

ACTA Nro. 141

FECHA: Jueves, 19 de Octubre de 2017

HORA: 9:10 a. m.

LUGAR: RECINTO DEL CONCEJO "OCTAVIO TRUJILLO GONZÁLEZ"

ASISTENTES:

1. CARLOS MARIO CUARTAS PALACIO
Presidente.
2. ALEXANDER VASCO RAMÍREZ
Vicepresidente primero.
3. LICINIO DE JESÚS LÓPEZ LOAIZA
Vicepresidente segundo.
4. JUAN CARLOS BUSTAMANTE AGUDELO
5. MARGARITA MARÍA FLOREZ PIEDRAHITA
6. JHON FREDY GONZALEZ MONTOYA
7. JOSÉ JULIÁN CANO CASTRO
8. LUZ IRENE CARMONA SALAZAR
9. CARLOS MARIO COLORADO MONTOYA
10. ALDER JAMES CRUZ OCAMPO
11. ALEXANDER MORALES CASTAÑO
12. JUAN FERNANDO MONTOYA MONTOYA
13. JOHAN ANCIZAR QUINTERO PÉREZ

OTROS ASISTENTES:

-DOCTOR ALFREDO RESTREPO AGUIRRE
Curador Urbano Segundo del Municipio de Envigado

-DOCTOR JOHN JAIRO RAMÍREZ
Asesor del Despacho Municipal

INICIO:

El señor Presidente de la corporación, CARLOS MARIO CUARTAS PALACIO, inicia la sesión, saludando al personal administrativo del Concejo Municipal, a los Honorables Concejales, a la mesa directiva, a las personas de la comunidad y a los que los ven a través del canal institucional.

Solicita a la señora secretaria auxiliar dar lectura al orden del día.

ORDEN DEL DÍA

1. HIMNO DE SABANETA
2. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
3. INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO ALFREDO ESTEBAN RESTREPO AGUIRRE, CURADOR URBANO SEGUNDO DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO, TEMA: PAPEL DE LAS CURADURÍAS Y SU TAREA EN EL MARCO DEL PBOT.
4. INTERVENCIÓN DE LOS CONCEJALES
5. LECTURA DE COMUNICADOS
6. CIERRE DE LA SESIÓN

SECRETARIA AUXILIAR: Lee el orden del día, el cual fue aprobado por unanimidad.

DESARROLLO

1. HIMNO DE SABANETA.
2. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

SECRETARIA AUXILIAR: Llama a lista a los honorables Concejales, manifestándole a la presidencia, que hay suficiente quórum para deliberar y decidir.

3. INTERVENCIÓN DEL ARQUITECTO ALFREDO ESTEBAN RESTREPO AGUIRRE, CURADOR URBANO SEGUNDO DEL MUNICIPIO DE ENVIGADO, TEMA: PAPEL DE LAS CURADURÍAS Y SU TAREA EN EL MARCO DEL PBOT.

Se dirige con diapositivas, las cuales son anexadas a la presente acta.

4. INTERVENCIÓN DE LOS CONCEJALES

PRESIDENTE: Le concede el uso de la palabra al concejal

CONCEJALA LUZ IRENE CARMONA: Como usted decía, la Curaduría no tiene ninguna injerencia en la elaboración del Plan Básico, a la curaduría le corresponde mas bien asumir su responsabilidad después de aprobado el Plan Básico para poder ejercer su función, pero tiene un conocimiento de la ley 388 en la parte de la elaboración de los Planes Básicos. A mi hay algo que nunca me ha gustado en los Planes Básicos y es que nosotros somos muy buenos para la carreta pero muy malos para la acción cuando se trata de beneficiar a las comunidades, por ejemplo en las áreas de protección que tenemos las de conservación y las que son restringidas por la normatividad de la construcción y todo aquello, pero en la de protección que vienen a ser aquellas zonas donde hay nacimientos de agua, que son los que más hay que proteger en este momento, las riveras de las quebradas que en este momento son las mas golpeadas en cuanto al no cumplimiento de las normas sobre retiros, sobre el tipo de construcciones que se pueden hacer, en fin. Conozco de algunas normas de algunos países que en estas zonas de protección, el Estado casi que se hace responsable con el dueño para que realmente si se de una protección; aquí por

