicación de la “Escuela La Bucana”, en el corto plazo.
- Instalación de cubierta e iluminación de placa polideportiva escuela Rafael Uribe Uribe, en el corto plazo.
- Construcción planta física Escuela La Bucana, en el corto y mediano plazo.
- Construcción aula múltiple Escuela Margarita Correa en el mediano plazo.
- Construcción, ampliación y adecuación de espacios locativos en la escuela Margarita Correa, en el barrio Colombia, en el mediano y largo plazo.
- Construcción, ampliación y adecuación de espacios locativos en la escuela Luis Felipe Fernández en el barrio Colombia, en el mediano y largo plazo.
- Construcción aulas de clase, Liceo La Pintada en el mediano y largo plazo.
- Construcción de sede educativa para dar cobertura a la población del populoso sector del barrio San Jorge, que estará localizado entre la Avenida Norte (paralela al Río) y la carrera 35 y las vías peatonales calle 29B y calle 28, en un lote de 2.800 mts², en el área de expansión urbana a corto y mediano plazo para vivienda de interés social. Proyecto a ejecutarse en el largo plazo.

4.6.2 Proyectos de Equipamientos Colectivos de Salud

Se establece el siguiente proyecto para el sector salud:

- **Ampliación y adecuación del “Hospital Antonio Roldan Betancourt”**



Localizado en la carrera 30 entre Avenida Castillo (Troncal de Occidente) y acceso al antiguo puente. Este proyecto consta de los siguientes componentes: Espacios requeridos para hospitalización, sala de cirugía, laboratorio de rayos X, sala de urgencias y morgue.

Tiempo de ejecución: Corto y mediano plazo.

4.6.3 Proyectos de Equipamientos Deportivos, recreativos y culturales

4.6.3.1 Area requerida para la ampliación del equipamiento recreativo y deportivo Municipal: Se define como área de expansión urbana para uso de carácter recreativo, la localizada en el sector nor occidental del perímetro urbano, el cual es requerido para conformar la unidad deportiva anexa al lote donde se encuentra la cancha de fútbol “Jorge Enrique Suárez” y la placa polideportiva Municipal, para lo cual la administración gestionará la adquisición de estos terrenos en el corto y mediano plazo.

4.6.3.2 Proyectos

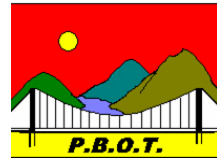
Los siguientes proyectos constarán de módulos didácticos con estacones de madera inmunizada, fijados con tornillería galvanizada y elementos en fibra de vidrio y Manila, acompañado con juegos callejeros de piso en concreto impreso, engramado y siembra de árboles ornamentales y dotación de bancas, para lo cual se debe realizar su diseño arquitectónico.

- **Construcción de parque infantil y placa polideportiva Barrio Trece de Junio**

Sobre el área localizada en la carrera 32 C, en la parte alta del Barrio Trece de Junio, que deberá ser reubicada, se proyecta la construcción de un parque infantil y placa polideportiva, en el mediano plazo, con el fin de mejorar la calidad del entorno del sector y propiciar la adecuación de espacios públicos de carácter recreativo.

- **Construcción parque infantil barrio Santa Ana**

Se plantea la construcción del parque recreativo infantil en el barrio Santa Ana, contiguo a la caseta comunal, en el mediano plazo.



- **Construcción parque infantil barrio San Jorge**

Se destinará un área sobre la zona de expansión a corto y mediano plazo para vivienda de interés social, para la construcción de un parque infantil a mediano plazo.

- **Diseño y construcción de la unidad deportiva Municipal**

Este proyecto está localizado en un lote ubicado entre la Avenida Norte, paralela al Río y a la Carrera 35 entre Calle 37 y 38. Consiste en la construcción de los siguientes componentes: Cancha de fútbol (Jorge E. Suárez), con camerinos, graderías y pista atlética, coliseo cubierto con espacios para dependencias administrativas, parque infantil recreativo y juegos callejeros, zona húmeda (piscina, tobogán, vestiers, duchas), kioscos en zona verde, área de aparcamiento y adecuación de zonas verdes, unidad deportiva totalmente enmallada en su periferia. El tiempo de ejecución es el mediano y largo plazo

- **Construcción parque infantil y placa polideportiva Barrio Calle Vieja**

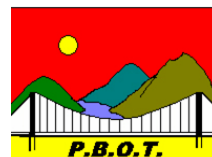
La zona de reubicación en el sitio donde termina el Barrio Calle Vieja, deberá ser destinada para la construcción de un parque infantil y placa polideportiva, en el largo plazo.

