

ABC DEL PBOT

Plan Básico de Ordenamiento Territorial -PBOT- de Sabaneta

Alcaldía de Sabaneta

2019

PROPUESTA DE VALOR

Ordenar nuestro territorio, un reto de todos.

SENTIDO GENERAL

El PBOT es el más importante ejercicio de planeación que haya tenido el Municipio de Sabaneta en sus jóvenes 50 años de historia administrativa independiente.

El rigor técnico, los aportes de las instituciones e instancias y la participación de la ciudadanía se constituyen en la fórmula que permite presentar con orgullo un instrumento que le da a Sabaneta las condiciones para mejorar la habitabilidad y actuar con criterios de sostenibilidad en su territorio. El PBOT se constituye en un elemento fundamental para aportar a la construcción del futuro de Sabaneta.

CONTENIDO

1. ABC DEL PROCESO DEL PBOT EN SABANETA.....	3
2. ¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES CAMBIOS QUE TRAE EL PROYECTO?	11
3. TERRITOPEDIA	19
4. ENFASIS DE LA MODIFICACIÓN AL PBOT EN SABANETA	22

I. ABC DEL PROCESO DEL PBOT EN SABANETA



¿QUÉ ES EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT)?

Un PBOT es, en esencia, el pacto social de una población con su territorio. Es el principal instrumento técnico y normativo de planeación física y gestión, conformado por un conjunto de acciones y políticas administrativas, que orientan el desarrollo del territorio municipal en el corto, mediano y largo plazo, y que regulan la utilización, ocupación y transformación del espacio físico, urbano y rural.

¿CUAL ES EL OBJETO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL?

Complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

- Definición de estrategias territoriales
- Diseño y adopción normas para la acción y actuación urbanística, así como de instrumentos y procedimientos de gestión.
- Definición de programas y proyectos

¿POR QUÉ MODIFICAR EL PBOT PARA SABANETA?

Desde que Colombia tiene una Ley de Desarrollo Territorial -Ley 388 del año 1997- todo municipio en nuestro país debe tener una norma que se revisa periódicamente por iniciativa del alcalde. En Sabaneta el alcalde Iván Alonso Montoya, lo propone desde su Plan de Gobierno “Sabaneta de todos” 2016-2019, porque el municipio presenta un acelerado y descontrolado proceso de urbanización, en un marco complejo de expansión urbanística sobre las áreas rurales, el entorno natural y las zonas que deben ser protegidas. La evidencia de un desbordado auge de la construcción sobre todo el territorio, ha puesto en entredicho el patrimonio ambiental y territorial, y plantea, por lo tanto, serios interrogantes para la sostenibilidad, funcionalidad y viabilidad del municipio hacia el futuro.

¿PARA QUÉ SE HACE UNA MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PBOT EN SABANETA?

Para darle orden al Municipio, con pautas que orienten las actividades sociales e institucionales en el territorio de Sabaneta. Se hace para que cada espacio sea significativo, accesible y útil para todos los habitantes municipales. Con la modificación propuesta al PBOT, cada ciudadano se siente parte de su municipio.



¿QUÉ NO ES UN PBOT?

Tiende a confundirse el PBOT con otros procesos de planificación. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial no es un Plan de Desarrollo Municipal (PDM), no es un Plan de Desarrollo Local (PDL), no hace parte del Presupuesto Participativo (PP), no es un manual de Convivencia Ciudadana, no es un Código de Policía, no es un listado de obras y proyectos de construcción en los barrios y veredas del municipio y no es solo un conjunto de normas de construcción.

¿QUÉ TEMAS TIENE EL PBOT DE SABANETA?

Al modificar el modelo de ocupación de Sabaneta, desde sus elementos naturales, urbanísticos, sociales, y teniendo en cuenta el relacionamiento con los otros municipios y otras regiones, se regulan temas muy importantes para el desarrollo del componente general, urbano y rural. Se revisan y proyectan temas como la clasificación del suelo, la estructura ecológica principal, la gestión del riesgo, la movilidad, el espacio público y equipamientos, los servicios públicos, patrimonio, la vivienda, las centralidades, los tratamientos urbanísticos, los usos del suelo, aprovechamientos, obligaciones, y todas las estrategias que de su interacción se puedan derivar.

¿CUÁLES SON LOS TIPOS DE PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL?

Para municipios con Población inferior a los 30.000 habitantes, se formulan y adoptan Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT), para municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes, se formulan Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) -como es el caso de Sabaneta-, y para municipios con población superior a los 100.000 habitantes, sus planes se denominan Planes de ordenamiento Territorial (POT).



¿POR QUÉ SE HABLA DEL UN PLAN BÁSICO, SI EVIDENTEMENTE SOMOS MÁS DE 100.000 HABITANTES Y ESO CORRESPONDE A UN POT?

Formalmente solo se puede hacer el cálculo de población sobre cifras certificadas del DANE. El equipo de trabajo del PBOT, entendiendo la evidencia del crecimiento poblacional utilizó herramientas como la actualización catastral para identificar las unidades de vivienda y convertirlas por un factor de número de habitantes que le permitiera tener un estimado. Estos datos, tanto las cifra DANE como las estimaciones poblacionales realizadas en el marco del PBOT, sirvieron para la obtención de indicadores de cada uno de los temas. Sin embargo, se debe mantener de manera oficial, la proyección poblacional realizada por el DANE en el censo 2005, con lo cual, se respeta la formulación como PBOT, pero se compatibilizan los contenidos en su totalidad, con lo que podría finalmente consolidarse como un POT.