ejemplo, usted tiene una tierra, usted es un campesino que vive de su tierra, tiene que dejar las zonas de protecciones porque ahí hay nacimientos de agua, pero usted no tiene ningún estímulo de parte del Estado, usted no tiene ningún estímulo de parte de las corporaciones, donde le dicen “sí, yo soy dueño del agua pero usted es dueño de la tierra y por lo tanto usted va a recibir estos estímulos”. En algunos países incluso, donde hay nacimientos de agua, el Estado le paga al dueño de la tierra para que el mismo lo conserve, pero es una forma de sustento y un compromiso con el medio ambiente y el Estado un compromiso con el medio ambiente y con el campesino, que es la persona más golpeada en Colombia. Nos ha faltado por parte de las corporaciones hacer unos incentivos tributarios sobre el pago de los impuestos en aquellas tierras donde se dejan estas zonas de protección, pero es que nisiquiera el dueño sabe que está pasando, entonces llega y se elabora un PBOT y se dice que X zona, por decir algo, La Romera y cuatro o cinco fincas a su alrededor y los dueños nisiquiera saben que está pasando con su tierra, vienen a darse cuenta cuando ya tienen algún proyecto, lo van a realizar y ven que su tierra no sirve para ese proyecto porque es una zona de protección, entonces yo lo que yo quiero mostrar hoy es que los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial así como a veces son una camisa de fuerza para meter en cinturón a los constructores y al desarrollo urbano, también debería ser una camisa de fuerza para que el Estado beneficie a los propietarios de las zonas de protección como áreas de conservación que se hace en beneficio de toda esa comunidad urbana y rural, a mi me parece que eso debería ser responsabilidad del Estado, y no solo hablo del estado a nivel nacional, eso también lo podríamos hacer nosotros como unos inventivos, inclusive se los dejo aquí para quienes están elaborando este Plan Básico de que a estas zonas de protección se les dé un incentivo tributario en el pago de impuestos, bien sea en el porcentaje, que se busque la forma para que haya responsables en estas zonas de protección y que no tenga que estar el Estado fiscalizando sino que sea el dueño de esta tierra, quien fiscalice esta conservación. Aquí se ha dicho muchas veces que nosotros somos gestores políticas públicas que no se hacen a nivel nacional pero que pueden empezarse a hacer a nivel local, les dejo la inquietud para que vamos sentando el precedente de que el Estado si tiene una responsabilidad social con el campesino, sobre todo en aquellas partes en donde afectan su tierra y se afecta a beneficio de toda una comunidad.

PRESIDENTE: Agradece a la concejala Luz Irene y le concede el uso de la palabra al concejal Licinio López.

CONCEJAL LICINIO LÓPEZ LOAIZA: Dr. Alfredo, grandes aportes para lo que hoy viene haciendo el municipio de Sabaneta y es el estudio juicioso de nuestro PBOT. Lo primero es decir que las Curadurías tienen una carta de navegación y es precisamente el POT para el caso de Envigado, hoy Sabaneta le está apuntando a esta revisión y a mejorarlo, precisamente porque hay que planear este municipio, usted hablaba de que Envigado tiene doscientos (200) años planeando el municipio, nosotros apenas cincuenta (50), pero ahí podríamos decir que primero lo construimos y después lo planeamos, pero en buen momento lo estamos haciendo. Hay una parte muy importante que yo pienso que se debe de revisar en Sabaneta y es esa densidad urbanística, aquí nosotros vemos que en una manzana pueden existir tres o cuatro torres de edificios y no sabemos cuantas unidades de vivienda pueden haber, eso sabemos que está regulado dentro del PBOT pero cuando hay un PBOT permisivo, pues esta densidad urbanística casi que se desborda, y ahí si le vamos a pedir que nos ilustre sobre que podemos hacer nosotros para frenar esa dificultad que tenemos.

 Municipio de Sabaneta CONCEJO MUNICIPAL	ACTA DE SESION DE CONCEJO	Código: FO-ALA-13
		Versión: 0
		Fecha de Aprobación: 11 noviembre 2008
		Página 4 de 7

Hay otro tema del que usted hablaba y es el de suelos de desarrollo protegidos, no se si ahí podríamos tocar el tema como lo ha hecho Envigado, y es que en su parque principal y más o menos un kilómetro a la redonda, no se ven grandes construcciones, y nosotros aquí en el municipio, a escasos ochenta metros del parque principal, vemos torres por encima de la cúpula de la iglesia, quisiera que nos dijera desde la legalidad ¿Qué es permitido y que no?, porque esto le pasó a Sabaneta y hoy casi que la cúpula de la iglesia ni se ve. También quiero que nos ilustre un poco sobre el tema de legalización de predios, Envigado como Sabaneta, ha tenido dificultades con algunos propietarios de bienes inmuebles que no están a nombre propio y ustedes en Envigado lo vienen haciendo, ayudándole a estas personas para que legalicen sus predios, que bueno que nos diera la formula, si es a través de un Acuerdo Municipal o si el Alcalde lo hizo a través de un decreto para ayudarle a todas estas personas en sus legalizaciones.