- **Restauración y adecuación planta física Estación del ferrocarril Alejandro López (Monumento Nacional)**

Este edificio deberá ser restaurado como patrimonio cultural y arquitectónico con el fin de ser recuperado para el funcionamiento de la futura Casa de la Cultura, en el mediano y largo plazo, el cual contempla la adecuación de espacios para biblioteca pública, salón para talleres de capacitación y sala de reuniones y exposiciones, cede escuela de música, artes y oficios, auditorio, baterías sanitarias, cafetín y salón libre para área administrativa.

Otros proyectos a tenerse en cuenta para la adecuación y construcción de equipamiento deportivo y recreativo, son los siguientes:

- Construcción Placa Polideportiva y parque infantil en la Urbanización El Carmelo, en el corto plazo.
- Instalación de cubierta e iluminación placa polideportiva contigua a la sede administrativa, en el corto plazo.



- Construcción Parque infantil La Bucana, a largo plazo.
- Gestión en el mediano plazo para la definición legal del predio localizado en la margen izquierda del acceso principal a la Urbanización El Crucero, con el fin de recuperar la placa polideportiva existente como equipamiento de interés público o social, para uso público, y el cual deberá ser administrado por Inderpin, para la realización de programas y eventos recreativos y deportivos.
- Gestión de convenios de cooperación con las comunidades organizadas de los diferentes barrios para la adecuación y construcción conjunta de parques infantiles, dando prioridad a los sitios donde la comunidad participe, en el corto, mediano y largo plazo.

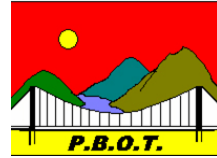
4.6.4 Proyectos de Equipamientos Administrativos e Institucionales

- **Construcción Sede Administrativa**

Para la consolidación del municipio como sede administrativa subregional se proyecta la construcción en el mediano plazo de una edificación que brinde cobertura a las diferentes entes administrativas del orden local, Departamental y Nacional, a través de espacios funcionales para este tipo de uso, el cual será ubicado en el suelo de expansión urbana de uso múltiple a mediano y largo plazo, que comprende parte del lote donado por el IDEA, el Fondo Ganadero y el Departamento de Antioquia.

- **Adecuación Subsede Administrativa Alternativa**

Se proyecta para el mediano plazo, como sede administrativa alternativa, la localizada entre la carrera 32 (Avenida Troncal de Occidente) y la 34C, donde funciona la sede administrativa alternativa (Registraduría, Inderpin, Núcleo Educativo, Inspección de Policía). Se contempla allí el mismo uso como sede administrativa, en donde se reubicarán las bodegas de almacenamiento de materiales de construcción de la secretaría de Obras Públicas, (cemento, adobe, varillas, tubería, entre otros) y la oficina para el control de los mismos y donde también funcionará la empresa prestadora de servicios públicos con su almacén de depósito de materiales.



- **Construcción Sede Institucional de Capacitación**

Se construirá en el largo plazo una planta física con especificaciones técnicas y constructivas requeridas para la educación técnica o tecnológica superior.

- **Definición de Franjas de Retiro al Comando de Policía**

Por la proximidad de esta edificación al nuevo desarrollo urbanístico que se propone en el área de expansión definida a su alrededor, se define una franja de retiro de 100 metros a cada uno de sus costados, en la cual no se permiten construcciones de viviendas ni de tipo institucional.

- **Adecuación del Cementerio**

El municipio velará y apoyará para que la parroquia realice las siguientes acciones en el corto y mediano plazo, con el fin de brindar un mejor servicio, con seguridad y en armonía con el medio ambiente:

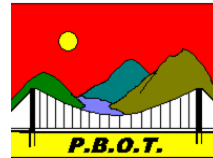
- Dotación de alumbrado.
- Adecuación de la morgue.
- Diseño y construcción del sistema de almacenamiento de basuras.
- Construcción obras de protección.

- **Fortalecimiento y Consolidación del proyecto subregional “Sala de Sacrificio Frigorífico Fricolsa S. A.”**

Para el municipio de La Pintada no se proyecta la construcción de un matadero. Se deberá fortalecer y consolidar del proyecto de cubrimiento subregional “Sala de Sacrificio Frigorífico Fricolsa S. A., localizado en la vía a Manizales en el kilómetro 12 donde se encuentran las instalaciones de la planta de sacrificio de bovinos y porcinos, la cual será la encargada de la producción y distribución de la carne en canal para el municipio de La Pintada.

- **Diseño y Construcción de Terminal de transportes**

Se diseñará y construirá en el largo plazo la terminal de transportes en el área que será reservada para este fin en la faja comprendida entre las carreras 28 y el puente que conduce al municipio de Aguadas, sobre la avenida 30, Troncal de Occidente, sobre la margen izquierda.