¿PARA CUÁNTO TIEMPO SE PLANEA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL?

Sabaneta se encuentra realizando una modificación del PBOT actual, el cual cuenta con una vigencia de tres períodos constitucionales completos. Así las cosas, se espera que una próxima revisión al PBOT pueda iniciar hacia el año 2025. Sin embargo, cuenta con las condiciones para mantenerse por un mayor tiempo, toda vez que fue pensado para doce años. La modificación excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Sabaneta será una oportunidad para repensar y recuperar nuestro espacio común en aras de construir un municipio para la comunidad, con condiciones para un hábitat saludable, seguro, y sellar así pactos por la preservación de los valores sociales, patrimoniales y culturales que aún perviven en el municipio.

¿QUIÉN APRUEBA EL PBOT?

Luego de un amplio proceso participativo, la modificación al PBOT fue sometida a consideración del Consejo de gobierno municipal; posteriormente se adelantó un amplio período de discusión y concertación con las autoridades ambientales y la Junta Metropolitana. En el mes de abril de 2019 se recibió el concepto del Consejo Territorial de Planeación, los gremios privados y nuevamente la comunidad. En ese momento ingresó ante el Concejo Municipal, quien propone los ajustes pertinentes y con el consentimiento de la Administración Municipal, aprueba por vía de un Acuerdo municipal.

¿QUÉ HALLAZGOS PRESENTÓ EL DIAGNÓSTICO?

Los más relevantes, los vive la misma comunidad todos los días en el municipio: crecimiento urbano que obedece a una planificación poco consecuente con la realidad territorial, una ocupación urbana que se expande de manera peligrosa sobre los sistemas naturales, la ausencia de buenos indicadores de espacio público y equipamientos, dificultades de movilidad, afectación de las condiciones ambientales, indefinición normativa. Adicionalmente, temas como el control y seguimiento, que aún siendo de carácter administrativo, son detonantes de los impactos que se perciben actualmente en el territorio; así mismo, la falta de actualización normativa, falta de control en el otorgamiento de licencias de construcción, incoherencias en el PBOT vigente, obligaciones urbanísticas sin adecuación o desarticuladas del sistema público y natural, falta la especificación de muchas normas rurales y de gestión del riesgo. Todo esto, aunado a la enorme variación en las dinámicas poblacionales, lo que conlleva a una lectura de datos e indicadores que no corresponden con la realidad territorial.

¿SE TUVO EN CUENTA A LA COMUNIDAD?

Esta modificación excepcional del PBOT se fundamenta en el inconformismo de la comunidad frente a lo que estaba viviendo el municipio, un malestar que escuchó el actual alcalde Iván Alonso Montoya y se configuró en una iniciativa del Plan de Gobierno que la ciudadanía eligió en el año 2015, y por lo tanto se asume como uno de los aspectos transformadores más importantes que coinciden con la filosofía del Plan de Desarrollo municipal “Sabaneta de todos”. Si bien la vigencia de la modificación excepcional del PBOT supera el ámbito de actuación de la actual Administración, es desde ésta, donde se da impulso a un trabajo que era reclamado por la comunidad y que lo expresó desde la formulación del Plan de Desarrollo donde se identificaron problemáticas como son, la dificultad de movilidad en el territorio (27.3%), el desmesurado crecimiento urbano al interior (16,7%) y el insuficiente e inadecuado uso del equipamiento urbano y del espacio público (5.15%), sumando casi el 50% de las problemáticas sentidas por la comunidad. En conclusión, en los diferentes momentos, como diagnóstico, formulación, concertación y adopción de la presente modificación del PBOT3, la Administración Municipal ha abierto canales amplios de participación, que ha permitido recoger las problemáticas e iniciativas de toda la comunidad Sabaneteña, en pro de la solución de problemáticas identificadas.

¿QUÉ SE VA A ALCANZAR CON EL PBOT?

La actual Administración Municipal, Sabaneta de Todos, busca consolidar al municipio como un lugar armonioso para la vida de todos sus habitantes, regularizando y controlando el crecimiento urbanístico en el Municipio, fomentando un modelo de desarrollo territorial en el que prevalezca el interés general sobre el

particular y que consolide un proyecto concertado para el municipio, que asegure sostenibilidad, equidad y equilibrio, con el debido cumplimiento de las normas legales y del PBOT.

El PBOT sienta las bases para resolver dificultades de la SABANETA DE HOY, en términos de la movilidad y red vial, carencia de equipamientos, espacio público, redes de servicios públicos, conservación del patrimonio, preservación del sistema natural, entre otros.

¿SE VA A EXPULSAR A LA INDUSTRIA DE SABANETA?

En ningún momento la industria saldrá por alguna determinación o causal en el PBOT. Por el contrario, la nueva norma contempla la prevalencia y permanencia de este tipo de actividades en el territorio, tal como ocurre con los habitantes tradicionales, declarando los derechos de permanencia de las actividades económicas y la protección a moradores, de conformidad con el modelo de ocupación propuesto para el municipio.

¿EN QUÉ MOMENTO LLEGARON TANTOS PROBLEMAS DE URBANIZACIÓN AL TERRITORIO?

