

DECRETO

( )

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE MEJORAMIENTO INTEGRAL CORRESPONDIENTE AL POLIGONO ZU23\_MI05 DEL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA.

EL ALCALDE DE LA ESTRELLA, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales conferidas por el artículo 315 numeral 1 de la Constitución Política, el artículo 3 de la ley 388 de 1997, el artículo 91, literal A numeral 6 de la ley 136 de 1994, el Acuerdo municipal 042 de 2008 Plan Básico de Ordenamiento territorial del municipio y,

CONSIDERANDO,

- Que la constitución política de 1991, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran, y en la prevalencia del interés general sobre el particular, implementa un modelo de Estado Social de Derecho descentralizado, que le asigna a los municipios, como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado, la autonomía traducida en la función pública de ordenar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción, buscando garantizar, entre otros, los derechos a la vivienda digna, el acceso progresivo a la propiedad de suelo y los derechos colectivos al ambiente sano y al espacio público.
- Que la ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio municipal comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concentradas y emprendidas por los municipios, en ejercicio de la función pública que les compete dentro de los límites fijados por la constitución y las leyes, en orden a disponer instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción.
- Que en desarrollo de las competencias expresamente asignadas por los decretos nacionales 4065 de 2008 y 1077 de 2015, y demás normas urbanísticas vigentes; la administración municipal es la encargada para definir las condiciones urbanísticas a las que se sujetará a futuro las zonas urbanas consolidadas y los nuevos suelos con desarrollo que se encuentran habilitados para potenciar la consolidación.
- Que el modelo de organización espacial o proyecto de ciudad, definido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se fundamenta en los principios de sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social, y equilibrio funcional del territorio, inspirándose en un imaginario de ciudad esperada, que recoge las principales expectativas sociales y ciudadanas e incorpora los objetivos planteados para el ordenamiento futuro.
- Que el artículo 40 del PBOT incorpora en su inciso 4 los tratamientos urbanísticos, posibilitando para los polígonos de mejoramiento integral de

barrios lo siguiente, Mejoramiento Integral (MI): aplicará a zonas que presenten condiciones deficitarias tanto en las infraestructuras urbanas en general (equipamientos básicos, especialidades públicas, trazado vial y servicios públicos domiciliarios) como en el espacio privado o estructurado, con baja calidad de las edificaciones. La intervención para estas zonas se hará mediante planes parciales y proyectos de carácter público en la regularización urbanística, legalización y reconocimiento de construcciones.

- Que a su vez los planes de Mejoramiento Integral -MI- contemplan varias estrategias entre las cuales “el mejoramiento del entorno”, “la habilitación del nuevo suelo” y el desarrollo de una política de “Mejoramiento del hábitat al interior del mismo de las viviendas” que propenden por resolver aspectos tanto formales como jurídicos, se convierten en las claves para consolidar un proyecto urbano donde el espacio público, la identificación de equipamientos colectivos, ejes y corredores de conectividad y movilidad, y por último la reubicación de viviendas asentadas en suelos de protección, sean la base de una apuesta urbana que transforme las condiciones espaciales del sector.
- Que el área de planificación comprende los polígonos de tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral ZU23\_MI05, que, según el PBOT, aplica a los sectores que presenten condiciones deficitarias tanto en las infraestructuras urbanas en general (equipamientos básicos, especialidades públicas, trazado vial y servicios públicos domiciliarios) como en el espacio privado o estructurado reflejado en la baja calidad de las edificaciones. La intervención en estas zonas se hará mediante planes o proyectos de carácter público de Regularización urbanística, siendo este último el instrumento idóneo para articular con las políticas de los sectores que conforman el polígono ZU23\_MI05, entendiendo además, que el ejercicio de esta escala zonal se constituye en una herramienta de mayor relevancia e impacto urbano que permite acceder a instrumentos de gestión, financiación y desarrollo del suelo urbano, logrando altos niveles de injerencia en la transformación urbana del sector.
- Que el Gobierno Nacional mediante el Decreto 4065 de 2008 Artículo 3, dispuso que las zonas o predios urbanizables no urbanizados a los que se les haya asignado un tratamiento urbanístico diferente al tratamiento de desarrollo, podrán ser objeto de desarrollo sin acudir a la figura del plan parcial toda vez que las actuaciones en dichos suelos pueden llevarse a cabo mediante procesos de licenciamiento urbanístico o planes urbanísticos generales; disposición respaldada mediante circular 012 de 2008 de la Procuraduría General de la Republica en donde se indica además la obligatoriedad de los municipios de contar con instrumentos normativos precisos para dar cabal aplicación a las disposiciones del Gobierno Nacional, cabe además precisar que dichas zonas deben contar con accesibilidad vial y disponibilidad inmediata de servicios públicos, así mismo deberán costear la totalidad de los gastos de urbanización para su desarrollo, con estricto cumplimiento de las normas sobre aprovechamientos y obligaciones en el PBOT o las disposiciones que reglamenten la materia.
- Que una vez analizadas las condiciones del polígono ZU23\_MI05 se encontró que además de estar ubicado dentro de la tercer centralidad del orden jerárquico del Municipio, más específicamente la centralidad de Pueblo

Viejo, está conformada por otros tres barrios, los cuales son La Inmaculada I, la Inmaculada II y Alto de los Ospina, los cuales se encuentran sobre el eje de la carrera 50, una vía de carácter nacional llamada autopista a Caldas y con límite por el costado sur por la quebrada La Bermejala y con una zona de suelo sin desarrollo en el sector occidental del polígono, haciendo de esta zona una ubicación estratégica para el establecimiento de comercio y nuevos asentamientos residenciales, pero que a su vez requiere la creación de estrategias territoriales que propendan por el desarrollo, crecimiento y consolidación planificada y ordenada del polígono, tales como :