- **Reubicación estación de servicio de gasolina Los almendros ESSO**

Se reubicará en el mediano plazo la estación de servicios de gasolina Los almendros, en la zona de expansión EU5, ubicada en inmediaciones de la vía Troncal de Occidente en la margen izquierda.

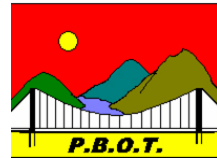
4.7 ESTRATEGIAS A MEDIANO PLAZO PARA PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

4.7.1 Objetivos:

- Creación e implementación del banco de tierras con destinación específica para la ejecución de programas de vivienda de interés social comercial y para reubicación de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo.
- Generar posibilidad de construir vivienda de interés social comercial a través de la venta de lotes con servicio.
- Ejecución y/o continuación del programa de reubicación de vivienda.
- Redensificación de viviendas en los sectores donde su baja densidad así lo permita y con categoría de interés social.

4.7.2 Estrategias.

- Identificar y declarar lotes de desarrollo para la construcción prioritaria de vivienda de interés social.
- Destinar e incluir recursos financieros en el plan de inversión para compra de terrenos, como para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social.
- Realizar las gestiones pertinentes con el gobierno nacional y el sector privado para acceder a los recursos destinados para programas de este tipo.



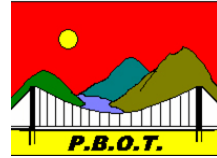
- Realizar las gestiones pertinentes, para la adquisición de lotes de terrenos identificados para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social.
- Involucrar la comunidad beneficiada en la ejecución de proyectos de vivienda y mejoramiento, con aporte de mano de obra y otros, a través de la conformación de comités zonales de vivienda.
- Propiciar el acceso de vivienda a los sectores de bajos recursos económicos, gestionando los recursos disponibles de la Nación a través de los subsidios familiares.
- La conformación de comités de vivienda en los diferentes sectores o barrios del municipio.
- Fortalecimiento del fondo de vivienda de interés social (FOVISPIN); para la coordinación y manejo de estos programas.
- Abordar los nuevos proyectos habitacionales de vivienda de interés social mediante desarrollos progresivos, tanto en tipología bifamiliares como multifamiliares.

De acuerdo a los anteriores lineamientos y proyectos definidos para el Municipio de La Pintada se han localizado los siguientes terrenos para darles un uso residencial y así encarar el déficit habitacional con respecto a la vivienda de interés social y darle cumplimiento a los programas de reubicación de asentamientos humanos

4.7.3 Lotes para reubicación de viviendas ubicadas en zonas de alto riesgo

El P.B.O.T. define, para ejecutar proyectos de reubicación de viviendas localizadas en zonas de alto riesgo, los siguientes lotes que a continuación se identifican y localizan al interior del perímetro urbano y en las áreas de expansión:

- Zona de expansión EU1, localizada al norte de la cabecera municipal.
- Lote urbanización El Carmelo, donado por el señor Suso Villada al municipio, y de propiedad del Fovis, ubicado dentro del perímetro urbano en el sitio denominado El Hoyo.



- Lote perteneciente al sector Víctor Sánchez, costado norte de la calle 34^a, lindando con el perímetro urbano, según se muestra en el Plano No. 19.

4.7.4 Lotes para vivienda de interés social de desarrollo prioritario

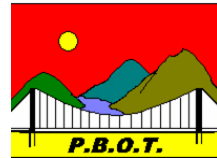
Se definen los siguientes lotes, que a continuación se identifican y localizan al interior del perímetro urbano y en las áreas de expansión, para ejecutar proyectos de desarrollo prioritario para la construcción de programas de viviendas de interés social, tendientes a reducir el déficit habitacional:

- Calle 36 entre carreras 35 A y carrera 33, en inmediaciones del barrio Pueblo Nuevo parte alta, lote de propiedad del municipio, para beneficiarios de la caja de Compensación Comfenalco, ubicado dentro del perímetro urbano.
- Lote ubicado sobre la margen derecha de la carrera 30, contiguo a la urbanización El Crucero de propiedad de Agropecuaria Jaramillo, que limita con las vías proyectada por este sector, ubicada dentro del perímetro urbano.
- Zona de expansión EU4, en el lote ubicado en el barrio El Kilómetro de propiedad de Manuel Jaramillo, que linda con la Calle 33, Avenida del Ferrocarril, La Cañada La Colombiana y el área complementaria para La Unidad Deportiva Jorge Enrique Suárez.