Sabaneta era un municipio con alta calidad urbanística y hoy es un territorio transformado con una inmensa urbanización, que ha destruido en parte su identidad, su paisaje y sus costumbres. Esa deuda acumulada que se tiene con la ciudadanía ha reducido la calidad ambiental, cultural, urbanística y económica a nivel municipal. Ya Sabaneta es una ciudad, con la modificación excepcional del PBOT se le da la calidad que merece.

¿ESTE PLAN CONVERSA CON LAS DINÁMICAS DE CONSTRUCCIÓN EN MEDELLÍN? ¿EN TODA EL ÁREA METROPOLITANA?

La coincidencia de la modificación excepcional del PBOT con la formulación de otros Planes, estudios e iniciativas locales y regionales, permiten hablar del PBOT más completo y actualizado del Valle de Aburrá. Se destaca, por su incidencia, el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Aburrá Medellín (POMCA) adoptado en 2018 y el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PEMOT) del valle de Aburrá - en proceso de adopción -.

¿CON ESTE PBOT AHORA SÍ SE VA A CUIDAR EL MEDIO AMBIENTE Y NUESTROS RECURSOS?

Sabaneta tiene un territorio privilegiado que es necesario cuidar, para poderlo disfrutar. No se puede invertir la fórmula pensando en los beneficios económicos y el aprovechamiento inmobiliario, sin delimitar claramente las condiciones de

protección y conservación, además de la responsabilidad que tenemos con el cuidado del territorio que nos recibe.



La presente modificación excepcional del PBOT prioriza las condiciones naturales del territorio, propendiendo por su preservación y mantenimiento en el tiempo, así como por la seguridad de sus habitantes, respetando las restricciones que dichas condiciones impongan para la ocupación. Hacen parte constitutiva del PBOT los lineamientos que reconocen la memoria, cultura, el patrimonio y las tradiciones como parte de los condicionantes socioculturales de la sociedad Sabaneteña.

¿QUÉ FUTURO LE ESPERA A SABANETA?

El PBOT de Sabaneta nos convoca a pactar y construir un futuro incluyente y sostenible, entre todos. El PBOT le devuelve su importancia como patrimonio colectivo a los bienes de uso público; por eso se constituye en nuestro plan como sociedad, y su modificación, busca fortalecer los elementos estructurantes (espacio público, equipamientos, vías, patrimonio, servicios públicos y movilidad) para atender las demandas de la población existente y futura, con el fin de mitigar los impactos negativos de los desarrollos inmobiliarios que se ejecutaron en los últimos años, los cuales en su mayoría, privilegiaron lo privado sobre lo público.

¿QUÉ PUEDO HACER COMO CIUDADANO?

Todos estamos llamados a cuidar nuestro territorio, y la modificación excepcional del PBOT es la oportunidad de consolidar un potente instrumento de planificación que ayude a la recuperación de espacios urbanos y rurales y a la preservación de los que aún persistan, a fin de resignificar su valor en función de una mayor calidad de vida para los sabaneteños. La fase final de discusión en el Concejo que se cumplirá en el mes de junio de 2019 será el mejor momento para participar activamente en la recuperación de nuestro entorno físico, social, cultural y ambiental.

¿PODEMOS VOLVER A SER LA SABANETA DE ANTES?

La presente modificación al PBOT no va a revertir los procesos de urbanización y construcción que se concluyeron o se están llevando a cabo, con deficiencias en el municipio. Debido a las fallas en los planes de ordenamiento anteriores y a las malas decisiones tomadas en su momento, algunos de esos procesos, que incluyen algunos planes parciales adoptados en suelo de expansión urbana, tienen vigencia legal hasta más allá del año 2025; así las cosas, no es posible prever con certeza hasta donde será viable mitigar los impactos negativos, ya generados sobre el territorio municipal.

¿CON ESTA MODIFICACIÓN SE VA A PONER ORDEN EN EL TERRITORIO?

El PBOT de Sabaneta es una herramienta normativa de planeación física, que materializa los principios del ordenamiento territorial, como son La función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y La distribución equitativa de cargas y beneficios. La Alcaldía Municipal, en cabeza del señor alcalde Iván Alonso Montoya y la Secretaría de Planeación y Desarrollo Municipal, de la mano de un equipo de expertos y con representación de todos los sectores de la ciudad, le apuesta a la consolidación de una propuesta urbana y rural que mejora las condiciones del territorio municipal para que sus familias vivan bien, de esta manera, se espera PONER ORDEN en el territorio.

¿PARARÁN LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN SABANETA?

El PBOT de Sabaneta debe ser una carta de navegación colectiva, clara y transparente, en busca de un futuro equitativo y sostenible para todos. Bienvenidos los nuevos desarrollos que aporten a la sostenibilidad territorial, la defensa del medio ambiente, la equidad, la inclusión, la legalidad, la transparencia y la priorización del beneficio general sobre el particular.

Se asume el reto de la planeación municipal como un ejercicio creativo que nos permita dejar un marco normativo firme, con estándares positivos de calidad de vida, espacio público, encuentro y salud para todas las familias que tienen en Sabaneta su sueño de vida digna, tranquila y feliz.

SI ES UN PBOT QUE CUIDA LA NATURALEZA ¿POR QUÉ AUMENTA EL SUELO URBANO?