- Mejoramiento y aplicación de intereses a la concreción de una malla vial que permita la movilidad más fluida y rápida, gracias a la ampliación y creación de nuevas vías que conecten el interior del polígono entre si y de manera ágil con el municipio.
  - Atacar las altas falencias en temas de servicios, equipamientos y espacio público con el que cuenta el polígono mediante la compensación de obligaciones urbanísticas aplicadas al sector, por los nuevos asentamientos residenciales que se habiliten en el polígono, con el fin de garantizar el esparcimiento de los habitantes actuales y los venideros.
  - Crear un modelo de ocupación que aproveche los predios sin desarrollo y que contenga el crecimiento informal de los barrios, mediante unos aprovechamientos que faciliten el reconocimiento de vivienda y el desarrollo de vivienda nueva que mejore las condiciones de habitabilidad de la población y garantice el equilibrio urbano y su integración en diferentes escalas.
  - Implementar mejoras en la cobertura y calidad de los servicios públicos domiciliarios, que actualmente abastecen de manera interrumpida y con condiciones de potabilidad deficientes, lo cual va en contravía de los derechos fundamentales de la población.
- Que la administración municipal deberá garantizar el cumplimiento de los principios de la ley 388 de 1997, es decir, “ la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios”, y aplicara también el concepto de cargas desde lo social, como el mecanismo para garantizar la subsidiariedad en el crecimiento urbano, compensando sus cargas urbanísticas en la recuperación de las zonas de protección o zonas de alto riesgo por retiros de quebrada o movimientos en masa que se identificaron al interior del sector y en la consolidación de una estructura de lo público acorde con el principio de interés colectivo; esto con el fin de precisar el contenido normativo y el planteamiento de instrumentos de gestión urbanística coherentes con tal análisis y con la lógica del territorio mismo, con el objeto de asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios generados por la asignación de usos y condiciones de edificabilidad que la norma establece.
  - Que para la adopción del presente acto sirvieron los estudios y el resultado del análisis de las siguientes variables:

1. Análisis poblacional tanto de las condiciones socioeconómicas existentes como de las proyecciones con los nuevos desarrollos poblacionales.
2. Estudio de las condiciones ambientales existentes en el sector, con el fin de reducir las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgos de inundaciones por retiros de quebrada y de movimientos en masa presentados históricamente en el sector.
3. Análisis de los diferentes aspectos del componente físico espacial, principalmente lo relacionado con la vivienda y la composición predial, la cobertura de servicios públicos y la relación de los habitantes con el barrio mediante el espacio público y el sistema de movilidad en el sector.
4. Identificación y cálculo de cargas urbanísticas asociadas al potencial urbanístico de la zona, y asociadas a ellas la definición de los instrumentos de gestión mediante los cuales se distribuyen esas cargas conforme los beneficios otorgados mediante el correspondiente sistema de reparto, bajo criterios de equidad.

En mérito de lo anteriormente expuesto;

## DECRETA

### DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN: Adóptese el Plan de Mejoramiento Integral para el polígono ZU23\_MI05, el cual está compuesto por su articulado, los documentos técnicos de soporte, la planimetría de soporte y los respectivos estudios técnicos desarrollados en el marco del proyecto de Mejoramiento Integral de Barrios que priorizó la intervención en este sector.

ARTÍCULO 2. OBJETO: El plan de Mejoramiento Integral para el Polígono se constituye en un instrumento de planificación urbana según lo dispuesto por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, (Acuerdo 042 de 2008), y debe ser entendido como una reglamentación específica que permite garantizar la concreción de un modelo de ordenamiento territorial equilibrado y consecuente con las realidades del sector, los cuales en su proceso de crecimiento histórico desencadenaron un desarrollo inconcluso e insuficiente para sus propias demandas. En atención a lo anterior se propone la consolidación de un modelo de ordenamiento que busque la articulación de todos los sistemas consecutivos del ámbito público y la aparición de un sistema estructurado conformado por el ámbito privado en concordancia con la capacidad del territorio. El presente Decreto incluye instrumentos normativos, gestión y lineamientos de proyectos públicos que logren concretar el planteamiento propuesto.

ARTÍCULO 3. ALCANCE: El plan de Mejoramiento Integral, se constituye en el marco normativo que reglamenta las actuaciones urbanísticas desde todos sus componentes en el polígono ZU23\_MI05, siendo así norma para el desarrollo de todo tipo de proyectos públicos y privados que se pretendan asentar en el sector mediante actuaciones enmarcadas en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya;

**ARTÍCULO 4. PREVALENCIA NORMATIVA:** Son aplicables al área de planificación objeto del presente Decreto, las normas estructurales y generales del acuerdo 042 de 2008- Plan Básico de Ordenamiento Territorial de La Estrella, constituyéndose el presente Decreto en un instrumento reglamentario.

**PARÁGRAFO 1:** En caso de presentarse discrepancias entre las normas contenidas en el presente Decreto y las normas contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, estas últimas marcarán el parámetro de interpretación para la secretaria de Planeación, en el marco del Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 5. ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN DEL TERRITORIO:** Con el fin de precisar los objetivos del plan de Mejoramiento Integral Barrial para el polígono ZU23\_MI05; se plantean las siguientes estrategias desde los diferentes componentes principales del territorio:

**A. Socioeconómico:**

- Conformación y consolidación de organizaciones de base comunitarias (JAC), con el acompañamiento de la administración municipal, desde desarrollo comunitario, inscrito a la secretaria de seguridad social y familia. Además, aumentar y fortalecer la participación comunitaria mediante la generación de espacios comunales que reactiven el tejido social.
- Sensibilización y acompañamiento en la proyección profesional de los habitantes.
- Mejorar espacios, metodologías y actividades educativas que favorezcan la calidad y la cobertura de la educación desde la primera infancia hasta el enfoque profesional.
- Realizar a través de la personería un consolidado de las centralidades del municipio identificadas como zonas receptoras de desplazamiento forzado con mayor proporción, favoreciendo la identificación y seguimiento de las víctimas en los sectores.
- Analizar, socializar y sensibilizar a las comunidades sobre la caracterización del SISBEN, informando los nuevos patrones sociales y estilos de vida de la zona, teniendo en cuenta sus necesidades, carencias y condiciones socio familiares.
- Avalar programas para la población con movilidad reducida o discapacidad múltiple, de atención en el hogar, teniendo en cuenta, aspectos de salud, educación o formación en oficios, favoreciendo la continuidad de procesos. Además, beneficiando la inclusión al espacio público mediante rampas, pasamanos y senderos apropiados para el desplazamiento de esta comunidad.
- Apoyar la posible construcción de una estrategia de comunicación y veeduría en cabeza de las juntas de acción comunal de cada microzona<sup>1</sup> que dé continuidad en la etapa de ejecución del plan.
- Continuar desarrollando programas y prácticas sociales que involucren el arte, el deporte y la cultura, favoreciendo la ocupación del tiempo libre, especialmente de la población infantil y juvenil.

