



MUNICIPIO DE SAN JERONIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social

LÍNEA ESTRÁTEGICA	SAN JERÓNIMO ORDENADO MODERNO Y SOSTENIBLE
COMPONENTE	ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PROGRAMA	PLANIFICACIÓN
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	INVERSIÓN (pesos col.)
✓ 1. Realizar la revisión y ajuste del Esquema Básico de Ordenamiento Territorial (E.O.T), Y desarrollar el Plan Piloto de su Centralidad Urbana, para el Municipio de San Jerónimo – Departamento de Antioquia.	238' 896.000,00 (todos los costos)
✓ COSTOS DE PERSONAL	
<i>BIENES: EQUIPOS, MATERIALES Y SUMINISTROS TOTAL</i>	\$ 26.580.000
<i>TOTAL SALARIOS DE PERSONAL TOTAL</i>	\$ 153.414.000
<i>AIU</i>	\$ 58.902.000
TOTAL GENERAL	\$ 238.896.000

ESQUEMA BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (E.O.T)

1. EVALUACION Y SEGUIMIENTO

Entendemos como Ordenamiento Territorial, el proceso mediante el cual se orienta la ocupación y utilización del territorio y se dispone cómo mejorar la ubicación en el espacio geográfico de los asentamientos (población y vivienda) y las actividades socioeconómicas, administrativas y culturales. En términos más concretos, la ordenación del territorio es la proyección en el espacio de la política social, cultural, ambiental y económica de la población.

Su Objetivo general es la Actualización y ajuste, mediante la reflexión, análisis y revisión correspondiente al Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de San Jerónimo.

De acuerdo con las normas vigentes, Ley 388 de 1997, Decreto 879 de 1998, ley 810 de 2003, y Decreto 2079 de 2003, los planes de ordenamiento territorial estarán sujetos a una revisión ordinaria o extraordinaria. En el primer caso por vencimiento de los plazos establecidos en él y en el segundo por presentarse circunstancias de carácter extraordinario que impliquen modificar algunas de las decisiones contenidas en las normas o por haber consagrado en el Plan las causales que exigían tal revisión. El presente proceso de Revisión y Ajuste del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), está enmarcado, para el municipio de San Jerónimo, en el caso objeto de ajustes justificado por el vencimiento de los plazos establecidos y corresponde a una revisión ordinaria de sus componentes general y estructural; es decir, corresponde a una revisión ordinaria del largo plazo. A partir de este esquema se describen los contenidos básicos y las vigencias de cada cual en el del EOT municipal: los contenidos del componente general (normas estructurales) tienen una vigencia de tres períodos administrativos- 12 años; los contenidos de los componentes urbano y rural (normas generales)



MUNICIPIO DE SAN JERONIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social

tienen un vigencia de dos períodos administrativos -8 años- y los contenidos de las nomas complementarias tienen una vigencia de un período administrativo -4 años-; de conformidad con la Ley 388 de 1997.

La Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia sede Medellín, presenta esta formulación en la cual prevalece la necesidad de ejecutar un Esquema de Ordenamiento territorial del municipio, teniendo en cuenta sus relaciones con el área metropolitana, como sistema urbano activo en sus dinámicas de desarrollo.

El punto de partida, lo constituye la lectura cuidadosa y el análisis del EOT, formulado y aprobado mediante Acuerdo 008 del 10 de Septiembre del año 2000 del Concejo Municipal, así como una serie de disposiciones emanadas de CORANTIOQUIA, que puedan ser pertinentes para suelos de Protección, Ordenación de microcuencas y otros elementos ambientales a considerar, como el caso de la delimitación de retiros a corrientes hídricas y nacimientos de agua. Vale la pena considerar, las implicaciones de las nuevas normas emanadas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (MAVDT), como son los Decretos 097 de 2006, sobre parcelaciones, el 4259 de 2007, sobre Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Prioritaria (VIP) y el 3600 de 2007 sobre planificación rural, entre otras.

Algunos asuntos formales en relación con la información básica municipal que deben ajustarse para hacer una buena revisión y ajuste del EOT municipal, de acuerdo con una revisión preliminar de la información disponible, son:

- La cartografía de los diferentes estudios técnicos que soportarán las formulaciones del EOT, presenta rasgos de imprecisión y no corresponde con una georreferenciación unificada.
- La división veredal, número, nombre, delimitación, localización de veredas como unidad mínima de planificación en el suelo rural, es diferente en cada uno de los estudios de carácter territorial referidos al municipio de San Jerónimo.

Bajo el marco normativo y jurídico, la revisión no debe entenderse como una disculpa para promover un nuevo Plan de Ordenamiento, sino como el espacio estratégico por excelencia para mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en la Plan Vigente, con el fin de optimizar los beneficios que se obtienen de la planificación a largo plazo.

En síntesis, se trataría de la entrega de tres documentos básicos, (entre los que se elaboraran cartillas y planimetrías): De Evaluación y Seguimiento, Memoria Justificativa, documento de Formulación y Proyecto de Acuerdo, con los siguientes contenidos básicos:

- Revisión analítica de los contenidos específicos y enfatizando en el Diagnóstico y la Formulación, productos de la revisión.
- Una base de datos del municipio referenciada a tres niveles: Poblacional, Ambiental, Urbano y Rural, a través de una serie de documentos denominados Perfiles.
- Cartografía Básica y Temática; urbana y rural, producto de la revisión.
- Memoria escrita de los procesos de participación durante las tareas de revisión y actualización del Plan con funcionarios, concejales y organizaciones cívicas, políticas y sociales debidamente reconocidas.
- El documento técnico de soporte (Formulación).
- Un documento de instrumentos de Gestión del Suelo.



MUNICIPIO DE SAN JERONIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social

Instancias y plazos de concertación de la revisión y ajuste del EOT

- Estudio de la Corporación Autónoma Regional- CORANTIOQUIA, concertar los asuntos exclusivamente ambientales, tiene un plazo de treinta días (30), vencido este plazo se entienden concertados los aspectos ambientales, se presenta la figura del silencio administrativo positivo.
- Consejo Territorial de Planeación: Formula recomendaciones durante treinta (30) días hábiles, y rinde concepto.
- Solicitud de conceptos a diferentes entidades gremiales. Y adicionalmente realizar convocatorias públicas para la difusión de la propuesta.
- Concejo Municipal. Se somete a su consideración para estudio y aprobación, con un plazo de 90 días para pronunciarse, sino lo hace el Alcalde podrá adoptar la revisión a través de un decreto.