Desde la norma que regula el ordenamiento, el planeamiento del territorio incorpora suelos urbanos y aquellos que por sus condiciones de oportunidad pueden llegar a ser urbanos, clasificándolos como suelos de expansión urbana. Durante la vigencia del actual PBOT, es decir, desde 2009, muchos suelos que eran clasificados como expansión urbana, y otros espacios catalogados como zonas de tratamiento especial ameritan la modificación de su clasificación toda vez que actualmente cuentan con desarrollos de características urbanas. Hoy, más que aumentar el suelo urbano, se actualizan y corrigen las contradicciones que presentaba la norma anterior, llamando las cosas por su nombre. Se aclara que, en ningún momento, la presente modificación al PBOT ha cambiado suelos rurales como urbanos y por el contrario, la propuesta si apunta a reclasificar mayores áreas del territorio como suelo rural.

ES VERDAD QUE TODAVÍA SE PUEDEN DESARROLLAR LOS PLANES PARCIALES.

Amparados en el PBOT del año 2009, se aprobaron en suelo de expansión urbana nueve planes parciales, cuyas vigencias se mantienen aun cuando haya cambios

en el PBOT. Estos planes parciales ya han desarrollado a su vez, muchas licencias urbanísticas. Esos derechos están vigentes en todos los planes parciales aprobados, los cuales aún no han desarrollado la totalidad de las viviendas con las cuales fueron adoptados, con lo cual, se puede licenciar nuevos proyectos que cumplan con la norma de dichos planes parciales, previo a su fecha de vencimiento, que para algunos será en los próximos años, mientras que otros tienen vigencias hasta el año 2030.

Los nuevos planes parciales en zona de expansión urbana, y las modificaciones realizadas a los actualmente aprobados, deberán ajustarse a las consideraciones de la presente modificación al PBOT.

¿QUÉ OTRAS COSAS SE PUEDEN HACER ADEMÁS DE REVISAR EL PBOT PARA QUE TENGAMOS MEJOR CALIDAD DE VIDA?

Es fundamental dotar a la Administración Municipal de una herramienta normativa de ordenamiento que permita realizar un seguimiento y control del crecimiento urbano, en pro de acercar nuestro territorio a las visiones responsables que durante décadas habían sido el soporte de un buen vivir en nuestra municipalidad. La modificación excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT será el primer paso para el establecimiento de reglas claras para los urbanizadores y dueños del suelo, quienes han venido usufructuándose de los vacíos legales y las oportunidades inmobiliarias, en detrimento de mejores condiciones urbanísticas para los ciudadanos. Se requiere de la preparación de todos los actores públicos y privados para mantener una coherencia con las acciones y las normas, que garanticen el cumplimiento de este pacto ciudadano, por el orden y el bienestar del municipio.

II. ¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES CAMBIOS QUE TRAE EL PROYECTO?

El proyecto de Acuerdo que se presentó al Concejo tiene elementos orientadores para el desarrollo municipal y su articulación con la región, crítico desde su diagnóstico y realista desde las posibilidades que tiene el territorio. Es una gran oportunidad para que Sabaneta se parezca cada vez más a lo que ha soñado. Hemos agrupado en cuatro claves los cambios que trae el PBOT de Sabaneta:

- Ciudad que se ordena para la colectividad,
- Ciudad que se desarrolla con criterios funcionales,
- Ciudad verde y resiliente que protege su medio ambiente y
- Ciudad que se cimenta sobre una visión participativa.

CIUDAD QUE SE ORDENA PARA LA COLECTIVIDAD

Para lograrlo, el municipio modifica su PBOT, a través del ordenamiento de aspectos como:

- Los ajustes en la clasificación del suelo se plantean como elemento esencial del cambio, toda vez, que las aclaraciones realizadas con respecto a los suelos urbano, de expansión urbana y rural, orientan el tipo de ocupación que se quiere fomentar sobre el suelo. respondiendo a las capacidades que tiene el territorio y a actuaciones aptas para la mejora de bienestar colectivo. El suelo urbano aumenta un 23%. EL suelo de expansión urbana se reduce al 50% Y el suelo de Protección en suelo rural aumenta 58%
- La clasificación del suelo rural recoge las determinantes ambientales, incorporando e incrementando los suelos de protección.
- Se concibe un abanico de nuevas normas complementarias y específicas que permiten un mayor control de los procesos de urbanización y construcción.
- La formulación promueve el fomento de MÁS ESPACIO PÚBLICO. En el PBOT del año 2009 se decía que existían 2,32 m² de espacio efectivo por habitante; el diagnóstico del proceso actual corrigió imprecisiones y adicionó los nuevos espacios consolidados durante la vigencia del plan, mostrando un nuevo índice de 3,5 m² de espacio público efectivo por habitante (no se contabilizan espacios públicos rurales ni en expansión urbana).