También hablaba usted del tema de la vocación económica, nosotros aquí en Sabaneta, diferente a Envigado, el ingreso propio del municipio lo constituye la industria y el comercio, no es el predial, en algún momento el predial va a superar la industria y comercio pero hoy no es así, sin embargo hoy Sabaneta no tiene identificado una vocación económica, sabemos que es un municipio muy industrial y muy comercial pero no tiene esa vocación plenamente identificada, entonces lo he dicho yo en este recinto, en la medida en que las construcciones van llegando, en la medida en que se va poblando el municipio, hay un desplazamiento claro de la industria, y usted lo decía bien, hay que apostarle a la industria y al comercio porque no solamente con el predial es sostenible un municipio y pienso que eso le debe quedar claro a la corporación.

Qué bueno que hoy también contáramos con una curaduría ya que hoy la proyección que hace la Secretaría de Planeación el nivel poblacional del municipio es de Ciento Un Mil (101.000) habitantes, no es oficial pero ya tenemos que estar pensando en una curaduría para este municipio y en un ordenamiento de este territorio.

RESPUESTA DEL DOCTOR ALFREDO RESTREPO: Lo primero, sobre la apreciación de la concejala Luz Irene, la ley 388 se funda en tres principios: 1. El interés general sobre el particular. 2. La importancia de lo social y lo ambiental. 3. distribución equitativa de cargas y beneficios. Los dos primeros principios ponen lo social y lo ambiental, lo general y lo particular y luego viene lo estrictamente particular; cuando habla de cargas y beneficios es precisamente a los que usted se refiere y es que, yo a un predio no le puedo poner simplemente una carga de declararle su suelo como de protección y no darle ningún beneficio. La ley 388 también le da a las Administraciones Municipales una serie de herramientas tanto económicas como de usos específicos que permitan que las cosas puedan tener un equilibrio, por ejemplo, si dentro del suelo urbano hay un predio que es de conservación patrimonial o hay un suelo que es de conservación ambiental, existen unas herramientas para que ese predio pueda ser mantenido o pueda ser adquirido por parte de la Administración y se llama Transferencia de Derechos de Construcción, entonces si en el predio se podían hacer cuatrocientas viviendas, el municipio tiene unas zonas generadoras y otras zonas receptoras de transferencia de derechos, se garantiza la protección adquiriendo la administración del predio, adquiriendo esas viviendas y adquiriendo el predio con ese dinero; la ley si le da todas esas herramientas lo que pasa es que hay que conocer todas las herramientas que nos trae la ley 388 para lograrlo. El caso por ejemplo del suelo rural, las disminuciones del predial o las compensaciones o pagos de servicios ambientales; según la Constitución Política en su artículo 313, los usos del suelo son

 Municipio de Sabaneta CONCEJO MUNICIPAL	ACTA DE SESION DE CONCEJO	Código: FO-ALA-13
		Versión: 0
		Fecha de Aprobación: 11 noviembre 2008
		Página 5 de 7

competencia del Concejo Municipal; un suelo de protección, no quiere decir que todo sea de protección estricta, hay unos suelos que tienen una protección estricta y hay otros suelos que tienen una protección que pueden tener unos usos donde los propietarios se benefician, ejemplo, ecoturismo o algún tipo de explotación diferente. Entonces generar las condiciones de afectación es muy sencillo, generar las de compensación hay que irse más a la ley, pero la ley da todas las herramientas para que esto se pueda lograr, la ley las establece. Dentro del cumplimiento de las normas, voy a contar el caso de Envigado, cuando con la corporación se hizo el estudio del POT, quedó establecido que aplicando la normatividad los retiros a las quebradas podrían disminuirse pero el Concejo Municipal dijo que no se iba a disminuir, y por lo tanto no se pueden disminuir, así quedo y así hay que cumplirlo, o sea que lo que les quiero decir es que ustedes tienen las herramientas y tienen la capacidad y la autoridad para determinar que eso sea o no sea.

PRESIDENTE: Le concede el uso de la palabra a modo de interpelación a la concejala Luz Irene.