FASES DEL PROCESO

FASE I. INICIANDO EL PROCESO:

- a. Conformación del equipo de trabajo, donde el municipio nombra oficialmente un responsable de la interventoría del proyecto
- b. Asignación de responsabilidades territoriales así: Del municipio en general, sobre el área urbana y el área rural, desde el punto de vista multidimensional (dimensión socio-cultural, económico-administrativa, físico-espacial, ambiental, - y SIG).
- c. Revisión de literatura e información.
- d. Elaboración del Tomo I del Documento de Evaluación y Seguimiento. Elaboración de un informe, de acuerdo con un esquema propuesto para tal fin, en donde cada una de las dimensiones realiza un diagnóstico de la misma confrontando el EOT anterior (diagnóstico para la memoria justificativa).

FASE II. DIAGNÓSTICO (Tomo II, Documento de Evaluación y Seguimiento):

- a. Confrontación del diagnóstico anterior (Tomo I) con las dinámicas territoriales actuales (Cartografía, indicadores, talleres, entre otras), con el fin de verificar las nuevas realidades y tendencias locales, para facilitar el ajuste del EOT. Se elaborará un informe que dé cuenta de esta situación, incorporando unos indicadores claves sobre el asunto.
- b. Documento final de diagnóstico Territorial para darle forma a la memoria justificativa y al Tomo II, Documento de Evaluación y Seguimiento.

FASE III. FORMULACIÓN:

(Documento técnico de soporte) En esta fase, se retoman los resultados centrales del diagnóstico y se genera:

- a. El modelo territorial propuesto, las estrategias y los proyectos.
- b. La base normativa y recomendaciones.
- c. Documento final con productos.
- d. Documento normativo.

Conclusiones esenciales sobre la construcción del EOT municipal de San Jerónimo:

- Habiendo realizado una clasificación del suelo y su normatividad asociando el gran desarrollo territorial a la urbanización de grandes áreas con potencial residencial urbano y suburbano;



MUNICIPIO DE SAN JERONIMO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social

no se dejaron instrumentos para la captación de plusvalías. Y los mecanismos normativos no velan por una estructura espacial equilibrada en el municipio.

- El aumento en la clasificación de suelos esencialmente urbanizables riñe frontalmente con la imagen objetivo municipal: “Centro Auto sostenible de Turismo y Producción Agropecuaria” – en consecuencia se están urbanizando los suelos productivos, llanos de San Juan, llanos de Aguirre, e importantes porciones de veredas productivas; al tiempo que se privatiza el patrimonio natural que sustenta el potencial turístico.
- Es imperativo revertir la tendencia de San Jerónimo a convertirse en área dormitorio del valle de Aburrá, ya que esto riñe con el principio de “sostenibilidad” pretendida por la imagen objetivo.
- Las normas generales del componente urbano y rural son excesivamente genéricas y no permiten conseguir los objetivos estratégicos fijados por los tratamientos y la delimitación preliminar de zonas homogéneas en el suelo rural y de áreas de intervención en el suelo rural.

Clasificación del Suelo

Clase de suelo	Artículo EOT	Situación inicial en el EOT (has.)	Situación al momento de iniciar la revisión	Ajuste requerido
Suelo urbano	38° - 40°	198,16	La imagen objetivo del municipio es ser centro auto sostenible de turismo y producción agropecuaria , sin embargo la tendencia asociada al desarrollo vial de la región muestra que esta imagen debe ser modificada a causa de la demanda excesiva de bienes y servicios relacionados al turismo como se ha evidenciado en los últimos periodos vacacionales. • Suelo de expansión: dado que el área de expansión definida es casi igual al suelo urbano, el municipio debe considerar si esta en capacidad de dotarla de la infraestructura requerida. • Suelo suburbano: El suelo suburbano no puede ser ajeno a normatividad relacionada con su uso y ocupación, debe evitarse que este se confunda con suelo de expansión urbana. * Suelo de protección: Se encuentran bien definidos. Finalmente, es importante unificar información, pues el número de veredas que aparecen en catastro difiere sustancialmente al número de veredas que se reglamentan en el EOT.	Debe revisarse toda la clasificación, pues pueden ser objeto de modificaciones generadas por las actuales presiones asociadas a la demanda del suelo para parcelaciones o por turismo de día de sol.
Suelo Rural	27° - 29°, 36	15054,1		
Suelo Expansión	30° - 33°	178,1		
Suelo Suburbano	34°, 35°, 40	192,3		
Suelo de protección		72,36		

Las áreas destinadas como zonas de expansión (178.1ha. en total según acuerdo municipal) no son consecuentes con la tasa de crecimiento poblacional actual y desconoce la alternativa de uso racional e intensivo de las áreas no consolidada del centro urbano (86.407 ha.) hoy subutilizadas. Esto promueve la especulación urbana y el desgaste de recursos (baja densidad demandando servicios en áreas de gran tamaño destinadas a servicios suntuarios sin atender necesidades básicas de la población como espacio público y servicios básicos residenciales). El ajuste de estas áreas posibilitaría un mejor manejo si se ajusta la clasificación.

zonas expuestas a amenaza y riesgo

nombre: clasificaciones	artículo	situación inicial en el EOT (ha)	situación al momento de iniciar la revisión	Ajuste requerido
No se define en el acuerdo que reglamentó EOT.	0	El acuerdo que reglamenta el EOT enuncia cartografía sobre el tema, mas en él no se precisa normativa ni se definen zonas. Su capítulo VII (artículo 107) establece las normas para zonas de	Las condiciones perduran. Sin embargo, el DAPARD ha elaborado un estudio de amenaza y riesgo, el cual también carece de soporte cartográfico y	Es necesaria la formulación de un estudio de identificación puntual de amenazas con su respectiva referenciación



MUNICIPIO DE SAN JERONIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social

alto riesgo, sin embargo, se enfoca más en la espacial (cartografía). este capítulo no es prevención y atención contundente. En adición, la de la emergencia que información gráfica solo en su zonificación. define zonas de alta, media y baja amenaza.