4.7.5 Proyectos de Vivienda de Interés Social

Con los siguientes proyectos que se enunciarán, se pretende dar inicio a la solución del gran problema de vivienda en La Pintada, como es la reubicación de viviendas localizadas en zonas de inundación del río Cauca, muchas de las cuales son viviendas en mal estado, construidas sin técnica, con materiales poco duraderos; de igual manera se pretende abordar el déficit habitacional de vivienda, tanto para familias de escasos recursos económicos como para aquellos que tienen capacidad financiera, pero que no cuentan con una oportunidad por parte del estado para acceder a una solución habitacional digna para albergar su familia, la cual se plantea a través de la oferta de lotes con servicios para vivienda de interés social.

El compromiso entonces es que el municipio consiga establecer un desarrollo progresivo y adecuado, para atender las expectativas del Ordenamiento Territorial consagradas en el plan, buscando la superación de



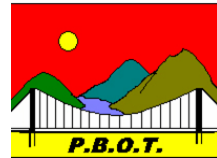
estas carencias y definiendo instrumentos de gestión y financieros destinados para tal efecto.

Los proyectos son los siguientes:

- Construcción de vivienda de reubicación sector Q. Arremangos – barrio El Carmelo, segunda etapa, en el corto plazo.
- Construcción vivienda de interés social urbanización Pueblo Nuevo parte alta, en el corto plazo.
- Compra de lotes para programas de vivienda de interés social, en el corto plazo.
- Reubicación de 15 viviendas en el Barrio Colombia, 3 en el Barrio Pueblo Nuevo, 12 en el Barrio Calle Central, 5 en el Barrio San Jorge, en el corto plazo.
- Reubicación de 19 viviendas en el Barrio San Jorge, por socavación de orillas e inundación, en el corto plazo.
- Reubicación de 19 viviendas en el Barrio Pueblo Nuevo, por avenidas torrenciales, en el mediano plazo.
- Reubicación de 23 viviendas en el Barrio San Jorge, por deslizamiento, en el mediano plazo.
- Reubicación de 60 viviendas en el Barrio 13 de Junio, por movimientos de masa, en el mediano plazo.

4.8 NORMAS URBANISTICAS PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Localización: Podrán localizarse dentro del perímetro urbano en las áreas que admitan el uso residencial, el interesado deberá agregar estudios de las condiciones físicas de localización y accesibilidad del terreno así como los factores geológicos y estabilidad del suelo con el fin de garantizar y proteger los intereses y la vida de la comunidad que ha de ocuparlos. También podrán ubicarse dentro de las áreas de expansión señaladas en el estatuto mediante el cumplimiento de los requisitos.



4.8.1 Normas Generales

Para estos desarrollos rigen las normas generales contenidas en la reglamentación de cada sector.

Estas normas son decisiones administrativas que estarán inscritas dentro del Acuerdo que adopta el Plan, el cual servirá de instrumento para la implementación del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

4.8.2 Normas Específicas

Para las tipologías de viviendas unifamiliares, el área mínima del lote será de 72 mts², más área de antejardín donde se exija según vía y el frente mínimo será de 6.00 mts.

Para viviendas bifamiliares el área mínima del lote será de 100 mts², más antejardín donde se exija y para vivienda Multifamiliar, el área mínima del lote será de 120 mts² más antejardín donde se exija y en ambos casos el frente mínimo será de 6.00 mts.

Las tipologías de vivienda Multifamiliar y bifamiliar se registrarán por el área habitacional útil mínima de 40 mts² en todos los sectores donde se ubicaren.

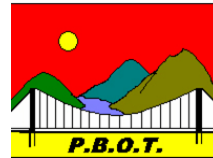
En los desarrollos urbanísticos para vivienda bifamiliar no se aceptará la partición de los frentes del lote para soluciones apareadas a un solo nivel.

A juicio del Departamento Administrativo de Planeación y dependiendo de la buena calidad de la solución en aquellos lotes que tengan doble frente, se admitirá que el frente mínimo establecido solo se cumpla en uno solo de los mismos.

4.8.3 Area Mínima de Vivienda

El área mínima para las tipologías Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar ya sea entregada por el urbanizador o construida directamente por el usuario será de 40 mts² como vivienda embrionaria y debe conformar una solución que consta de un espacio múltiple y área de servicios (cocina y baño).

En el evento de que el interesado plantee vivienda bifamiliar o multifamiliar embrionaria deberá entregar las áreas de uso común por piso y



un área mínima de losa por vivienda de 40 mts², con base en lo anterior, la solución de áreas de servicios por vivienda (cocina, ropas y baño) deberán ser de un mínimo de 10 mts². Deberá presentar planos con el desarrollo completo en las áreas de las losas, así como la determinación de las áreas comunes. Deberá cancelar los impuestos de construcción de cada una de las viviendas definitivas a desarrollarse por lote.

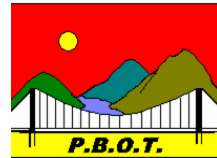
Serán aplicables las normas de desarrollo de Vivienda de Interés Social a programa de lotes con servicios. Será necesaria la colocación de una valla que indique que es de Interés Social con el precio de venta, previa autorización del Departamento Administrativo de Planeación.