- Sabaneta actualizó su SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. El área de equipamientos existentes y potenciales se incrementa en un 42%, y en ese sentido las necesidades en cuanto a espacios para el ejercicio de la ciudadanía, la actualización en cuanto a necesidades de espacios para la salud y educación, por ejemplo, están contemplados en la nueva norma. Cuando se trabajó con los equipos técnicos de las secretarías y la comunidad, se plantearon necesidades de este tipo que fueron incorporadas en la propuesta
- Teniendo en cuenta que el sistema de SERVICIOS PÚBLICOS domiciliarios (agua, acueducto, energía y residuos sólidos) es uno de los temas donde mayor rigor se debe ejercer para el proceso de desarrollo del municipio. El sistema de ordenamiento territorial soporta la toma de decisiones y muestra la disponibilidad de servicios y si puede definirse como suelo de expansión urbana.
- En MOVILIDAD Sabaneta promueve una propuesta fundamentada en una Mayor conexión con menos contaminación.
- El Plan busca mejorar la conectividad en todos los sentidos, con un modelo multimodal donde se invierta la pirámide de movilidad para crecer y optimizar el sistema público de transporte, mejorando cobertura y calidad y estimulando las modalidades limpias y no motorizadas como los viajes a pie, el uso de la bicicleta y sistemas públicos de tracción limpio, conectividad con senderos, ciclorrutas, etc.
- Reorganizar el territorio implica pensar en la vida de la gente, sus dinámicas cotidianas y volverla armónica con la vida general del municipio y la región metropolitana. Por eso, más que soluciones de barrio lo que se plantea es una ciudad compacta, con posibilidades al alcance de los viajes a pie que puedan hacer los ciudadanos, con posibilidades de acceso, de muchas maneras, a gran parte del territorio y con una red de infraestructura que favorezca los servicios a la ciudadanía garantizando el funcionamiento del municipio.
- Con la circunvalar se busca mejora la conectividad norte – sur que ofrece el reto de superar las pendientes del terreno.
- El PBOT deja abierta la posibilidad de buscar soluciones de movilidad alternativas, como por ejemplo el desarrollo de sistemas como transporte por cabinas por cables aéreos.
- El Plan busca la reconexión de la conectividad entre veredas, respaldados por ejes articuladores que hoy tienen nuevas precisiones sobre los desarrollos adelantados como la avenida circunvalar que fue necesario adaptar sobre las dificultades del territorio y la existencia de desarrollos urbanísticos que se sobreponen a lo que hace algunos años era considerado el trazado original.

- EL PBOT, ha dado unos primeros pasos para conservar el PATRIMONIO de Sabaneta, en la línea de los alcances normativos a los cuales puede acceder. Se retomaron los 6 bienes de interés cultural existentes desde el PBOT 2009 y se propone una lista de 24 inmuebles opcionados a la lista indicativa de bienes de interés cultural, que se deben declarar por parte de las entidades competentes.

CIUDAD QUE SE DESARROLLA CON CRITERIOS FUNCIONALES

- La propuesta actual integra las directrices y normas obligatoriamente generales a nivel metropolitano y lo regional, teniendo en cuenta una visión prospectiva que lee las tendencias y estudios definidos de manera integrada con el territorio circundante.
- Se respetan los determinantes del plan de desarrollo económico municipal, al mantener algunas zonas con vocación agrícola. Si bien esas dinámicas agropecuarias han cambiado drásticamente, el PBOT defiende el elemento natural en perfecta armonía como relación del hombre y la tierra, en un ejercicio de recuperación y valoración de la memoria cultural, dándole un lugar al valor del cultivo de la tierra. Con este PBOT el municipio defendió y logró la conservación de algunas zonas de la ruralidad como zonas agrícolas, manteniendo viva la tradición y haciendo con esto un reconocimiento y valoración de ese sector económico que durante tantos años fue clave para el desarrollo municipal.
- Manejo de DENSIDADES: habitacionales. El presente plan promueve de manera específica el modelo de ciudad compacta que gradúa de mayor a menor, las densidades entre el río y las laderas. El PBOT vigente, en algunos casos no tenía límite de las densidades. Hoy se corrige esa situación, así: para las zonas en inmediaciones del río Aburrá, que tienen mayor capacidad de soporte, se pone un límite de 310 viviendas por hectárea, mientras las zonas de ladera tendrán límites entre 40 y 80 viviendas por hectárea.
- Se promueve el control de ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES: por el derecho al cielo y al paisaje. La comunidad lo pedía con insistencia y así lo refleja la propuesta de modificación del PBOT, así: en los suelos de expansión urbana se tendrán edificaciones entre 10 y 12 pisos; en la zona del río se podrán construir edificios de máximo 20 pisos, en el centro tradicional de 5 pisos, y algunos corredores de mezcla de usos y el suelo de expansión se podrá desarrollar hasta 8 pisos.
- No más siembras de EDIFICIOS EN ZONA RURAL, lo cual deteriora el paisaje y presenta dificultades para la prestación de servicios públicos, la movilidad y demás sistemas públicos y colectivos. Se corrigen las

inconsistencias normativas en el suelo rural y se aplican las determinantes que en materia de densidades exige la corporación ambiental CORANTIOQUIA.

- La presente modificación al PBOT entiende el desarrollo municipal con un enfoque funcional que da cabida a los USOS MIXTOS, por lo tanto, la propuesta recoge áreas donde se presenta una mezcla de usos y se acoge la diversidad de los usos y actividades siempre cumpliendo con los estándares urbanísticos a controlar por parte del municipio y estándares ambientales que debe vigilar la autoridad ambiental.