INTERPELACIÓN CONCEJALA LUZ IRENE: Nosotros hemos manejado el tema de las compensaciones pero solamente entre el constructor y el ente territorial, pero no hemos manejado ningún otro tipo de compensación, porque cuando se habla de compensación se habla de que puede ser en tierras, de que puede ser en dinero, de que puede ser en obras, y hasta ahí hemos llegado, esa ha sido la visión que hemos tenido, pero es que esa visión hay que ampliarla porque hay otros sectores menos protegidos que también hay llegar con el tema de la compensación.

CONTINÚA DOCTOR ALFREDO RESTREPO: Lo que pasa es que el suelo de protección hay dos tipos, hay uno que es estricto como el retiro a las quebradas y a los nacimientos, y hay otro suelo donde se tiene un bosque donde uno si podría tener un uso, entonces digamos que se puede ejercer un determinado uso dependiendo del tipo de afectación o si definitivamente es protección estricta y no se permite nada, podría tener una compensación. Un retiro a quebrada y un retiro a nacimiento no tienen compensación; esos suelos son estrictamente protección ambiental. De las otras compensaciones que usted me habla, hay compensaciones por obras, pueden existir compensaciones por espacio público o por construcción de equipamiento, pero esta compensación es de otro tipo, es compensación por afectación, pero más que afectación es la determinación de la transferencia de derechos, es usar unas herramientas financieras que trae la ley, para lograr ese reparto equitativo de cargas y beneficios, pero la ley se las da, hay muchas que la ley 388 les da.

En cuanto al suelo urbano y las densidades, el componente urbano trae una clasificación del suelo dependiendo del tipo de desarrollo que se tenga, se llaman tratamientos, no todos los barrios ni todos los sectores de la ciudad son iguales, entonces digamos que hay unos barrios que están mejor desarrollados, donde tienen una buena condición de espacio público, de servicios públicos y de transporte, esos barrios se determinan como "de consolidación", lo que está, está bueno, síganlo haciendo como está; hay unos barrios que han sufrido un proceso de deterioro en la ciudad por uso o por el estado de las edificaciones, esos barrios se llaman "de renovación o redesarrollo"; existen unos barrios que tienen unos potenciales de desarrollo urbano que todavía están dentro del perímetro urbano pero que tienen unas condiciones muy campestres, esos se llaman "suelos de desarrollo"; existen otros barrios que han sido de desarrollo espontáneo que hay una problemática en la tenencia y en la legalización de los predios, las edificaciones fueron construidas sin

 Municipio de Sabaneta CONCEJO MUNICIPAL	ACTA DE SESION DE CONCEJO	Código: FO-ALA-13
		Versión: 0
		Fecha de Aprobación: 11 noviembre 2008
		Página 6 de 7

licencia, son barrios de "mejoramiento integral", hay varias condiciones que le da una clasificación y eso es importante tenerlo en cuenta porque de eso depende las condiciones de desarrollo de esos barrios, y la capacidad de carga del suelo con respecto a la densidad total que se va a lograr. Envigado tiene un sistema de establecer los aprovechamientos desde el río hacia la loma, entonces las mayores densidades están abajo junto al río (300 viviendas por hectárea), luego vienen los barrios más tradicionales (250 viviendas por hectárea), luego pasamos la quebrada Ayurá (140 viviendas por hectárea), de la transversal para arriba (30 viviendas por hectárea), los barrios de mejoramiento integral (70 viviendas por hectárea), entonces el desarrollo no puede ser parejo en todas las ciudades. La tendencia es que a medida que vamos subiendo loma arriba las densidades van bajando hasta que se llegue a un punto que es cero porque va a ser un suelo que esta dentro de un corredor ambiental o de protección.

¿Qué es permitido?, lo que ustedes aprueben, ustedes son los que determinan que es lo que se va a permitir en la ciudad, ustedes son los que le dan la bendición a ese documento de formulación y con eso trabaja la oficina de planeación y en otras ciudades con eso trabajará la curaduría urbana; si es importante que el trabajo sea juicioso porque muchas veces sucede que no se tiene la conciencia de que eso podría generar lo que no se quería, entonces hay que ver los efectos sobre la ciudad de lo que ese documento a la final ustedes están aprobando. Si me parece importante y respecto a lo que ustedes dicen, es esa capacidad de carga de los suelos, no todos son iguales, las alturas al igual hacen parte de la formulación del PBOT pero dependen mucho de otras condiciones, o sea el PBOT no es la norma total y definida, existen otras normas que ustedes conocen como el Estatuto Municipal de Planeación o lo que la ley llama, las normas complementarias, donde se establece que para determinada altura debe existir una sección de vía, que para determinada unidad deben existir determinado número de parqueaderos, etc. Pero todo eso ya s la minucia de la norma que es un documento complementario que hace que ese PBOT cumpla con las expectativas que se espera. Me parece importante el estudio de capacidad de carga del suelo para poder decir si en determinado lugar caben diez, treinta, cien viviendas o ninguna.