4.8.4 Obras Mínimas a Ejecutar

Según el programa de urbanización con obras mínimas, el interesado público o privado, se comprometerá a efectuar las siguientes obras indispensables.

- Apertura de todas las vías vehiculares y senderos peatonales aprobados, incluidos el descapote, llenos y cortes hasta la subrasante definitiva. Las vías vehiculares de acceso se entregarán en afirmado compacto. Los andenes, cordones, cunetas y zonas verdes de las vías vehiculares y peatonales deben ser también ejecutados por el interesado.
- Apertura y explanación de las áreas libres verdes, recreativas y las destinadas a la futura ubicación de servicios colectivos, los cuales deberán quedar claramente delimitadas y cercadas.
- Cesión de áreas para vías, zonas verdes, servicios colectivos y adecuación de las áreas de parqueo.
- Infraestructura de servicios públicos, alcantarillado general separando aguas lluvias de aguas negras, servicio de acueducto, servicio de energía y alumbrado público, servicio telefónico a base de teléfonos públicos localizados estratégicamente. Todo estos servicios tendrán el diseño y las especificaciones mínimas que determinen Las Empresas Públicas Municipales y/o Acuantioquía.

No se permitirá el fraccionamiento o desenglobe de lotes sin que previamente se determine a cargo de quien queda la obligación de ejecutar las obras mínimas de urbanización y cesiones gratuitas.



4.8.5 Sección Mínima De Las Vías

La sección mínima de las vías vehiculares y peatonales en desarrollo de Vivienda de Interés Social serán las correspondientes a cada sector en donde se ubique, de acuerdo con el plan vial.

4.8.6 Tramitación

La aprobación de los desarrollos de Vivienda de Interés Social, será dada por el departamento administrativo de Planeación que diligenciará con carácter prioritario, bajo la modalidad de caso especial el estudio de la misma. En lo pertinente a tramites y procedimientos de aprobación y recibo, se acogerán a las normas estipuladas en el presente estatuto y ala que establece la ley 9ª de 1989 sobre la materia.

En todos los casos el área mínima del espacio público (zonas verdes y comunes, sin contar vías y senderos peatonales, no debe ser inferior a 40 mts. por unidad de vivienda. El Departamento Administrativo de Planeación podrá determinar su ubicación donde más convenga.

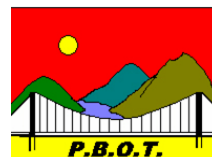
Se entiende como zona verde para el caso de Vivienda de Interés Social a aquella que conforme un solo globo de terreno.

Todo programa de Vivienda de Interés Social deberá colocar una valla que contenga:

1. Un titula que sobresalga con la siguiente leyenda: "VIVIENDA DE INTERES SOCIAL".
2. Precio de venta y cantidad de soluciones.
3. Número del permiso de ventas expedido por el Departamento Administrativo de Planeación.

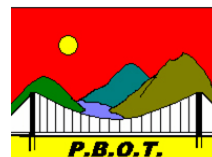
4.9 DE LOS PLANES PARCIALES

El municipio de La Pintada, en busca del logro de un desarrollo acorde con la vocación del municipio y a las necesidades de la población, principalmente en lo que tiene que ver con vías, espacio público y la implementación de equipamientos comunitarios necesarios para satisfacer las relaciones



funcionales de este municipio joven que apenas comienza su etapa de consolidación y afianzamiento como municipio modelo que quiere ser a nivel de región y del departamento, emprenderá en el corto plazo, la ejecución de los siguientes PLANES PARCIALES:

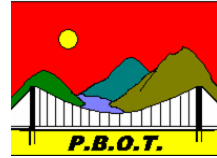
1. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL para la Zona EU1: Suelo de Expansión a Corto y Mediano Plazo para Vivienda de Interés Social, localizada en inmediaciones de la parte nororiental del área urbana, y lindando por el costado oriental del predio del Hotel Sol Plaza, con un área total de 5.4 hectáreas, sobre la cual se deberán desarrollar programas de reubicación de viviendas en alto riesgo por amenazas.
2. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MÚLTIPLE, en la Zona EU2: Suelo de Expansión para Uso Múltiple a Corto y Mediano Plazo, que limita al norte con el río Cauca, al oriente con la vía Troncal de Occidente, al sur con la vía que conduce a Puente Iglesias, y al occidente con la línea de alta tensión, con un área total de 29 hectáreas, sobre la cual se propone la construcción de la plaza principal, el Centro Administrativo y el establecimiento de usos complementarios de vivienda y comercio. Este sector estructura y conforma el Municipio con un carácter urbano definido y consolida el sector principal de Desarrollo.
3. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO INSTITUCIONAL, en la Zona EU3: Suelo de Expansión de Carácter Institucional Recreativo a Corto y Mediano Plazo, localizada en inmediaciones de la cancha de fútbol Jorge Enrique Suárez, en predios del señor Manuel Jaramillo, con un área total de 5.5 hectáreas, que por las necesidades en esparcimiento, y recreación se determina para adicionar y complementar la unidad deportiva, la cual incluirá el polideportivo, canchas de fútbol, unidad acuática, coliseo cubierto y otros usos recreativos y zonas verdes.
4. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DE USO RESIDENCIAL en la Zona EU4: Suelo de Expansión a Corto y Mediano Plazo para Uso Residencial, localizada entre la zona urbana y la cañada La Colombiana y con un área total de 1.6 hectáreas, sobre la que se desarrollarán programas de vivienda, siempre y cuando los estudios geotécnicos den viabilidad técnica para la realización de este tipo de proyectos.