---

<sup>1</sup> Hace referencia a los barrios incluidos dentro del polígono ZU23\_MI05

**B. Ambiental:**

- Propiciar la recuperación de la cobertura vegetal y de los reservorios de diversidad en fauna y flora mediante conectores ecológicos en las quebradas sin nombre 1, sin nombre 2, sin nombre 3 y La Bermejala, proporcionando así ejes naturales para la recreación de la población.
- Conservar el suministro del agua mediante el sano abastecimiento de las empresas de servicios públicos domiciliarios, cuyo principal afluente es la quebrada La Bermejala.
- Aprovechar las áreas de protección por riesgo de movimiento en masa, específicamente en la zona alta de la Inmaculada II y su conexión con pueblo Viejo, como espacios de renovación ecológica para contribuir a la recuperación ambiental.
- Identificar aquellos asentamientos informales que se encuentren en zona de riesgo o protección (retiros de quebrada, zona de protección y riesgos de movimiento en masa), para conservar la integridad física de sus habitantes e implementar la gestión del riesgo municipal para dar cabal cumplimiento.
- Proponer la mejora del sistema de recolección de basuras, a partir de rutas de recolección que garanticen mayor cobertura, amoblamiento con recipientes en sitios estratégicos y capacitaciones que favorezcan la formación de la comunidad frente a la disposición y clasificación de los residuos orgánicos, reciclaje y posible compostaje.

**C. Físico-espacial:**

- Propiciar el desarrollo de equipamientos recreativos o lúdicos para el aprovechamiento del tiempo libre, teniendo en cuenta la alta demanda de los espacios dispuestos en las microzonas, permitiendo la realización efectiva de programas y prácticas sociales que involucre el arte, la educación, el deporte, la cultura y las buenas prácticas ambientales, favoreciendo la ocupación del tiempo libre, especialmente de la población infantil y juvenil.
- Favorecer la habilitación de posibles predios en los cuales se puedan desarrollar espacios de servicio y sedes para equipamientos básicos, tanto culturales como deportivos y deberán estar ubicados en sitios estratégicos de las microzonas que puedan ser utilizados por los demás barrios del polígono ZU23\_MI05.
- Garantizar la creación y adecuación, bajo los atributos de legibilidad, accesibilidad y continuidad de los espacios públicos, así como una calidad espacial, característica primordial que lo dota de elementos que afecten positivamente la calidad de vida de las personas.
- Conformar circuitos vehiculares, a través nuevas vías en los Barrios del polígono que permitan, dar direccionalidad en un solo sentido en algunas vías, evitando los posibles riesgos de accidentalidad, evidenciados en algunas oportunidades y dando mayor fluidez y mejor servicio público al sector.

- Creación de nuevo espacio público para el peatón, que complemente la movilidad vehicular, mediante nuevos andenes, senderos, rampas y puente peatonal.
- Apoyar la creación de espacios comunitarios para el uso de las organizaciones de base (JAC) en las microzonas que sean necesario.
- Mejorar la calidad y continuidad de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado por parte de las empresas prestadoras del servicio.

**D. Aprovechamiento del suelo:**

- Identificar áreas de oportunidad en lotes no urbanizados ni edificados para habilitarlos como suelos de desarrollo de proyectos urbanísticos, que pueda generar vivienda en altura para acoger las futuras poblaciones, y que contribuya al desarrollo territorial, regularizando las densidades, índices, alturas y aprovechamientos del suelo.
- Identificar lotes sin desarrollar al interior del polígono para diferentes usos urbanos, como equipamientos y espacio público que contribuya al desarrollo comunitario de las poblaciones que habitan el polígono; evitando al máximo ocupar lotes edificados.
- Para el desarrollo de nuevos lotes de uso residencial, es necesario considerar la demanda de bienes y servicios públicos, a través de instrumentos que posibiliten el desarrollo urbano, y espacios que lo permitan; esto se propicia a través de la compensación de cargas urbanísticas de los desarrollos de los nuevos proyectos.
- Recuperar las cualidades ambientales del sector, a través de una renovación ecológica alrededor de las quebradas y áreas de protección del polígono, especialmente el sector del Hoyo.
- Identificar las áreas de manejo especial dentro del polígono, como zonas aisladas dentro de los aprovechamientos generales del polígono.
- Apostar al crecimiento compacto de las zonas que actualmente se encuentran consolidadas, que aun puedan re densificarse por adición, esto dependerá del tamaño del predio, estimando la capacidad máxima.
- Consolidar las zonas que actualmente se encuentren desarrolladas y que no permitan un crecimiento mayor al actual por temas de demanda de servicios, topografía y hacinamiento de la población, restringiendo las subdivisiones, y construcciones en terrazas para nuevas destinaciones.
- Identificar las viviendas localizadas en áreas de suelos de protección, articulando una estrategia que permita el reasentamiento de estas poblaciones, o la priorización de esta población en proyectos de vivienda de la municipalidad.

**ARTÍCULO 6. FUNDAMENTOS CONCEPTUALES:** El principal elemento conceptual para el desarrollo del Plan es el que permite el entendimiento de concepto de centralidad desde una visión amplia como un territorio que reúne condiciones de mixticidad de usos, donde se agrupan condiciones comerciales, de servicios, equipamientos y espacios públicos destinados a satisfacer las necesidades básicas de la comunidad desde la articulación de los componentes que lo conforman.

En este sentido es indispensable buscar la concentración de los servicios principales del polígono sin abandonar la condición barrial de todas las zonas que lo conforman y carecen de servicios básicos de esparcimiento y donde los m<sup>2</sup> por persona de espacio público son casi nulos.