Componente urbano y rural: normas generales Sobre los servicios públicos domiciliarios

Atributo	Prestación del servicio	cobertura en el EOT (ha)	situación al momento de iniciar la revisión	Ajuste requerido
Servicios públicos	Acueducto Alcantarillado	42	Ha sido aprobado el acuerdo por el cual el municipio resuelve participar en el Proyecto de Acueducto Sub Regional; en cuanto al alcantarillado presenta problemas por diámetro y calidad de tuberías, capacidad de transporte deficiente y no cuentan con planta de tratamiento vierten al río Aurra. Cabe anotar que el municipio cuenta con (\$ 1000'000 000) mil millones de pesos destinados para el desarrollo del Plan Maestro, sin embargo, no se han generado las líneas de inversión para este dinero, dada la posibilidad de crear la empresa subregional de acueducto y alcantarillado.	Tomar en cuenta las proyecciones asociadas al futuro crecimiento poblacional.
	Energía	126		
	Telecomunicaciones Aseo-MRS	127 -	Existe conflicto, asociado a la tenencia de la tierra, para la aprobación del lote a habilitar como relleno.	

Define como límite para la prestación de servicios públicos domiciliarios el perímetro urbano y plantea que los futuros desarrollos deben seguir los lineamientos establecidos en el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado (dicho plan a la fecha de aprobación del acuerdo no estaba elaborado).

Movilidad

Atributo	Tratamiento del tema	Situación inicial	Situación al momento de iniciar la revisión	Asuntos a ajustar
Conectividad movilidad Artículo 16°	Menciona la necesidad de conectar todo tipo de desarrollo urbanístico en el perímetro urbano con lo establecido dentro del PLAN VIAL, sin embargo, es de anotar, que dentro del acuerdo no se especifican los términos de dicho plan, ni se jerarquizan las	No se mencionada cartografía asociada.	Es evidente que la influencia de la conexión vial (Túnel de occidente) modifica drásticamente la dinámica vial del municipio; es de anotar que el municipio tiene gran expectativa frente a la posibilidad de que el Plan Maestro de Turismo Subregional incluya un Plan de Movilidad Vial, situación que debe descartarse.	Es necesario la formulación y aplicación de un Plan de Movilidad.



MUNICIPIO DE SAN JERONIMO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social

vías existentes.

Componente rural

Temática

Normas generales del área rural
Artículo 141°

Establece áreas mínimas de lotes según el suelo rural en el que se localice, además de una serie de requerimientos básicos para desarrollar el suelo rural. * Suelo Tipo A (a.s.n.m menor a 2400 m): mínimo 3ha. * Zona de parcelaciones, Tipo B: mínimo 1 ha,

Usos y tratamientos del suelo
Artículo 154°

Se hace una clasificación de usos (zona de protección, zona de conservación y producción, zona de revegetación, zona agropecuaria marginal y de revegetación, zona agropecuaria semi intensiva, zona agropecuaria extensiva, zona agropecuaria y de parcelaciones, zona de parcelaciones, cascos urbanos y centros poblados)

Situación en el EOT

Se presenta conflictos con relación a las densidades, pues se adoptan densidades urbanas para suelo rural.

La normatividad establecida es de carácter genérico; en adición, la INADECUADA TITULACIÓN Y ORDEN de la información puede generar confusiones pues la normatividad y definiciones en cuanto a temas específicos se encuentra dispersa.

Ajustes requeridos

Ajustar el estudio de densidades de acuerdo a la UAF, posteriormente incorporar resultados en el acuerdo.

LECTURA DEL CONTEXTO TERRITORIAL, INSTITUCIONAL Y NORMATIVO ACTUAL

Articulación al ordenamiento regional y subregional en el occidente antioqueño:

El Plan Director de Ordenación Territorial del Área de Influencia de la Conexión Vial Valle de Aburrá-Río Cauca se constituye en el primer Plan de escala regional elaborado para la región del Occidente Antioqueño establecido como marco referencial de los respectivos esquemas de Ordenamiento Territorial de los municipios integrantes de la región.

SAN JERÓNIMO EN EL CONTEXTO DE LOS MACRO PROYECTOS REGIONALES Y NACIONALES, Las condiciones climáticas, ambientales y paisajísticas de la zona, aunado a la apertura del Túnel de Occidente, con su respectiva conexión vial Aburrá-Cauca, ha desencadenado sobre el territorio una fuerte presión por la parcelación y subdivisión de terrenos para la construcción de fincas con fines de recreo, descanso y de segunda residencia, fenómeno que indiscutiblemente está muy ligado al desarrollo turístico de la región. Los principales efectos del turismo, están asociados a cambios súbitos en el uso del suelo, incremento y ubicación de la población en el área, procesos de urbanización, aumento de la demanda de servicios, apertura indiscriminada de vías y una fuerte presión sobre los recursos naturales, especialmente sobre el agua, dada la alta proliferación de infraestructuras de carácter turístico.

2. DOCUMENTO DE AJUSTE AL COMPONENTE RURAL DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (EOT) DEL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO, ANTIOQUIA, DERIVADO DEL PLAN DE ORDENACIÓN Y



MUNICIPIO DE SAN JERONIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social

MANEJO DE LA CUENCA DEL RÍO AURRÁ (POMCA)

Este se deriva de la revisión, comparación y análisis de dos documentos básicos en la planificación territorial del municipio de San Jerónimo: El Acuerdo 008 del 10 de septiembre de 2000 y El Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del río Aurrá (POMCA) realizado en el 2008. La confrontación de estos documentos permite la identificación de los ajustes necesarios para el componente rural en el proceso de revisión de este municipio, ya que debe existir plena afinidad entre los usos del suelo rural planteados en el proceso de revisión del EOT y los usos propuestos por el POMCA.