4.9.1 Lineamientos para la ejecución del plan parcial de desarrollo múltiple en la Zona EU2

Por ser este uno de los Planes Parciales que más incidencia tendrá sobre el desarrollo urbanístico de La Pintada, se tendrán en cuenta las siguientes pautas de manejo:

- Diseño de la propuesta de espacio público para este sector.
- Evaluar la localización de una zona amplia y libre para la ubicación de un parque principal que a su vez cumpla las funciones de plazoleta cívica, con cobertura para todo el municipio de La Pintada.
- En el desarrollo del espacio público se deberá tener en cuenta que el índice de cobertura de éste debe alcanzar entre 10 y 15 metros cuadrados por habitantes.
- Integración del parque principal con el proyecto de Parque Lineal hacia el río Cauca.
- Diseño de la propuesta del parque lineal hacia este sector en donde se debe respetar la franja de los 50 de retiro a la cota de máxima inundación del río Cauca, propuesto para este sector.
- Evaluar la funcionalidad que se le dará a la actual sede de la administración municipal y el edificio del Comando de Policía.
- Integración de la vía Troncal de Occidente y la vía a Bolombolo, con el espacio público central.
- En estos terrenos se dispondrá de un área suficiente para la consolidación de un amplio sector y sede administrativa que albergue el nivel municipal, departamental y nacional.
- El uso residencial en este sector se podrá desarrollar para altas densidades.
- Se preverán estrategias para la integración del uso comercial minorista y de prestación de servicios, en conjunto con el uso institucional de menor escala.



4.9.2 Planes Parciales de Mediano y Largo Plazo

Se definen los siguientes planes parciales para el mediano y largo plazo:

1. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO MÚLTIPLE, para la Zona EU5: Suelo de Expansión a Largo Plazo para Uso Múltiple, que limita al oriente con la margen occidental de la vía Troncal de Occidente, al sur con el lindero del predio de la familia Carmona y la familia Gallego, al occidente con el predio de la Hacienda Farallones, y al norte con la margen oriente de la carrera 28, con un total de 9.5. Mediano plazo.
2. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO RESIDENCIAL, para la Zona EU6: Suelo de Expansión a Largo Plazo para Uso Residencial, localizado sobre el predio de la Hacienda Farallones, con un total del 23.4 hectáreas. Largo plazo.

4.10 DE LOS INSTRUMENTOS PARA EL ORDENAMIENTO

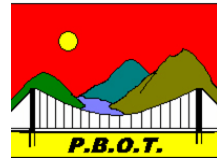
La gestión urbanística que se propone y se desarrolla a partir de la ley 388 de 1997 es una forma especializada de la gestión municipal, como actividad pública, que busca lograr un adecuado ordenamiento espacial del municipio; la gestión urbanística, como proceso, se caracteriza por una serie de instrumentos (acciones o procedimientos), los cuales pretenden lograr un municipio más competitivo, solidario, sustentable, gobernable e identificado culturalmente. Sin embargo, la particularidad de esta gestión, es que actúa e interviene sobre tres elementos:

El territorio, principalmente el espacio urbano, el cual es objeto del proceso de planificación expresado a través de la aplicación de la función pública del urbanismo.

El suelo urbano, visto en términos de mercado

La propiedad, como soporte del establecimiento y fuente de derechos y obligaciones.

Para organizar la intervención sobre estos tres elementos, la ley define las acciones urbanísticas referidas a “decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.