## GENERALIDADES DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN

**ARTÍCULO 7. ÁREA DE PLANIFICACIÓN:** El siguiente es el polígono ZU23\_MI05 sujeto de planificación y tratamiento de Mejoramiento Integral Barrial, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo Numero 42 de 2008), con un total de 271.854.056 m<sup>2</sup>., conformado por los Barrios La Inmaculada I, la Inmaculada II, Alto de los Ospina y una porción del sector Pueblo Viejo.

Delimitado por el Oriente, con la vía a Caldas (carrera 50), desde la vía de acceso al Alto de los Ospina hacia el Sur hasta la quebrada La Bermejala; por el costado Sur con la quebrada La Bermejala, siguiendo por Charcolandia hasta la entrada a la finca Oro Verde; por el Sur-Occidente, desde la entrada a la finca Oro Verde, en una distancia de 450 metros, hasta la vía que conduce la Bermejala (calle 96sur), de allí, en sentido Sur – Norte, hasta el centro urbano de Pueblo Viejo, cruce con la calle 95sur, de allí, por la calle 95sur en sentido Occidente – Oriente hasta el cruce con la carrera 55, esquina donde se ubica el CAI de Pueblo Viejo; en sentido Norte – Sur, por la carrera 55 hasta el cruce con la entrada a la finca Los Barriales, de allí, en una distancia de 200 metros, hasta la parte posterior de la calle 95Csur, sector del Barrio La Inmaculada I; de este punto en sentido Sur – Norte hasta la parte posterior de la calle 95AAsur; de este punto, en una distancia de 280 metros en sentido Oriente – Occidente por el cauce de la Quebrada sin nombre; de allí, en sentido Noroccidente, bordeando la zona de protección y cruzando la vía peatonal a Pueblo Viejo y el antiguo acceso peatonal al sector del Hoyo, bordeando el cauce de la Quebrada sin nombre, hasta el cruce con la vía a Caldas (carrera 50) punto de partida.

**ARTÍCULO 8. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y CUADRO DE ÁREAS EN GENERAL:** El polígono de planificación está compuesto por tres barrios, un total de 588 predios con un área total de 27.18 hectáreas.

CONCEPTO	ÁREA CATASTRAL (m <sup>2</sup> )
Área bruta planificación	271.854.056 m <sup>2</sup>

**ARTÍCULO 9: CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL AREA CORRESPONDIENTE AL POLIGONO ZU23\_MI05:** La totalidad de los suelos que conforman el polígono se encuentran bajo la categoría de suelo urbano definida por el artículo 13 del PBOT municipal; cabe indicar que al interior del mismo se identifican suelos de protección en observancia a las disposiciones del Artículo 17 del PBOT; en virtud a lo anterior el presente Decreto no está modificando las disposiciones del Acuerdo 042 de 2008 en lo referido a este componente.

**ARTÍCULO 10. DEFINICIONES GENERALES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:** El modelo de ocupación planteado para el polígono ZU23\_MI05, se origina desde la identificación de los diversos componentes que conforman el territorio, los cuales

componen los sistemas estructurales que configuran el posterior desarrollo y consolidación de la zona, por lo cual se pretende generar las siguientes iniciativas:

- Complementar el sistema de movilidad del municipio, soportando los planteamientos del PBOT, garantizando la continuidad vial, la consolidación de la malla vial mediante la ampliación de la carrera 50 como acceso principal al polígono, al igual que la carrera 55, calle 96 sur, calle 96B sur y calle 97 como ejes principales del polígono y a su vez la creación de nuevas conexiones internas entre los barrios, que permita mejorar los flujos en la zonas residenciales y acerque más los asentamientos a los nodos de uso público propuesto.
- Fortalecimiento de los sistemas directores (espacio público y equipamientos) que serán el fundamento para el aprovechamiento del suelo y la edificabilidad potencial, de acuerdo a las dinámicas socioeconómicas y al desarrollo del polígono, proponiendo así, una zonificación y distribución base para el crecimiento y consolidación urbanística.
- Restablecimiento de las fajas de retiro de quebradas para convertirlos en corredores ecológicos y de espacio público, de aprovechamiento no solo de la comunidad sino también del medio ambiente, para estimular así la mitigación de las zonas de riesgo.
- Disminuir la carencia de espacios de servicios y públicos mediante la generación de nuevas centralidades educativas, recreativas y de espacio público que se mencionan a continuación:  
Centralidad Educativa  
Centralidad Recreativa y Deportiva  
Sedes comunales  
Centralidad Educativa, Cultural y Deportiva Pueblo Viejo  
Plaza Pública Pueblo Viejo  
Plaza Pública La Inmaculada
- Propiciar el desarrollo urbano que genere una gradación entre alturas y densidades, buscando mejorar el aprovechamiento del suelo en las áreas no consolidadas y detener el crecimiento desmedido e informalidad en las zonas desarrolladas.
- Propender por la sana mezcla de usos, priorizando la consolidación de vivienda con fines de atacar el déficit cuantitativo, pero a su vez la apropiación de nuevos usos con enfoque social.
- Generar aprovechamientos, parámetros normativos y usos del suelo tendientes a precisar el desarrollo de la zona, mediante la mezcla de usos y mayores aprovechamientos para la localización de equipamientos, espacio público y comercio.

## ESTRUCTURANTES DEL POLÍGONO

ARTÍCULO 11. DEFINICIÓN: Los estructurantes son aquellos elementos ambientales y físico-espaciales, que comprenden, amparan y supeditan el territorio, por ende, se comportan como pilares fundamentales para el desarrollo y formulación del modelo de ocupación del polígono.

## ESTRUCTURANTES AMBIENTALES

ARTÍCULO 12. DEFINICIÓN: Este sistema corresponde a los elementos hidrográficos, topográficos y geomorfológicos del sector, los cuales son un soporte fundamental al modelo de ocupación del polígono y deben tener un tratamiento excepcional según sus condiciones naturales y técnicas.