Se puede identificar situaciones de conflicto en lo propuesto por ambos planes; tal es el caso de la zona definida como Zona de Protección Producción, zona donde prima el principio de conservación según el POMCA y donde no sólo están incluidas zonas de gran importancia ecológica como el Sistema de Paramos y Bosques Altoandinos del Noroccidente Medio Antioqueño (declarado como Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales), sino que además no se permite el uso intensivo del suelo, mientras que para el EOT sucede todo lo contrario y se permiten actividades productivas económicas en estos suelos, desde las agrícolas hasta los arreglos agroforestales, los silvoagrícolas e incluso las parcelaciones con poca o ninguna claridad en el tema de restricciones. Se pone en evidencia la necesidad de revisar los conceptos básicos para la toma de decisiones territoriales adecuadas en el suelo rural, debido a que las normas actuales que hacen referencia a la tipología y uso de este suelo en el municipio, dejan un gran vacío en temas como restricciones ambientales, parcelaciones, cambios en coberturas vegetales y usos del suelo, entre otros.

En cuanto al área destinada como Zona de Protección, el EOT propone que este tipo de suelos permita el desarrollo de actividades económicas productivas que incluyen no solo la agricultura, sino también los sistemas de agroforestería y silvopastoreo, mientras que para el POMCA estos usos están catalogados como prohibidos en esta zona del suelo rural, está claro entonces que se debe reconsiderar esta posición frente a los usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos y hacer los ajustes pertinentes a esta zona; de igual modo para las zonas de reserva, zonas de producción económica agropecuaria, agroforestal y silvopastoril, zonas destinadas a las parcelaciones y fincas de recreo.

Adicionalmente, existen otros aspectos relevantes que merecen ser mencionados en este documento puesto que tienen influencia directa sobre la dinámica del territorio municipal y por lo tanto sobre los ajustes que se deben proponer al EOT. Durante la elaboración del POMCA se identificaron varios aspectos neurálgicos en el territorio municipal, uno de ellos habla de la oferta y calidad del recurso hídrico donde se hace referencia a un aumento en la demanda de este recurso como respuesta al incremento centros recreativos, parcelaciones y fincas de recreo, todo esto como resultado de las nuevas dinámicas generadas por el proyecto de la conexión vial Aburra - Río Cauca al que ya se ha hecho referencia con anterioridad. Adicionalmente, se describen problemas asociados a un saneamiento básico deficiente, sin dejar de lado la propagación de bocatomas y sistemas ineficientes dentro del territorio municipal, lo cual ha provocado significativos conflictos de uso y alteraciones en la regulación hídrica.

Luego de la puesta en marcha del Túnel de Occidente, se hizo un estudio que permitió establecer la zona de impacto directo en jurisdicción municipal de San Jerónimo (Plan Director para la Ordenación Territorial del Área de Influencia de la Conexión Vial valle de Aburrá-Río Cauca en la Región del Occidente Antioqueño). El estudio determinó el área donde se presenta el mayor impacto



MUNICIPIO DE SAN JERONIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social

urbanístico, es decir, el área donde se pueden ver con mayor facilidad los impactos territoriales generados por esta construcción y es precisamente allí donde se constata una cadena de factores, uno consecuencia del otro, que han sido definitivos en las transformaciones territoriales del municipio, entre los cuales está el incremento en los cambios en el uso del suelo por el aumento en el turismo, aumentando la presión por construcción de parcelaciones y fincas de recreo, a la vez que se extiende densidad de ocupación en el suelo rural, con el posterior e inevitable aumento en la demanda de bienes y servicios ambientales del territorio.

El área identificada por el Plan Director y descrita en el párrafo anterior incluye veredas como Mestizal, Piedra Negra, Llanos de San Juan, La Palma, Estancias, Pesquinal, Pie de Cuesta, Veliguarín, Quimbayo, Alticos, Los Cedros, Llanos de Aguirre, Tafetanes y Los Guayabos. La importancia del reconocimiento y mención de esta zona en este documento radica en la gran utilidad para el proceso de revisión que aquí se desarrolla, pues facilitará la toma de decisiones territoriales más apropiadas y con ellas la identificación de los principales ajustes al EOT.

3. ANÁLISIS SOCIODEMÓGRÁFICO DEL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO

El estudio de impactos sociales, económicos, políticos y culturales de la Conexión Vial Aburrá - Río Cauca realizado por el INER argumenta que los nuevos asentamientos en la zona rural obedecen a construcciones de urbanizaciones, fincas de recreo o descanso basados en un proceso de subdivisión de predios rurales, conformando nuevas zonas de expansión urbana ligados al perímetro de la cabecera municipal. Esta proliferación de fincas de recreo y de segundas viviendas está reconfigurando el área urbana dada su cercanía con ella. Al mismo tiempo limitan y restringen la expansión urbana propia del ordenamiento territorial de la cabecera municipal, configurando una expansión urbana basada en un “modelo turístico” para la nueva vivienda.

Otra de las causas de la movilidad poblacional es el aumento de las fincas de recreo, las cuales se establecen en las mejores tierras, desplazando la población rural, quienes en su intento por mejorar las condiciones de vida, se desprenden de sus unidades familiares. Los casos más representativos de emigración se dan en las veredas: Llanos de San Juan, El Berrial, El Pomar, Quebraditas, La situación predominante será la de segundas viviendas o casas fincas de recreación, situación que es analizada desde el EOT vigente, el cual consideró necesario presentar como resultado del Esquema de Ordenamiento Territorial un Estatuto Urbano y Rural con altas exigencias y especificaciones de control del uso del suelo y la protección del Medio Ambiente.

Según estos datos, la población total del municipio es de 12.257 habitantes, de los cuales 8.570 representa el total de la población rural y 3.687 de la población urbana. La vereda con mayor número de habitantes es Llano de Aguirre con 1.359, seguida de Veliguarín con 924 y El Altico con 504. La mayoría de las veredas están en un rango entre 100 y 200 habitantes, sólo unas pocas están por debajo de este rango, las cuales muy posiblemente sean sectores de veredas, pero que han sido catalogadas como tales por el SISBEN.