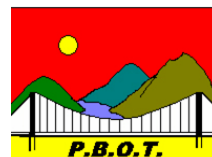
De otro lado resulta pertinente advertir que los procesos de decisión vinculados con el desarrollo territorial, tales como la propia clasificación del suelo o la distribución espacial de las actividades, la identificación de las estructuras de soporte que ellas requieren y los sistemas de comunicación que deben vincularlos entre sí, así como la asignación de las características y exigencias propias de los procesos de urbanización y construcción de la ciudad tienen, bajo la Ley 388 de 1997, el novedoso concepto de función pública del urbanismo, lo que presupone la responsabilidad explícita y preferente de las autoridades de planificar el ordenamiento, de proponer y exigir las acciones y actuaciones ciudadanas que se prevean en los instrumentos de planificación, pero también la garantía y derecho a favor de los ciudadanos de reclamar de las autoridades el cumplimiento de tales propuestas.

4.10.1 De Los Instrumentos De Planificación

Lo conforman el propio **Plan de Ordenamiento Territorial**, que se constituye en el instrumento básico para desarrollar el proceso y que comprenden un conjunto de objetivos, directrices políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas que han de adoptarse para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. De igual manera los Planes Parciales, se constituyen en instrumentos de planificación de obligatorio cumplimiento para las autoridades Municipales y para los particulares, los cuales podrán ser formulados por las autoridades o propuestos por los propios particulares

4.10.1.1 Plan Parcial

Los planes parciales, corresponden a un instrumento intermedio entre el propio plan de ordenamiento, que básicamente contiene normas de planificación y las unidades de actuación u otras figuras que implican forma de gestión, son pues los instrumentos por los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión urbana, contiene normas de planificación de menor escala, como la definición del uso de suelos para un determinado sector del territorio Municipal, en armonía claro esta con los usos generales definidos en el plan, así como la decisión sobre obligaciones o aprovechamiento urbanísticos para dicho sector, pero también incluye instrumentos y modalidades de gestión como expropiación, plusvalía, compensación, asociaciones público privadas, stc. Los planes parciales constituyen el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones contenidas en el POT para determinadas



áreas del suelo urbano del Municipio, y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, a demás de aquellas áreas que deben desarrollarse mediante las unidades de actuación urbanística.

Se ha propuesto este instrumento de planificación para el adecuado manejo de algunos sectores del Municipio y serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades Municipales y los particulares. Su vigencia será la que se determine en cada caso.

- **La Plusvalía**

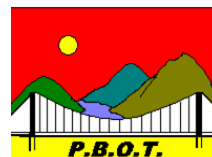
Asimismo y por iguales razones no se propone en este plan la figura de la plusvalía puesto que no se prevé en el plazo de vigencia señalado por la ley, la ocurrencia de los hechos generadores, bajo perspectivas de real incremento del valor de la propiedad que hagan fundada la propuesta sobre participación del Municipio en el mayor valor.

4.10.2 De los Instrumentos de Gestión

Esta índole de instrumento hace posible la intervención directa sobre la estructura predial y sobre la propiedad. Corresponden a esta categoría figuras como la Integración Inmobiliaria, el Reajuste de Tierras, la Cooperación entre Participes, los procesos de enajenación voluntaria, y forzosa y especialmente las Unidades de Actuación Urbanística.

4.10.2.1 Unidad de Actuación Urbanística: De esta suerte, instrumentos tan novedosos y útiles como las unidades de actuación urbanística, no serán por ahora propuestos para su utilización, en razón de que su viabilidad depende en grado sumo de una capacidad económica para proceder al reparto de cargas y beneficios, mediante cesiones gratuitas especialmente, que la comunidad pintadeña no posee.

Este instrumento requiere una especial capacidad económica de los propietario de los inmuebles que han de conformar la unidad, toda vez que deben a su costa reservar los terrenos, construir las obras y ceder gratuitamente la Municipio las infraestructuras que se requieran para parques, escuelas, puestos de policía o de salud, equipamientos colectivos en general, vías secundarias y redes secundarias de servicios públicos y en general aquellas obras que se identifiquen como “deficitadas” en que decide que se desarrollen a tales a través de tales unidades de actuación urbanística. Al definir algunas de ellas, es preciso también prever el



respectivo plan parcial (toda U.A.U. se desarrolla a través de un plan parcial, pero no todo plan parcial exige el desarrollo de una U.A.U).

4.10.2.2 Cooperación entre partícipes: Que constituye el procedimiento previsto por la ley para que los propietarios, de forma asociada, desarrollen los predios que hacen parte de una unidad de actuación urbanística, siempre que tal desarrollo NO REQUIERA de una nueva configuración predial (englobe) o que las cargas y beneficios respectivos puedan ser repartidos equitativamente entre los propietarios.