ARTÍCULO 13. COMPONENTES: El estructurante ambiental está compuesto por los suelos de protección de cualquier de las categorías enunciadas por el PBOT, los cuales son:

- Zonas de inundación y retiros de corrientes naturales, donde se proyecta el parque lineal hasta el Rio Aburrá, intervenciones de carácter paisajístico y de espacio público en los bordes de la quebrada la Bermejala y sin nombre 1.
- Zonas de inundación y retiros de las demás corrientes, que deben ser recuperados para garantizar el funcionamiento natural de las estructuras ambientales e implementar políticas de gestión del riesgo municipal para los asentamientos que afecten dichos cauces.
- Zonas de alto riesgo por movimiento en masa principalmente del sector correspondiente al Hoyo zona alta de la Inmaculada II, allí se conformará el borde de ladera según lo reglamentado en el artículo 23 del PBOT.
- Zonas de alto riesgo por movimiento en masa, en el sector contrario e inferior del Hoyo, con posibilidad de manejo o tratamiento debe ser evaluada a partir del estudio de información secundaria anexando una caracterización morfológica de pendientes bajas a moderadas, siempre y cuando los análisis no presenten problemas de procesos morfo dinámicos como erosión o deslizamientos, que afecten la estabilidad de las vertientes.

ARTÍCULO 14. RETIROS NORMATIVOS DE LAS CORRIENTES NATURALES. Siguiendo los lineamientos del artículo 17 del PBOT y lo determinado en el presente documento, los retiros a corrientes de agua en el área de planificación son las siguientes:

CUERPO DE AGUA	RETIRO	COBERTURA
Quebrada La Bermejala	25 m cota máx. de inundación	Canal abierto
Quebradas sin nombre	10 m cota máx. de inundación	Canal abierto

En concordancia con el artículo 10, estrategia 4, del Acuerdo 42 de 2008, “ los primeros diez (10) metros a partir del borde del cauce serán áreas de protección estricta, en las cuales no se permitirá la instalación de ningún tipo de infraestructura; en el retiro restante al reglamentario las áreas podrán utilizarse en sistemas de infraestructura de servicios públicos, conectividad y compensaciones como parte de espacios públicos contemplados con su amoblamiento paisajístico (parques lineales, senderos ecológicos, ciclo - rutas y movilidad peatonal).”

**ARTÍCULO 15. TRATAMIENTO DE LAS CORRIENTES NATURALES:** Los retiros a corrientes de agua serán despejados y libres de construcciones y las determinantes para el manejo de los mismos serán las siguientes:

- Para la quebrada La Bermejala se generará el parque lineal en el retiro de quebrada como foco de espacio público, zonas de estancia en madera, piedra u otro material acorde a las condiciones ambientales de este corredor biológico.
- Realizar intervenciones enfocadas a la adecuación de corredores ambientales o senderos naturales para la preservación del recurso hídrico, con el fin de conservar la cobertura vegetal existente, incentivando la siembra de árboles y cobertura vegetal acorde al tipo de suelo.
- Solo se permite la construcción de escenarios deportivos o espacio público aportando los estudios técnicos de detalle que acrediten la viabilidad técnica de la obra, siempre y cuando se ejecuten por fuera de los 10m de protección estricta que deben ser conservados, no se permite la construcción de elementos rígidos, pisos o equipamientos que vayan en contra de los aspectos naturales ni de su carácter ambiental.
- Podrán realizarse obras de intervención a la estabilidad de los taludes, en los casos en los que los retiros de las quebradas presenten condiciones inseguras para la ejecución de los parques lineales o corredores biológicos.
- Evitar la ocupación con cualquier tipo de instalaciones para el desarrollo de actividades que vayan en contra de su condición natural, por ende, solo se permitirán elementos ornamentales para generar pasos peatonales ecológicos, zona de recreación y estancia pasivas y como contenedor para preservar los corredores de fauna y flora.
- Construcción de las obras hidráulicas necesarias para garantizar la mitigación del riesgo en la zona cercana a la autopista y adyacente a los asentamientos de la Inmaculada I.
- Recuperar de toda ocupación con carácter privado la faja determinada como retiro de quebrada con el fin de mitigar los riesgos de erosión e inundación por el cauce de las quebradas.
- Como gran ayuda para el manejo ambiental del polígono, se propone crear estrategias y alternativas de arborización de los retiros a quebradas como espacios de renovación ecológica, ya que la arborización puede beneficiar un microclima que influya integralmente sobre el grado de radiación solar, el movimiento del aire, la humedad y la temperatura, y ofrece protección contra las fuertes lluvias. Se ha comprobado que las áreas urbanas arborizadas ayudan a reducir el efecto invernadero. Esto ayudaría a cuidar las aguas de las quebradas, para uso y disfrute de la comunidad del sector.

Los diseños del parque lineal acogerán las disposiciones, lineamientos y recomendaciones de los estudios técnicos con los que cuenta el Municipio, además con los que se requieran para viabilizar la intervención. Dicha intervención deberá contar con los requisitos planteados por la Secretaria de Planeación y la autoridad ambiental competente.

**ARTÍCULO 16. TRATAMIENTOS A LA ZONA DE AMENAZA POR MOVIMIENTO EN MASA:** Las zonas donde las condiciones topográficas, geomorfológicas, morfo

dinámicas y/o la evidencia de episodios ocurridos en años anteriores demuestren el riesgo inminente, se manejará bajo los siguientes mecanismos:

- Los predios cuyo tratamiento del suelo este dividido por mejoramiento integral y áreas de amenaza por movimiento en masa, incluidas en el plano del PBOT “*Amenazas de origen geomorfológico e hidro climático*”, deben ser objeto de estudio geológico-geotécnico de detalles que determinen su viabilidad o no de recuperación y en donde se debe establecer las directrices de estabilidad del sector. Este estudio se soportará con información geológica, geomorfológica, hidrogeológica y geotécnica, el cual deberá alzarse sobre la base topográfica. A partir de ella se deberá conformar un modelo geólogo-geotécnico del área de estudio, así como los comportamientos ambientales que inciden en este comportamiento. Este modelo será la base de los análisis para los niveles de amenaza actuales para adoptar o no la inclusión del suelo dentro del desarrollo.
- No se permitirá la densificación ni ocupación del territorio en las zonas de protección, puesto que dicho tratamiento fue adoptado por el PBOT en el Artículo 17 y se les otorgó densidad de 0 viv/Hec.