Densidades poblacionales

En 1993 la densidad de ocupación del territorio en el municipio era de 62,29 habitantes/ km². En el 2009 esta densidad aumenta a 77,06 habitantes/km²., en la actualidad es mayor la presión por la ocupación del territorio.

la vereda Llano de Aguirre se ubica en el rango más alto de densidad de ocupación con un promedio de 854 habitantes por kilómetro cuadrado. Las veredas El Altico, El Calvario, El Cedral, El Chocho, El



MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social

Golfo, Mestizal, Murrapala y Piedra Negra, tienen un rango de densidad alto entre 170 y 373 habitantes por kilómetro cuadrado. Las veredas Buenos Aires y El Rincón tienen una densidad media entre 130 y 132 habitantes por kilómetro cuadrado, seguidas por las veredas Alto Colorado, El Ruano, La Ciénaga, Llano de San Juan, Loma del Gallo y Poleal ubicadas en un rango bajo de ocupación entre 63 y 95 habitantes por kilómetro cuadrado y por último se encuentran El Guayabo, Las Estancias, Llano Arriba, Loma Hermosa, Los Cedros, Matasano, Mestizo, Monte Frio, Pie de Cuesta, Quimbayito, Quimbayo y Tafetanes con la densidad de ocupación más bajo en el área rural del municipio entre 5 y 59 habitantes por kilómetro cuadrado. Para las demás veredas no se pudo calcular su densidad por la falta de información con respecto a su área de extensión.

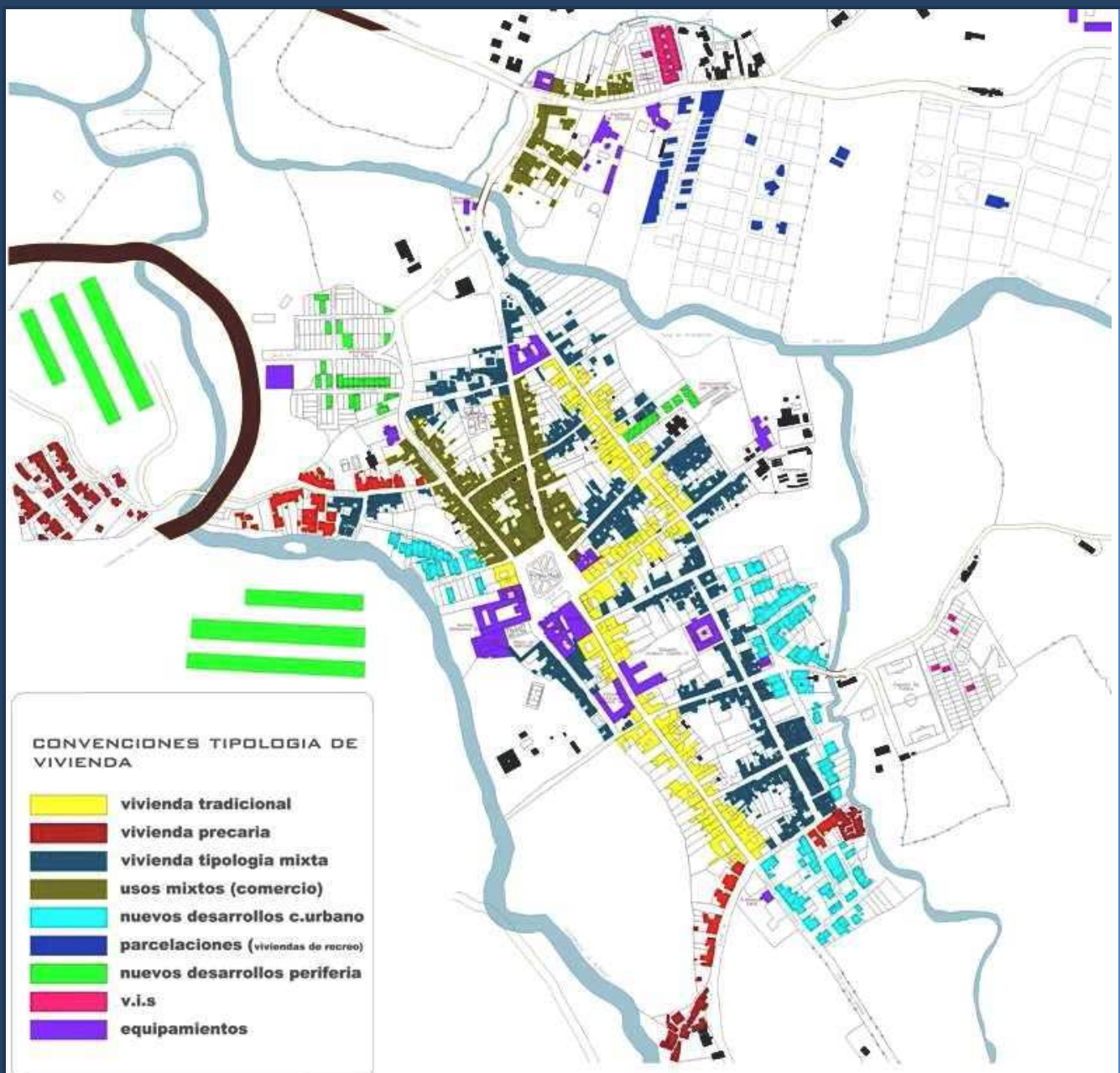
4. DIAGNOSTICO DE LA VIVIENDA MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO

Algunas dinámicas del municipio corresponden principalmente a su vocación actual de destino turístico y de descanso por parte de población propia de Medellín y sus alrededores, ésta condición genera consecuencias tales como aumento demográfico y hacinamiento causado por la presencia de la creciente población flotante, movimientos poblacionales debido al cambio de suelo rural a urbano o suburbano, asentamiento en zonas de riesgo con técnicas de vivienda inadecuadas y adicionalmente déficit en el desarrollo de la infraestructura básica en cuanto a servicios públicos, vías, equipamiento y espacio público. Para la obtención de un buen perfil habitacional dependerán temas tan importantes para trabajar desde la planeación como: calidad habitacional actual, vivienda digna para todos los estratos socio-económicos, minimización de hacinamiento, cobertura de servicios para los sectores marginales, construcción de infraestructuras o espacios públicos para superar el déficit de los mismos.