PRESIDENTE CARLOS MARIO CUARTAS: El PBOT que teníamos hasta el 2009, conservaba ese tipo de cosas que nos dice el Dr. Alfredo, a medida que íbamos subiendo en altura iban bajando las densidades y eso fue de las cosas que se cambiaron en el PBOT que hoy tenemos vigente en el municipio.

Un ejemplo de compensaciones que hicimos cuando estuve como Alcalde del municipio, el lote del toro lo conseguimos con unas compensaciones de varios constructores que en el sitio donde construyeron, no tenían como dejar esa compensación de espacio público, entonces reunimos cinco constructores y compramos el lote del toro porque ahí teníamos una descompensación y generamos ese espacio público en ese sector. Entonces yo pienso que se han hecho cosas importantes en el municipio, tenemos que retomar la ruta que es lo que estamos haciendo en este Concejo Municipal, en la comunidad está la esperanza de que se retome la ruta que veníamos desarrollando como PBOT y que ya vamos avanzando por todos estos desarrollos que hemos tenido, a un POT, por ahora tenemos que trabajar con las cifras que tiene el DANE pero también con esas proyecciones. Importante porque estas sesiones quedan grabadas para que la comunidad las pueda ver, la misma Administración Municipal va a tener estos elementos audiovisuales para

poder trabajar con ellos y seguir en esta tarea de traer muchas miradas de otros municipios para poder nosotros tener muchos elementos para la toma de decisiones.

5. LECTURA DE COMUNICADOS.

SECRETARIA AUXILIAR: Anuncia que reposa un comunicado sobre la mesa.

El comunicado se anexa a la presente acta.

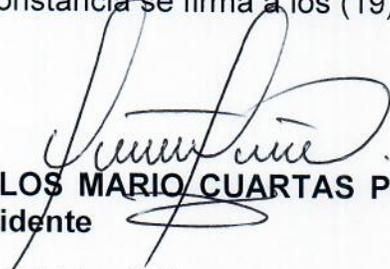
6. CIERRE DE SESIÓN

SECRETARIA AUXILIAR: Anuncia que ha sido agotado el orden del día para esta sesión.

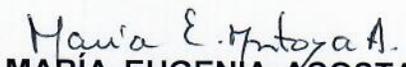
PRESIDENTE: Se cierra la sesión del día de hoy, se convoca para el día 20 de Octubre, 06:00 am, donde tendremos aprobación de actas.

Se da por terminada la sesión siendo las 10:14 am.

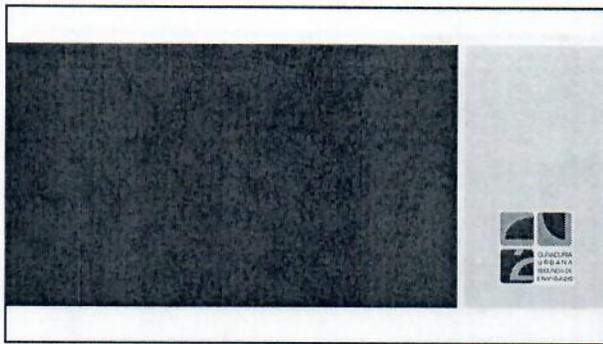
En constancia se firma a los (19) días, del mes de Octubre de 2017



CARLOS MARIO CUARTAS PALACIO
Presidente



MARÍA EUGENIA ACOSTA
Secretaria Auxiliar



Los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) son un instrumento técnico y normativo de planeación y gestión de largo plazo, es el conjunto de acciones y políticas, administrativas y de planeación física, que orientarán el desarrollo del territorio municipal por los próximos años y que regularán la utilización, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural. Un POT es en esencia, el pacto social de una población con su territorio.