Parágrafo: El predio identificado con código catastral 380.1.1.31.5.12 por encontrarse al interior de dos polígonos de tratamiento, el ZU23\_MI05 y ZE09\_PUT01 (Suelo en Protección), podrá desarrollar con base en los aprovechamientos aprobados en el presente Decreto, solo la porción que corresponde al polígono ZU23\_MI05, sin embargo deberá presentar en el respectivo trámite de licencia de construcción, estudio geológico de detalle de amenaza y riesgo para todo el lote; esto con el fin de establecer las posibles obras de mitigación que deberán concretarse previo a cualquier desarrollo constructivo y garantizar así la estabilidad del predio y de la zona en general.

#### ARTICULO 17. PLAN DE GESTIÓN DEL RIESGO Y EMERGENCIA

Un plan de gestión del riesgo es indispensable para reducir y tomar medidas preventivas que se asumen frente a eventos naturales – desastres que amenacen la vida humana, así como los bienes materiales; implica tomar decisiones en caso de alguna emergencia con el fin de determinar las acciones y la forma de enfrentar los desastres, de tal forma que se logre mitigar el impacto destructivo.

Como parte integral del componente ambiental, nos acogemos a las políticas y estrategias de la gestión de riesgos y desastres del Municipio de la Estrella, donde se aclara que “La Gestión del Riesgo de Desastres es un proceso social orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento, la reducción del riesgo y para el manejo de desastres con el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar y la calidad de vida de las personas y el desarrollo sostenible”.

#### ARTICULO 18. SANEAMIENTO – ACOPIO DE BASURAS:

A pesar que el municipio de La Estrella presta el servicio de recolección de basuras, se generan problemas de aseo y convivencia en las comunidades, debido a los animales y al desconocimiento de los horarios de la recolección de basura por parte de la Empresa encargada; con el fin de mejorar la recolección de basuras y

garantizar una mayor cobertura, se propone un seguimiento constante a la empresa encargada de la recolección y así mismo incorporación del polígono y sus habitantes en los programas que realizan capacitaciones que favorecen la formación de la comunidad frente al reciclaje, la separación de residuos orgánicos, el compostaje, entre otros; abriendo la posibilidad de realizar aprovechamiento y comercialización de los residuos sólidos y generar así un medio de ingreso económico a la comunidad.

## ESTRUCTURANTES FISICO-ESPACIALES.

**ARTÍCULO 19: DEFINICIÓN:** Este sistema corresponde a todas las variables del ámbito urbano que contribuyen con la creación del modelo de ocupación formulado para el polígono ZU23\_MI05 y que tienen como finalidad consolidar la estructura base del territorio.

**ARTÍCULO 20. COMPONENTES:** Este estructurante este compuesto por las variables que caracterizan la conformación físico espacial del polígono, estas son:

- Sistema de Movilidad
- Sistema de Espacio Público
- Sistema de Equipamientos
- Sistema de Servicios Públicos

**ARTÍCULO 21: CONSIDERACIONES GENERALES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD:** En concordancia a lo contemplado dentro del artículo 25 del PBOT, se considera la movilidad como una variable indispensable para la comunicación y desplazamientos de la comunidad dentro del polígono, entre sus microzonas y sobre todo hacia el municipio en general.

De esta manera se pretende complementar este sistema, mediante la ampliación, creación de nuevas conexiones y consolidación de materialidad e intervención de los pasos peatonales y servidumbres actuales, con el fin de permitir el acceso correcto a todos los nodos de equipamientos y en general a las zonas internas de cada microzona del polígono.

**ARTÍCULO 22. CRITERIOS DE MANEJO DEL SISTEMA DE MOVILIDAD:** Es importante priorizar la intervención de la movilidad como actuaciones determinantes al mejoramiento barrial debido a las falencias y desarrollar las siguientes estrategias:

- Incorporar nuevas vías a la trama urbana del polígono, que permitan la conexión interna de los barrios, para así incorporar la movilidad vehicular por zonas donde no hay cobertura y mejorar de esta manera la accesibilidad a las diferentes microzonas del área de planificación, dándole a su vez la importancia al peatón con nuevos andenes que complementen esta red vial, estas podrán consolidarse sobre los retiros de los afluentes siempre y cuando sea posible conservar el retiro de protección estricta mínimo de 10 m.
- Dar continuidad a los tramos faltantes de algunas vías con el fin de complementar la red vial interna, entre ellas la *carrera 51 A*, desde la Inmaculada II en sentido sur- norte hacia el Alto de los Ospina.

- Estudiar la posibilidad de habilitar las vías vehiculares que se encuentran clausuradas con uso privado en la Inmaculada II, sector los Maya específicamente la *calle 94 B sur y carrera 52*.
- Analizar la posibilidad de habilitar las vías peatonales que se encuentran cerradas mediante portones, de manera que puedan ser integradas a la trama vial en la Inmaculada II, específicamente los callejones carrera 52A sobre la calle 95 sur y calle 95A sur sobre la carrera 52.
- Gestionar ante la entidad competente y concesionaria de la vía departamental la carrera 50 un puente peatonal, de tal manera que se pueda mejorar el acceso peatonal al polígono desde el eje principal de la autopista sin afectar el flujo y connotación jerárquica de este eje.
- Respetar los retiros de la *carrera 50 autopista sur* como lo dicta la ley 1228 de 2008 considerando la jerarquía de vía nacional, de manera que favorezca el acceso al polígono y complemente el eje mediante movilidad peatonal.
- Propender por la mejora de las secciones viales de la red existente para garantizar un mayor flujo de doble sentido, para que sea factible la coexistencia de futuros asentamientos de vivienda de interés social con la densidad de vivienda existente en el polígono. Específicamente las vías *carrera 51, calle 96 sur, calle 95 sur, calle 94 sur, carrera 55, carrera 96B sur, calle 95A sur, calle 95B sur*.
- Propiciar calidad del sistema peatonal existente más específicamente los callejones y senderos peatonales de la inmaculada II carrera 53 A, carrera 52E, carrera 52C, calle 95A sur, carrera 52<sup>a</sup>, carrera 52, carrera 52B, carrera 52D y carrera 53 y de pueblo viejo carrera 55 A, carrera 55 B
- Revisar la conexión por el sendero peatonal *calle 94 B sur*, que inicia en la *carrera 50 autopista* y culmina en la *carrera 51 B* a la altura del barrio Inmaculada II.
- Estudiar la posibilidad de generar una nueva vía circunvalar que genere un circuito para transporte público en la Inmaculada 2, (calle 94 sur), entre las carreras 52 y carrera 53 al costado norte del barrio.
- Analizar la posible consolidación de la materialidad y la sección vial de conexión de la urbanización villa nueva, específicamente la *carrera 55 C* con la *calle 95 A sur*, paralela a la cancha sintética de pueblo viejo.