MUNICIPIO DE SAN JERONIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social



Áreas delimitadas según la clasificación de la vivienda en términos de habitabilidad y estado de la vivienda

VIVIENDA TRADICIONAL

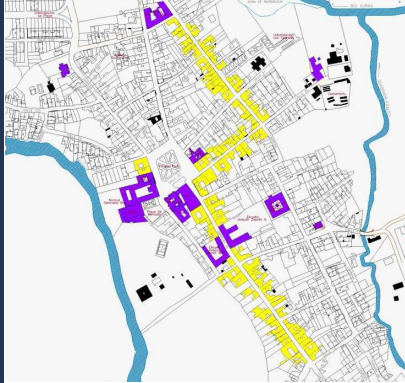
Estas viviendas han sido modificadas espacialmente generando divisiones en el diseño arquitectónico para proporcionar espacio a más núcleos familiares; aparecen rasgos de hacinamiento como particiones de fachada y loteos en los interiores de manzana. También es común encontrar viviendas



MUNICIPIO DE SAN JERONIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social

nuevas que se van mezclando con las tradicionales sin ofrecer ninguna identidad y rompiendo con el perfil tradicional de la calle.



VIVIENDA PRECARIA

Las viviendas cercanas a las riberas de las quebradas La Muñoz y El Caimito presentan una tendencia al hacinamiento y a la subdivisión del suelo generando mayor densidad de ocupación.

Su desarrollo y construcción a sido espontáneo presentando materiales inadecuados y carencia de infraestructura básica, y la cercanía a las cuencas han generado graves daños al sistema ambiental.

TIPOLOGIA DE VIVIENDA MIXTA

se mezcla la vivienda tradicional con construcciones recientes de dos y tres pisos, en algunos sectores se muestra sobre construcción sin tener en cuenta problemas de hacinamiento y con déficit de espacio publico, son viviendas localizadas en calles con vocación únicamente residencial, su estado actual es bueno y representan un gran porcentaje de las viviendas del casco urbano.



USOS MIXTOS

Esta tipología se presenta en la entrada antigua al pueblo y en sus dos ejes principales, la carrera 10 y la 11, por la dinámica comercial y de servicios que presentan se ha ido desplazando la vivienda a otros niveles o sectores aumentando los índices de densificación y hacinamiento.



MUNICIPIO DE SAN JERONIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social



NUEVOS DESARROLLOS DEL CASCO URBANO

Están contenidas dentro del perímetro inmediato del casco urbano lo que les proporciona un amarre al mismo sistema estructural sin desligarse de las dinámicas existentes, por tal motivo dichas zonas al igual que los demás sectores del municipio.



NUEVOS DESARROLLOS PERIFERIA.

Nuevos sectores que presentan una tipología de vivienda urbana en conjuntos residenciales localizados a la entrada del pueblo y que en gran parte son habitados por población flotante. Presentan una frágil articulación con la zona urbana tradicional, hecho evidente en la aparición de usos comerciales y de servicios en torno a ellos haciéndolos autosuficientes.



PARCELACIONES (VIVIENDAS DE RECREO)

Fincas de recreo que se construyen de forma no planificada trayendo consecuencias tales como una sobre densificación, demanda de servicios e infraestructuras y disminución de áreas productivas, todas estas consecuencias no se ven aminoradas con pagos de plusvalía o impuestos en beneficio del municipio.



MUNICIPIO DE SAN JERONIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social



La anterior delimitación de sectores según las tipologías de vivienda presentadas es necesaria durante el diagnóstico y la fase propositiva, porque de esta manera se podrá predecir el futuro desarrollo de cada sector, tomar medidas correctivas previamente y/o estimular dinámicas convenientes según cada caso.

Se observa también que todos los barrios con problemas habitacionales se encuentran ubicados en la periferia del casco urbano, lo que comprueba su surgimiento y aparición espontánea, con falta de planificación. En estos sectores se aprecia más ausencia de infraestructuras y sistemas de soporte para garantizar la calidad de la vivienda y adicionalmente con la construcción indiscriminada de estas periferias se ponen en riesgo zonas de protección ambiental.

5. INVENTARIO Y ESTADO ACTUAL DEL ESPACIO PÚBLICO EN SAN JERONIMO

La definición del concepto “espacio público” puede abordarse desde varios puntos de vista, incluyendo una variedad de elementos naturales y construidos, destinados a la satisfacción de necesidades colectivas. Entre estos elementos están tanto los espacios abiertos orientados a la circulación o movilidad, el encuentro, la recreación y el esparcimiento, como escenarios construidos, naturales y arquitectónicos, entre los que se destacan las edificaciones y bienes inmuebles reconocidos como patrimonio urbanístico y cultural, los parques, las fuentes y corrientes de agua, las plazas, las zonas verdes, los andenes, las áreas necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos y las vías.

Se inicia con una fase que corresponde al reconocimiento territorial, esencialmente descriptivas, que identifican problemas y oportunidades estructurante del medio, e incluyan el inventario del estado de los parques, plazas y plazoletas que condicionan el uso que los habitantes hacen de los espacios públicos y la calidad ambiental de los mismos.

La segunda fase aborda el diagnóstico de los activos naturales. Para la esto se utilizará una metodología que tiene como principal componente las fichas del Sistema Espacialidades Públicas. Cada ficha dará una completa descripción de los elementos urbanos y rurales que hacen parte del Espacio Público en el municipio de San Jerónimo.

La tercera fase finalmente es propositiva. Parte de la información suministrada por las dos etapas anteriores, para plantear acciones concretas a incorporar al proceso de desarrollo urbano de San Jerónimo a largo plazo.

El sistema de Espacio Público según el Art 5. Del decreto 1504 está conformado por un conjunto elementos constitutivos naturales, constitutivos artificiales o construidos y complementarios.

El espacio público en San Jerónimo

El elemento natural dominante en el municipio cuenta con un anillo estructurante natural que es el Río Aurrà, el municipio está enmarcado por este que ha sido determinante para el patrón de ocupación del territorio. También cuenta con escenarios naturales importantes como miradores,



MUNICIPIO DE SAN JERONIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social

charcos y quebradas, bosques, caminos prehispánicos de herradura etc.

El índice de espacio Público efectivo de San Jerónimo es crítico, es de 0.44m²/hab no supera el 1m²/hab. El espacio público esperado para tal población tomando en cuenta la población urbana y la población flotante actual se considerada que lo ideal seria 15m² por habitante a largo plazo, pero dada la situación y la carencia de área libre en el municipio para lograr este índice se ambiciona 5m²/hab.