El alcalde municipal tiene como obligación principal, mejorar la calidad de vida de sus habitantes; para ello tiene tres herramientas:

- EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
- EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL
- EL PRESUPUESTO

Con el POT, PDM y Presupuesto Municipal, el alcalde cuenta con 3 instrumentos esenciales que deben articularse y armonizarse para lograr el objetivo principal de la administración municipal: mejorar la calidad de vida de la población

Todos los municipios del país. De acuerdo con las características y tamaño de cada municipio, se establecen distintos tipos de planes así:

- PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT): Deben elaborarlos los municipios con población superior a 100.000 habitantes.
- PLANES BASICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT): Deben elaborarlos los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes.
- ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (EOT): Deben elaborarlos los municipios con población inferior a 30.000 habitantes. Cuando se habla de POT, se hace referencia a todas las categorías mencionadas.

- La visión de futuro del municipio, construida en consenso con la población.
- La articulación de esta visión de futuro con las perspectivas regionales y departamentales.
- La coherencia de las decisiones locales con las decisiones y proyectos de otros órdenes territoriales.
- Las estrategias y directrices de desarrollo económico del municipio.
- Las políticas de conservación de su patrimonio cultural.
- Las regulaciones sobre conservación, preservación y uso y manejo del medio ambiente.
- La prevención de riesgos y amenazas naturales. Las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales.

El marco jurídico e institucional lo conforman las normas constitucionales y las leyes que se derivan de la Constitución, al igual que las demás normas reglamentarias de estas. A su vez, la planeación y el ordenamiento territorial establecen cuáles son las autoridades, instancias de decisión y participación, contenidos básicos y procedimientos para alcanzar la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial.

¿POR QUÉ SE HACE?

- Por que es una política de estado.
- Por la inadecuada localización de las actividades y usos como la vivienda, el empleo y la infraestructura y equipamientos colectivos.
- Porque hay deterioro de la calidad de vida.

↓

FINALIDAD

- Mejorar las condiciones de vida.
- Proteger y conservar los recursos naturales y el ambiente.
- Realizar una planificación integral del desarrollo.

POT

¿PARA QUE SE HACE?

- Inducir un desarrollo territorial equilibrado.
- Ubicar y reglamentar adecuadamente las actividades socioeconómicas.
- Mejorar la gestión y administración pública.

↓

OBJETIVOS

- Visión concertada a mediano y largo plazo del territorio.
- Territorialización o espacialización de las políticas y objetivos de desarrollo integral del municipio.
- Orientar el proceso de ocupación y transformación del territorio.
- Establecer apoyo institucional necesario para el desarrollo integral del territorio mediante la gestión de Planes de Ordenamiento de las entidades territoriales del país.

POT

¿QUE SE ESPERA?

- Control sobre el uso de la tierra.
- Integración social y geográfica.
- Mejora la productividad.
- Mejora de la inversión pública.
- Orientar el proceso de desarrollo.

↓

RESULTADOS

- Mejora en la gestión pública.
- Adecuada organización y división territorial municipal.
- Mayor competitividad y sostenibilidad.
- Identificar necesidades de infraestructura vial y servicios.
- Clasificación del suelo.
- Plan y reglamento del uso del suelo.

POT

COMPONENTES

- COMPONENTE GENERAL
 - Señala objetivos y estrategias territoriales de mediano y largo plazo
- COMPONENTE URBANO
 - Define las políticas, programas, acciones y normas para orientar y administrar el desarrollo físico de la ciudad y su plazo
- COMPONENTE RURAL
 - Define políticas, programas, acciones y normas para orientar la conveniente utilización del suelo y garantizar la adecuada inserción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal

POT

ASPECTOS

COMPONENTE GENERAL

- Areas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales.
- Areas de reserva para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.
- Areas expuestas a amenazas y riesgos.
- Sistemas de comunicación entre el área urbana y rural y de éstas con el contexto regional.
- Actividades, infraestructuras y equipamientos.
- La clasificación del territorio en suelo urbano, de expansión urbana y rural y para el primero de éstos, así como para las cabeceras corregimentales, la determinación del correspondiente perímetro urbano, el cual a su vez no podrá ser mayor que el perímetro de servicio o sanitario.
- Todas las decisiones de aspectos estructurales del componente general se traducen en normas urbanísticas estructurales.

POT

ASPECTOS

COMPONENTE URBANO

- Areas de conservación y protección de los recursos naturales.
- Conjuntos urbanos históricos y culturales.
- Areas expuestas a amenazas y riesgos.
- Infraestructura para vías y transporte.
- Redes de servicios públicos.
- Equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.
- Vivienda de Interés Social
- Planes parciales y unidades de actuación urbanística

POT