#### ARTÍCULOS 23. DEFINICIÓN DE VARIABLES DE MOVILIDAD:

- Variante: Corresponde a los corredores viales de escala supramunicipal y nacional de la autopista a Caldas.
- Arteria: Corresponde a los corredores viales de escala municipal que conectan con los principales corredores estructurantes de la zona definidos en el numeral 1 de este artículo.
- Colectora: Corresponden a las vías que comunican los diferentes sectores con las vías arterias.
- Servicio: Son el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a zonas más internas de los barrios o garantizar la conectividad de los predios desarrollables con corredores de superior

jerarquía, estas vías podrán desarrollarse sobre las fajas de retiro a fuentes hídricas siempre y cuando se respete un retiro estricto de 10 metros y en caso de ser requerido se solicite el debido permiso de ocupación de cauce.

- Vías en áreas consolidadas: Corresponde a vías que se encuentran en zonas donde las condiciones formales del asentamiento no permiten la concreción de vías de servicio con las condiciones determinadas por el PBOT.

En atención a lo anterior será la Secretaría de Planeación la que analice las condiciones específicas y determine la viabilidad de las licencias urbanísticas en dichas zonas conforme a la sección propuesta e indicada.

PROPUESTA DE MOVILIDAD			
TIPO DE VÍA	NOMENCLATURAS	SECCIÓN PROPUESTA	
Variante	Carrera 50	Sección total 45 Metros Ley 1228 de 2008	
Arterias	Calle 96B sur	Calzada	7.00m
	Calle 97 sur	Andenes	1.00 m
	Carrera 51 (desde calle 96B sur hasta calle 97 sur)	Zona verde	1.50m
		Sección publica	14.00m
		Antejardín	N/A
Colectora	Carrera 55	Calzada (2carriles)	6.00m
		Andenes	1.50m
		c/u	
		Zona verde	1.50m
		c/u	
	Sección publica	12.00m	
	Antejardín	3.00m	
Servicio	Calle 94 sur	Calzada (2carriles)	6.00m
	Carrera 51B	Andenes	1.50m
	Calle 95 sur (desde cra51 hasta cra51B)	c/u	
	Calle 94B sur	Zona verde	1.50m
	Calle 96 sur (nueva)	c/u	
	Carrera 55A	Sección publica	12.00m
		Antejardín	N/A
Vías en áreas consolidadas	Carrera 51	Calzada (2carriles)	7.00m
	Carrera 51A	Andenes	1.50m
	Calle 95 sur	c/u	
	Carrera 52	Zona verde	N/A
	Carrera 53	Sección publica	10.00m
	Calle 95B sur		
	Carrera 55		
	Calle 94B sur (circunvalar)		
Sendero peatonal propuesto	Carrera 51 (carrera 51 con 94 B sur hasta la calle 94 sur)	Anden	3.00m
		Zona verde	1.50m
		c/u	

**ARTÍCULO 24. CONSIDERACIONES GENERALES DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO:** Esta variable está relacionada con los espacios destinados a proporcionar servicios y puntos de encuentro que permitan la convivencia ciudadana, y la sana recreación de todos los habitantes, se define como elemento

estructurante y articulador de las demás propuestas, según lo establecido en los artículos 11, 28, 28 y 30 del PBOT.

El polígono cuenta con muy pocos espacios públicos, siendo estos insuficientes para la población. Desde la documentación y diagnóstico, se pueden identificar diferentes actividades sociales y culturales que las microzonas del polígono requieren, haciéndose evidente la necesidad de acompañar la movilidad con un adecuado espacio público que facilite el desplazamiento peatonal de los habitantes, así mismo, un adecuado acompañamiento a equipamientos existentes y propuestos, que fomenten las relaciones y dinámicas sociales entre la comunidad, convirtiéndose en espacios incluyentes que puedan acoger a toda la población. Se considera también la necesidad de generar zonas de calidad para la comunidad a través de una serie de espacios públicos ambientales, parques y zonas verdes que refuercen la renovación ecológica.