CIUDAD VERDE Y RESILIENTE, QUE PROTEGE SU MEDIO AMBIENTE

- Con este PBOT, se hace una mayor defensa sobre el sistema ambiental que soporta el Municipio. Toda la estructura ecológica principal se clasifica como suelo de protección- y la estructura ecológica complementaria, se perfila con el requerimiento de medidas especiales para su desarrollo. Se toman decisiones en función de proteger de los impactos ambientales que
- Esta modificación al PBOT incorpora todas las determinantes y la actualización normativa que llevaba un retraso superior a 10 años en el municipio.
- La zona de reserva de la Romera y en general toda la zona rural, caracterizada por sus altas pendientes, y que desde lo alto nos habla y nos advierte de los riesgos que puede correr el territorio si no se planifica una manera adecuada y responsable. *Este plan nos da esa mirada*, nos abre la posibilidad de tratar el territorio con todo el respeto rescatando el principio de realidad que le haga reconocer los daños ya ocasionados, a fin de promover su mitigación y trabajar sobre sus potencialidades.
- Teniendo presente que Sabaneta también es la parte de la Cuenca Del Río Aburrá y nos une las actuaciones que se tomen directamente sobre el Río, la reciente adopción del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá en noviembre de 2018, genera una serie de determinantes ambientales que debieron acogerse en este proceso. Desde los modelos de ocupación alrededor del retiro del Río, hasta las zonas de borde y el cinturón verde metropolitano, el POMCA genera condiciones que se deben respetar.
- El reconocimiento de nuestra responsabilidad de cuidar el futuro, obliga a través de esta modificación del PBOT a cuidar La riqueza del agua, para lo cual se reconoce la localización del municipio en un área de recarga de acuíferos - zonas de recarga directa alta y de recarga indirecta media y alta-, con lo cual, todo lo que no esté urbanizado hoy debe tener especial cuidado, incluso aquello que no sea clasificado como suelo de protección.

En las zonas de expansión urbana se tomaron medidas especiales con el fin de proteger los acuíferos subterráneos.

- La propuesta encierra un criterio de fomento hacia los espacios públicos verdes, lo cual implica que no se volverán a tener espacios públicos solo de cemento; así las cosas, en las tareas por la generación del espacio público efectivo para los habitantes, se contempla además que las áreas verdes se conserven, exceptuando en aquellas zonas donde es necesaria la conectividad. En todos los nuevos espacios públicos que se abran en el municipio debe haber mínimos de zonas verdes.
- La mejora en la GESTIÓN DEL RIESGO. De acuerdo con las tendencias universales que exigen valorar el riesgo y defender la vida, el grupo de formulación realizó los estudios de amenaza, articulados al sistema de gestión del riesgo municipal. Esto permitió establecer que muchas porciones del suelo rural de Sabaneta se encuentran cubiertas por zonas en amenaza alta, lo cual derivó en toma de decisiones muy específicas respecto a su clasificación como suelo de protección

CIUDAD QUE SE CIMENTA SOBRE UNA VISIÓN PARTICIPATIVA

Para lograrlo que ha realizado un ejercicio armónico, que se asoma al futuro de Sabaneta, conciliando la dimensión participativa con el ordenamiento territorial, de tal manera que:

- La visión de la población ha sido clave teniendo en cuenta los aportes realizados por la comunidad durante todo el proceso de diagnóstico y formulación de la presente modificación.
- Esta modificación del PBOT se ha realizado gracias a un principio fundamental de diálogo y reconocimiento de saberes; esto implicó que el saber técnico se complementara permanentemente con el saber social, para construir los diagnósticos y la formulación, el diálogo entre el municipio y otras entidades del orden metropolitano y regional, y la articulación del conocimiento en general para la construcción de un mejor instrumento de ordenamiento territorial.

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL NO SE DETIENE

Hace tiempo que la planeación de los territorios se dejó de pensar de manera lineal. Las complejidades de sus temas, los determinantes externos institucionales y legales, la constante actualización normativa, la múltiple participación de

instancias de diferente orden y escala hacen que ningún instrumento sea definitivo.

Sabaneta aprendió con este proceso a trabajar en esa complejidad y permitirse conocer una manera de construir en medio de una dinámica cambiante, con una correcta aplicación de las normas existentes lo que posibilita el buen desarrollo del territorio. Esto significa que el proceso debe seguir, es necesario seguir atendiendo los nuevos escenarios que determinan el desarrollo y promover las iniciativas que defiendan el sueño de Sabaneta y lo adapten a las circunstancias, controlando sus amenazas y riesgos de todo tipo.

Por ejemplo, luego de aprobado el PBOT ES APREMIANTE que desde la alcaldía y el concejo se promuevan proyectos como la actualización de la red hídrica, la actualización de la división administrativa, por ejemplo, y que se adopte el modelo de ocupación, enfoque e instrumentos en el próximo Plan de Desarrollo para Sabaneta 2020 - 2023 que pondrá a prueba la calidad del PBOT y la capacidad de sus ciudadanos e instituciones por defenderlo y hacerlo cumplir.

UNA NUEVA RUTA PARA LOS PRÓXIMOS 50 AÑOS

Con el PBOT el municipio de Sabaneta queda con una norma ágil y moderna que le permitirá, a partir de su buena implementación, del control ciudadano y de una correcta disciplina en las ejecuciones de orden administrativo, que nunca más se vuelvan a presentar las dificultades y evidencias de una mala planificación del territorio como se vivía hasta ahora, y entre las que podemos contar:

- El acelerado crecimiento urbano.
- Construcciones en zonas de alto riesgo.
- Desarrollos inmobiliarios sin la suficiente infraestructura urbanística (vías, servicios públicos, equipamientos, espacio público y dotaciones institucionales).
- Ineficiente pago de obligaciones urbanísticas.
- Destrucción del patrimonio cultural del municipio.
- Crecimiento ilimitado en las alturas de los edificios.
- Construcciones ilegales.