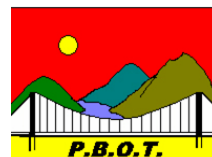
4.10.2.3 Reajuste de tierras e integración inmobiliaria: Esta figura, junto con la cooperación entre partícipes, esta destinada a hacer operativa la unidad de actuación urbanística, como instrumento de gestión del ordenamiento. El reajuste de tierras y la integración inmobiliaria constituyen el procedimiento que deben emplear los particulares asociados cuando el desarrollo de sus predios dentro de una unidad de actuación urbanística requiere de una nueva definición predial (englobe de terrenos o edificaciones, según el caso) a fin de lograr una mejor configuración del globo de terreno, o cuando es preciso para garantizar el equitativo reparto de las cargas y beneficios.

La noción de sistema de gestión urbanística se define entonces como un conjunto de acciones y determinaciones que se construyen a partir de la interacción de tres componentes, que generan efectos jurídicos, en términos de los derechos y obligaciones de los propietarios y que dan por resultado la **producción de espacio urbano**; según concepto del ministerio.

Los instrumentos para la gestión (además de los que corresponden a la categoría de planificación, los cuales se relacionan específicamente con las decisiones o acciones urbanísticas), son los de gestión propiamente del suelo, los de efecto temporal y los de orden financiero.

4.10.3 Instrumentos de Gestión Temporales:

Esta categoría comprende aquellos instrumentos que tienen como propósito determinar en el tiempo las acciones que el ordenamiento territorial requiere, de algún modo con el carácter de “prioridad” respecto de otras alternativas o instrumentos y apoyados fundamentalmente en el principio de la función social de la propiedad, sopena de someter los predios al proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento.



4.10.3.1 Derecho de preferencia: Los propietarios que tengan intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los bancos inmobiliarios (antes bancos de tierras), conforme con lo previsto en la ley 9ª de 1989 si el PBOT identifica algunos inmuebles que se requieren para el desarrollo de algunas obras, durante el plazo de vigencia del plan y se considera conveniente que sus propietarios lo enajenen libremente, el propio plan los debe identificar, delimitar y afectarlos con la figura del derecho de preferencia, instrumento temporal de gestión, con lo cual se obliga al propietario, en caso de que se decida enajenarlos, a ofrecerlos primero a la Administración Municipal. Para que sea viable se requiere prever con que recursos va a adquirir el Municipio tales inmuebles.

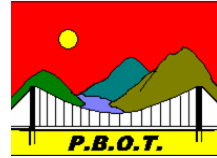
4.10.3.2 Declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria: Asignará a los propietarios de los inmuebles, objeto de tal definición, la obligación de proceder a su desarrollo o construcción en un lapso breve, de dos o tres años según el caso, so pena de someter los predios al proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de las funciones sociales de la propiedad.

4.10.4 De los Instrumentos financieros

Como una última categoría la ley consagra una serie de instrumentos financieros para garantizar en materia de costos el ordenamiento urbano. La compensación, los bonos y los pagares de reforma urbana, la contribución de Valorización, el impuesto predial y especialmente la plusvalía son algunos de los instrumentos de que hoy dispone el ordenamiento. Los costos del urbanismo abran de ser objeto, fundamentalmente, del reparto de cargas como ya se ha notado. Al respecto ha de recordarse lo señalado por el artículo 38 de la ley: “en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”.

4.10.5 Otros Instrumentos Temporales, de Gestión y Financiación

La figura de la enajenación voluntaria y forzosa, como instrumentos de gestión, así como la declaratoria de utilidad pública, la declaratoria sobre desarrollo y construcción prioritarios, el derecho de preferencia y la



compensación serán además instrumentos de especial eficacia en los propósitos de ordenamiento que formula el plan, puesto que consultan la efectiva capacidad del municipio y de la población en especial.

4.10.6 La dinámica normativa y de la actividad inmobiliaria

Finalmente debe señalarse que por las propias características socioeconómicas de La Pintada, y por razón de lo incipiente aún de los procesos de asentamiento de actividades y de población, el ordenamiento municipal tendrá especial apoyo en la dinámica del sector inmobiliario, en la que genera su creciente vocación económica, con énfasis en el turismo y en respaldo a las funciones complementarias de la actividad transportadora., y especialmente bajo el impulso de los propios instrumentos normativos que como una experiencia nueva propone y asume el presente plan para el ordenamiento de La Pintada.

" El grado de aplicabilidad de los instrumentos se limita a determinados centros urbanos - como ha dicho el Ministerio de Desarrollo Económico - ¹ de determinado tamaño, peso funcional (asociado con desarrollo del sector capitalista,) lo que implicaría que más del 85% del territorio tendría dificultades para aplicar las herramientas de la ley, *aspecto que requiere plantear sistemas alternativos de gestión*".

¹ Ministerio de Desarrollo Económico. Dirección de Desarrollo Urbano. "Sistemas de Gestión Urbanística", 1998