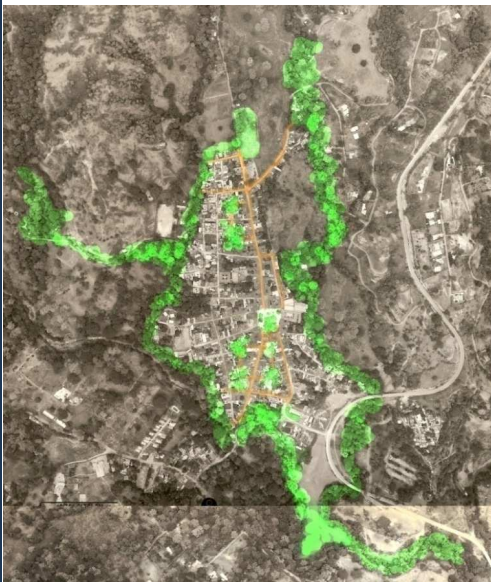
Inventario Espacio Público de los elementos constitutivos artificiales o construidos de San Jerónimo

Espacios públicos efectivos existentes:

EL PARQUE: El parque principal el cual bajo todo punto de vista debe ser un área peatonal, con el objeto que toda la comunidad inicie un disfrute de este importante espacio público, es el espacio por excelencia de reunión y de encuentro tanto de la población flotante, los turistas y la población misma del municipio.

El sistema peatonal

Los andenes son casi ausentes, los pocos que existen tienen problemas de continuidad, con secciones y alturas inadecuadas, prácticamente intransitables. Se requiere un tratamiento de diseño y adecuación en el sistema peatonal.



Estrategias de mejoramiento para el espacio público de san Jerónimo:

Existe una conciencia colectiva clara entorno a la necesidad de adecuar y potenciar la imagen del parque municipal único espacio público que posee San Jerónimo, y pos su puesto el casco urbano en general. La imagen urbana es un importante asunto en el municipio, que debe cuidarse y mejorarse continuamente, pues es un medio de expresión de la identidad, y un aspecto que inicia notablemente en la calidad de vida y en la percepción que los habitantes y visitantes tienen de San Jerónimo.

- El trazado actual del Río Aurrà a su paso por el municipio, sobre este es posible crear operaciones análogas que se dan en espacios públicos verdes, a través de un pasillo verde que enlace con la red de parques y la trama del municipio. Este anillo es una pieza de carácter peatonal, que puede incorporar infinidad de actividades, conjunto ecológicos y una excelente calidad de vida.



MUNICIPIO DE SAN JERONIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social

- La peatonalización de algunas calles en las áreas centrales por ser los sectores con mayor vitalidad; con mayor afluencia de público. Por ser el corazón del, sitio del encuentro social y cultural, el lugar para ver y ser visto, se propone una trama peatonal que conecte los nuevos elementos del modelo urbano:

Una de las calles del espacio urbano debe ser destinado exclusivamente a circulaciones y pasara a ser utilizado por actividades de paseo, de encuentro ciudadano, de reunión informal, en un sitio para compartir. Generar un área peatonal que consiste básicamente en facilitar el desplazamiento de peatones y el desarrollo de actividades complementarias que hacen más atractivas los paseos de visitantes y habitantes.

6. Revisión y ajuste del EOT – Municipio de San Jerónimo

1. Construir el mapa de la estructura ecológica principal municipal a partir de los siguientes mapas auxiliares a manera de semáforo:
 - Amenaza por movimiento en masa
 - Conflictos de uso (Para este se cruzan el de uso potencial y el de uso actual o coberturas vegetales)
 - Diversidad Ecológica y Ecosistémica
 - Regulación del recurso hídrico
 - Potencial arqueológico, eco turístico y paisajístico
 - Concentración de la población
2. Mapa síntesis de toda la información anterior.
3. Mapa de redes e infraestructuras para la prestación de servicios públicos
 - Estructuras Principales
 - Redes Principales
 - Redes Secundarias
4. Mapa del sistema de movilidad a nivel municipal jerarquizado así, a partir del avance del grupo del Pla Piloto, componente de movilidad.
5. Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio, plazas, plazoletas, escenarios deportivos; escenarios culturales y de espectáculos al aire libre, existentes. Este elemento también lo están desarrollando en el Plan Piloto.
6. Mapa que contenga las Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos y culturales.

PLAN PILOTO DE LA CENTRALIDAD URBANA MUNICIPAL

El Municipio se encuentra sometido a una transformación, principalmente debido a las operaciones de infraestructura del Túnel de Occidente, al surgimiento de nuevas demandas urbanas y a la aparición de nuevas tensiones.

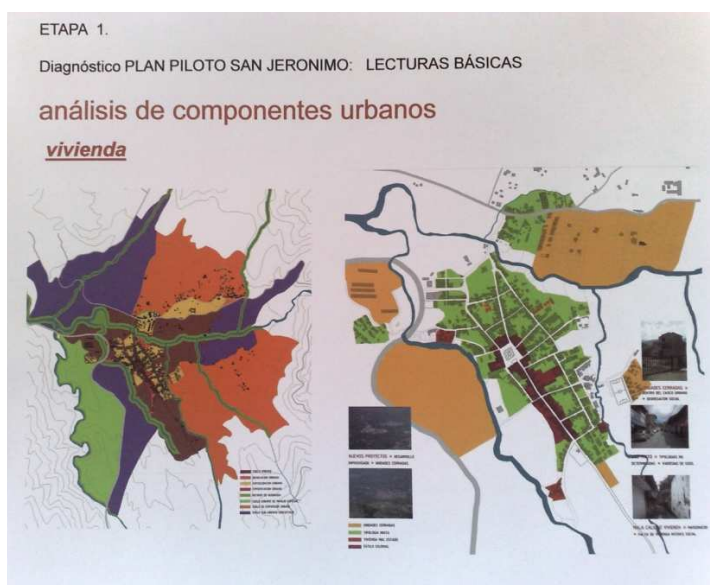
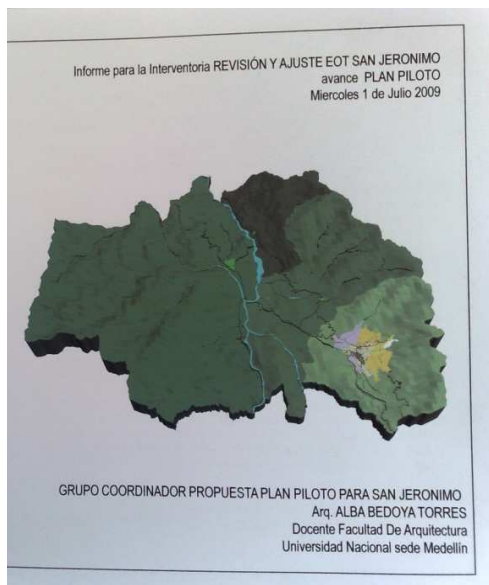
Se evalúa las ventajas que se tiene hoy día en las nuevas normativas de planificación regional, ubicar la herramienta del Plan Piloto, como parte del proceso de a la presentación de los planes generales convencionales, que en nuestro país han sido instrumentos rígidos en su formulación como en su revisión y por ello se comportan en limitaciones para instrumentos dinamizadores en un proceso de transformación tan acelerado como se ha venido presentando en el municipio; entendiendo