Prevenir todo esto será posible siempre y cuando exista una vigilancia y un seguimiento orientado por el espíritu que inspiró esta modificación excepcional de la norma urbanística para el ordenamiento territorial de Sabaneta.

La base, que debe continuar, es el diálogo de la ciudadanía con su territorio y allí hay una figura que se impone, así como ocurre físicamente en su geografía: la estructura natural que corona el municipio da un mensaje claro de atención sobre

lo que venía haciendo de manera equivocada en un acelerado crecimiento desbordado.

PARTICIPACIÓN

El proceso de modificación excepcional de normas urbanísticas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial -PBOT- de Sabaneta, avanza con certeza y con el compromiso de las instancias vinculadas en el proceso.

Es oportuno resaltar y agradecer los aportes del Consejo Territorial de Planeación -CTP- que como instancia que aglutina los sectores representativos de la sociedad civil, ha hecho las propuestas y planteamientos que han nutrido y complementado la revisión del Plan, en asuntos ambientales, del turismo, de gestión del riesgo, y otros relativos a los usos del suelo, todo ello con incidencia en el desarrollo social y económico local.

Incorporadas las propuestas y planteamientos pertinentes por parte del Consejo Territorial de Planeación, el alcalde Iván Alonso Montoya, radicó el proyecto de modificación del PBOT ante el Concejo Municipal el sábado 13 de abril.

Esta Corporación, reconociendo la trascendencia de este tema para el desarrollo territorial, demostró el máximo interés, evidenciado en: 18 sesiones de preparación y estudio de los conceptos generales del ordenamiento territorial; 17 sesiones para el conocimiento del documento de formulación y 14 sesiones destinadas a la socialización del proyecto de acuerdo 09 de 2019. Solo el tema del PBOT ha tenido tanta intensidad y profundidad de parte del Concejo de Sabaneta desde que los actuales corporados iniciaron en 2016.

El proyecto de Acuerdo posteriormente entrará en estudio y debate por las comisiones asignadas del Concejo, para luego cumplir la fase final de adopción. En todo este proceso de trámite, los concejales tienen la facultad de convocar a la ciudadanía a realizar sus aportes, promoviendo la figura del Cabildo Abierto, en el cual podrán participar con previa inscripción una vez convocado.

Es destacable la positiva participación de la gente de Sabaneta en los 18 meses que lleva el proceso de modificación excepcional de la norma urbanística, evidenciada en los 271 aportes para el diagnóstico y 285 aportes de la ciudadanía para la formulación.

De igual manera se resaltan las 145 reuniones o actividades con la población y representantes de diferentes sectores, logrando 2.776 participaciones en las fases de diagnóstico, formulación, concertación y aprestamiento.

Es importante que este interés no decaiga y, por el contrario, se incremente, para que el resultado de este proceso técnico y social responda a lo esperado por la ciudadanía: la Sabaneta de todos.

III. TERRITOPEDIA

Territorio

Es el límite geográfico que define el espacio en el que se desarrollan las actividades humanas. El territorio está generalmente orientado por entidades que lo administran y regulan, especialmente sobre las actuaciones sociales sobre el territorio, posibilitando su desarrollo armónico con la naturaleza.

Ordenamiento territorial

Está definido de manera general por la Ley 388 de 1997 y se fundamenta en tres principios:

- La función social y ecológica de la propiedad
- La prevalencia del interés general sobre el particular
- La distribución equitativa de cargas y beneficios

Plan de Ordenamiento territorial

Es el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

Modelo de ocupación

Es una síntesis de la visión futura del territorio, señala su composición y las actuaciones territoriales que se necesitan para el adecuado desarrollo de las comunidades que lo componen, con equilibrio y sostenibilidad.

Suelo urbano

Es el que posibilita la urbanización y edificación con condiciones adecuadas y de calidad para la infraestructura vial, la red de servicios públicos y espacios dotacionales para que la ciudadanía pueda ejercer sus derechos fundamentales a la salud, educación, participación, recreación, expresiones culturales y encuentro para la convivencia.

Mejoramiento integral

Son las zonas con procesos de urbanización completa incluidos en áreas consolidadas de edificación, que exige intervenciones específicas para su legalización

Suelo de expansión urbana

Es la parte del territorio destinada a la futura expansión urbana. Se debe desarrollar posibilitando la dotación de infraestructura vial, de transporte, servicios públicos domiciliarios, parques, en general las estructuras de equipamiento colectivo de interés público o social.

Suelo rural

Son terrenos protegidos, no habilitados para el uso urbano. Allí se prioriza la destinación de usos agrícolas, ganaderos y forestales, donde predominan los recursos naturales y se procura su conservación.

Suelo suburbano

Área del suelo rural donde se mezclan las formas de vida del campo y la ciudad, se pueden considerar allí los corredores urbanos Inter regionales.

Suelo de protección

Es el que tiene restricción de urbanización por su geografía, por estar afectados por utilidad pública, o pertenecer a áreas de amenaza y riesgo no mitigable para localización de asentamientos humanos.

Plan parcial

Es un instrumento de planificación que busca desarrollar un modelo de ocupación acompañado de todos los sistemas estructurantes del orden territorial y que resuelve condiciones de habitabilidad mínima de vivienda, respetando la función ecológica y social y la distribución de cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano.