MUNICIPIO DE SAN JERONIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social

igualmente que el Urbanismo es un elemento esencial de cualquier política municipal, la presentación de un Plan Piloto, aporta básicamente la propuesta de un modelo urbanístico para el municipio en el contexto de la región de Occidente. Que permita identificar grandes líneas de modelo urbano y al mismo tiempo desarrollar proyectos emblemáticos que lideren la transformación del municipio, siendo una herramienta necesaria para centrar su desarrollo.





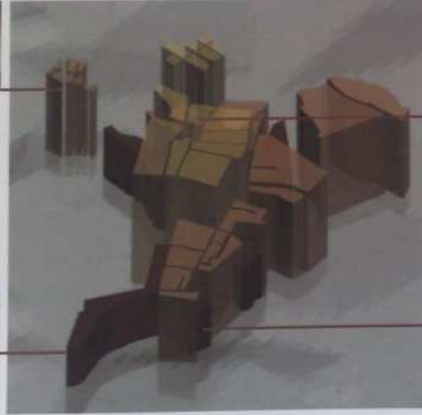
MUNICIPIO DE SAN JERONIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social

MANEJO ZONAS EXPANSION = FORMA URBANA + COHESIV
MEJORES RESULTADOS = META URBANA ACTUAL + INTERVENCION PREVENTIVA + CONTROL AREAS DE EXPANSION
AREA TOTAL/ZONA CONSOLIDACION + ZONA DE RENOVACION + ZONA EXPANSION
ZONA RENOVACION: CONTROL ANEGADO = REPOSICION PRESENTE PODERIO = MODELO URBANO COHERENTE
ZONA CONSOLIDACION: DESARROLLO URBANO "CONSISTENTE" = INTERVENCION EN INTERIO Y PERIMETRO DE MANZANA = MAYOR SUELO
ZONA EXPANSION: POLITICA ARQUITECTONICA ESTADUAL + CONSERVACION + AREA PATRIMONIAL CARACTERISTICA
DETROD DE QUEBRADA = PREVENICION + IMPLANTACION CORON VERDE + PEDO AMBIENTE
SUELO URBANO = TORNAR CONSOLIDACION = ESTAR REPLICABILIDAD PERIENOS EXISTENTES + VIVIENDA TRADICIONAL + INTERIO SOCIAL
SUELO URBANO DE MANEJO ESPECIAL = VISUAL PANORAMA + ALTOS ESTRATOS
SUELO DE EXPANSION URBANO = EXPANSION SUELO URBANO + VIVIENDA TRADICIONAL + VIVIENDA ESPECIAL -- UNIDADES CORRIADAS
SUELO SUB-URBANO CONCERTADO = USO NACIONAL, RECREATIVO Y HOTELERO + PARCELACIONES -- UNIDADES CORRIADAS



ESTRATO MEDIO = MAYOR OCUPACION ESPACIAL = ADECUADA OCUPACION DE MANZANA



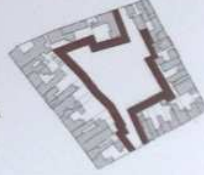
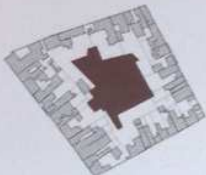
ESTRATOS ALTOS = LOCALIZACION PRIVILEGIADA + EQUIPAMENTOS Y SERVICIOS



CONDICIONES ECONOMICAS PRECARIAS = INFIACION -- SALUBRIDAD -- CALIDAD DE VIDA



BARRIOS MARGINALES = TRAMA POCO PLANEAIDA + HACIENDAMIENTO

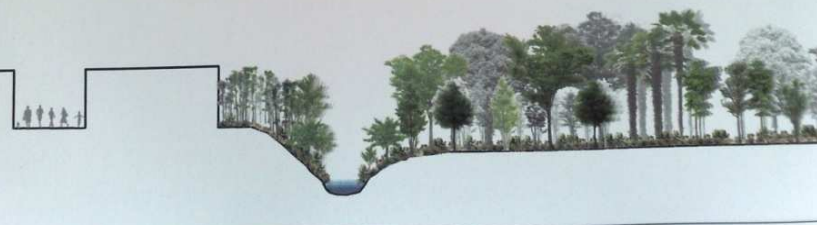


ETAPA 1.

Diagnóstico PLAN PILOTO SAN JERONIMO: LECTURAS BÁSICAS

análisis de componentes urbanos

Elementos naturales, naturaleza agua, paisaje



ETAPA 2.

estructurantes PLAN PILOTO SAN JERONIMO:


IDEA BASICA DEL PLAN PILOTO




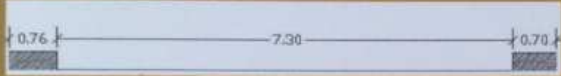


MUNICIPIO DE SAN JERONIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Un San Jerónimo
con Visión Social



Estado actual
(en general) de andenes



Ampliación de andenes
-Creación espacio publico
-Estudio Sistema movilidad conjunta

FOTOGRAFÍAS: Avance del Plan Piloto de su Centralidad Urbana

BENEFICIARIOS	Municipio de San Jerónimo
----------------------	---------------------------