Accesibilidad

Hace referencia a la posibilidad de desplazamiento armónico y seguro por el territorio de las personas con alguna discapacidad, adultos mayores o personas con movilidad reducida. Colombia tiene la normatividad explícita que está recogida en el Plan, y en ese sentido todos los desarrollos deben tener las adecuaciones físicas que permitan el acceso y circulación segura de esta población más vulnerable, al tiempo es la seguridad de acceso para toda la población.

Centralidades

Son los espacios de la ciudad con concentración de actividad social, económica o de servicio a favor del uso ciudadano y que permite el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de sus deberes en relación con los otros y la misma ciudad.

Cota de servicios

Es la máxima altura hasta donde es permitido llegar con la prestación de servicios públicos domiciliarios.

Densidad poblacional

Es el número máximo de habitantes por espacio del territorio; generalmente se define sobre hectáreas.

Densidad de vivienda

Similar a la densidad poblacional y hace referencia al número de viviendas por hectárea.

Desarrollo urbanístico

Es la inclusión completa y adecuada de un terreno a la malla urbana, a partir de sus servicios públicos y privados, vías y dotaciones para la futura construcción de edificaciones.

Equipamiento

Es la instalación física y los servicios que se ofrecen allí, necesarios para garantizar el funcionamiento de una actividad social que materializa los derechos de la población. Hace referencia a la gestión de la condición ciudadana y se representa casi siempre en términos de los beneficios, por ejemplo: centro de salud, colegio, centro de Justicia, placa polideportiva, centro de culto religioso, entre otros.

Licencia de construcción

Es la autorización para desarrollar un predio con construcciones de acuerdo al uso definido para el suelo por el PBOT. Para desarrollar un predio, la solicitud de la licencia debe contemplar el ajuste a las normas urbanísticas que apliquen a ese tipo de suelo. Se pueden otorgar licencias para obra nueva, ampliación, modificación, demolición y cerramiento.

Riesgo

Es la proximidad de un daño con impacto en las actividades que tienen lugar en un territorio y que puede ocasionar pérdida de vidas humanas, daño en propiedades o interrupción de actividad económica.

Vulnerabilidad

Son las variables que determinan las capacidades de una comunidad para prevenir, atender y recuperarse de los efectos de una situación de desastre o desestabilización de condiciones de seguridad y continuidad.

Área Metropolitana del Valle de Aburrá

El valle de Aburrá es el territorio que contiene los 10 municipios (Girardota, Copacabana, Bello, Barbosa, Itagüí, Envigado, Sabaneta, La Estrella, Caldas y Medellín), siendo su ciudad núcleo Medellín. Su funcionalidad tiene un modelo articulado entre las 10 alcaldías y la entidad central, llamada Área Metropolitana que ayuda a regular y articular en temas ambientales, de movilidad, planeación, proyectos de infraestructura metropolitana, educación y cultura metropolitana, residuos sólidos, seguridad, cooperación y gestión, entre los principales.

IV. ENFASIS DE LA MODIFICACIÓN AL PBOT EN SABANETA

I. Protección del suelo con valor ambiental y, por consiguiente, respeto a la vida desde su consideración de riesgo:

Reconocer la Estructura Ecológica Principal como base del ordenamiento del territorio asociada a la cuenca del Río y al sistema de áreas protegidas, potenciando la biodiversidad y oferta de bienes y servicios ambientales.

II. Orden y control a los desarrollos urbanísticos:

El PBOT responde al interés de todos los ciudadanos y no a los algunos grupos de interés, poder o influencia. Lo fundamental es que el POT promueva la Equidad y la Inclusión. De igual manera permita el fortalecimiento institucional para el control urbanístico y la implementación del Plan.

III. Definición de densidades habitacionales y restricción de alturas:

Un municipio compacto, que desarrolla y potencia sus propias características habitacionales y de infraestructuras a través de la compacidad y la equidad territorial, con una normatividad clara y precisa que responde a la capacidad de soporte del Municipio, respondiendo a las exigencias del cambio climático.

IV. Participación como eje de la sostenibilidad y aplicación de la norma.

Contar con estrategias, programas y proyectos que le permitan a la ciudadanía contar con competencias para el seguimiento y evaluación al Plan con mecanismos de participación ciudadana. Y permitir que el instrumento del PBOT, represente realmente el valor del Ordenamiento Territorial, y la importancia de participar.

V. Protección y recuperación del suelo rural:

Fomento a la calidad de vida para las comunidades rurales fundamentada en la sostenibilidad social y económica en armonía con el medio ambiente.

VI. Espacio Público con calidad:

Promover el espacio público de calidad como elemento principal del sistema estructurante del territorio.

VII. Movilidad sostenible:

El vehículo particular deja de estar en la cima de la pirámide dando prelación al peatón, priorizando el transporte público masivo e integrado, incentivando el uso de medios de transporte no motorizado como la bicicleta.

- UNA CIUDAD PREPARADA PARA EL CAMBIO CLIMÁTICO.
- UNA CIUDAD MODERNA, DONDE CONVIVE LO TRADICIONAL Y LA INNOVACIÓN.
- MULTIMODALIDAD DE TRANSPORTE Y DE ESPACIOS PARA LA EXPRESIÓN Y EL ENCUENTRO.
- PROTECCIÓN A LAS ACTIVIDADES TRADICIONALES Y ASENTADAS EN E TERRITORIO.
- UNA FAMILIA NUEVA EN SABANETA. HA LLEGADO MUCHA GENTE, CRECE AL FAMILIA DEL MUNICIPIO.