#### ARTÍCULO 25: CRITERIOS DE MANEJO DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO:

- Acompañar la propuesta de movilidad vehicular con un adecuado espacio público peatonal, que mejore el desplazamiento de la población, y disminuya el riesgo de accidentalidad. Se considera la creación y adecuación en la sección de andenes, nuevo mobiliario urbano y alumbrado público.
- Acompañar la propuesta de movilidad peatonal con mobiliario urbano, alumbrado público y zonas verdes, para contribuir a los desplazamientos internos. Se propone un nuevo sendero peatonal entre la Inmaculada I y Alto de los Ospina para contribuir a la conexión de los barrios y el acceso del Alto de los Ospina a una mayor oferta de servicios. Los senderos peatonales existentes se van a adecuar y mejorar en cuanto a su materialidad, su accesibilidad, y alumbrado público.
- Generar en el Alto de Los Ospina espacios de recreación destinada a niños y jóvenes, a través de juegos infantiles, gimnasio al aire libre y zonas verdes que acompañen la propuesta del nuevo salón comunal.
- Estudiar la generación de espacio público asociado a la centralidad educativa propuesta para los barrios Inmaculada I, Inmaculada II, y Alto de los Ospina, este espacio público cultural permitirá el desarrollo de actividades relacionadas al arte, a la educación, y cultura, y estará acompañado de mobiliario urbano y alumbrado público. Este espacio está asociado al sendero peatonal que conecta el Alto de los Ospina con la Inmaculada.
- En la Inmaculada II analizar la posibilidad de generar un espacio público asociado al salón comunal propuesto, con el fin de atacar la carencia de espacios de esparcimiento de la población infantil principalmente.
- Propender por Adecuar, mejorar y conservar los espacios públicos existentes dentro del polígono. Se pretende fortalecer los espacios deportivos existentes en las microzonas del polígono: Inmaculada I, Inmaculada II, y Pueblo Viejo, complementando con espacios públicos y zonas verdes que permitan a los habitantes integrarse y recrearse a partir del deporte.
- Aprovechar las riquezas naturales del entorno, como las quebradas y áreas de protección cercanas e integrarlas a un sistema de espacios públicos que conecten a través de senderos peatonales y una reforestación ecológica para resaltar su potencial natural y paisajístico, a partir de vegetación mediana e

intervenciones pasivas para la recreación y contemplación de los habitantes. Con la estrategia se busca también evitar futuros asentamientos en zonas de retiros de quebradas y áreas de protección ambiental.

**ARTÍCULO 26: CONSIDERACIONES GENERALES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS:** Esta variable se refiere al conjunto de edificaciones o infraestructuras públicas o privadas que prestan un servicio a la comunidad complementario a la vivienda, brindan a la población bienestar social, salud, recreación y deporte, educación, cultura, comunicaciones, comercio y abasto, asistencia social, transporte y administración pública.

Se busca consolidar centralidades zonales que mejore el déficit de equipamientos, aprovechando las áreas de oportunidad para generar cohesión social entre los mismos habitantes de los barrios; y se convierta en un factor de bienestar social y económico.

#### **ARTÍCULO 27. CRITERIO DE MANEJO DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

Se busca consolidar proyectos que estructuren el territorio a través de equipamientos y espacios públicos que generen centralidades y contribuyan a aumentar la oferta de servicios a la comunidad. Se debe garantizar una ubicación estratégica, que permita la accesibilidad de toda la población y en los siguientes ámbitos:

- CENTRALIDAD EDUCATIVA
- CENTRALIDAD RECREATIVA Y DEPORTIVA
- SEDE COMUNAL
- PARQUE PRINCIPAL Y CENTRALIDAD EDUCATIVA, CULTURAL Y DEPORTIVA PUEBLO VIEJO ( SECTOR CORRESPONDIENTE AL POLIGONO)

**ARTÍCULO 28. CONSIDERACIONES GENERALES SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:** Este sistema está conformado por las redes de acueducto, alcantarillado, saneamiento básico, energía y telecomunicaciones, componentes fundamentales para garantizar la habitabilidad digna con cobertura de servicios básicos según las disposiciones del Artículo 26 del POBT. La administración municipal definirá las condiciones necesarias para la futura expansión y mejoramiento de la calidad del servicio, sin embargo, los proyectos de nuevos desarrollos podrán realizarse siempre y cuando tenga la viabilidad y se acojan a todas las normas que la empresa prestadora determine, garantizando así la disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos; según lo anterior se deben acometer los diseños, tramitar la aprobación de los mismos y construirlos de acuerdo a las normas, así como a su vez deberán garantizar la reposición de los tramos de redes necesarios para dicho fin y la construcción de las obras de ampliación y/o mejoramiento de la infraestructura y la red que se requiere para la adecuada prestación de los servicios.

## ESTRUCTURA BASICA

ARTÍCULO 29. MODELO DE ZONIFICACIÓN DEL POLÍGONO: Se zonifica dando forma al modelo de ocupación propuesto, para establecer directrices de ordenamiento urbano para las diferentes actividades asentadas y por asentarse en el sector, de esta manera permite orientar los instrumentos de gestión previstos para este plan.

ARTÍCULO 30. MODELOS NORMATIVOS: Partiendo de la documentación y diagnóstico de las microzonas del polígono ZU23\_MI05, se propone un modelo de ocupación basado en una zonificación según el predominio de los sistemas estructurantes y las condiciones específicas de cada territorio. Se busca definir directrices de ordenamiento urbano para lo existente y los asentamientos futuros; sin embargo, la Administración Municipal podrá efectuar las precisiones a que haya lugar.

Por ende, el modelo de ocupación definido, los modelos normativos son las zonas homogéneas que se delimiten bajo la misma directriz y condiciones específicas de un mismo patrón de ocupación, particularidades morfológicas, entre otras. Las normativas que se definirán son las siguientes:

### MODELO NORMATIVO A

Descripción: Áreas de oportunidad en predios con áreas superiores a 2000 m<sup>2</sup>, no urbanizados ni edificados con gran potencial para desarrollar proyectos urbanísticos: vivienda en altura con su adecuado proceso de urbanismo y articulación con el polígono, a través de compensaciones urbanísticas, permitiendo así la localización de comercio o servicio barrial o a la mixtura de proyectos con zócalo comercial y desarrollo residencial en altura.

Actuación: Habilitar estas áreas como suelos de desarrollo de proyectos constructivos, que pueda generar vivienda multifamiliar en alturas superiores a cinco (5) pisos, para acoger las futuras poblaciones y que contribuya al desarrollo territorial, regularizando las densidades, índices, alturas y aprovechamientos del suelo. Acogiéndose al régimen de alturas vigente hasta veinte (20) pisos según el PBOT, y al Decreto 1077 de 2015, debe contar además con disponibilidad de servicios públicos, y el urbanismo necesario para acoger la nueva población, a través de instrumentos de gestión, compensación de cargas urbanísticas y demás que lo posibiliten, además deberán presentar el esquema de movilidad con la respectiva compensación de vías obligadas, que garanticen el funcionamiento de este sistema sin colapsar el sistema estructural de la zona.

Predios al interior del modelo normativo A

	3801001032000100003
3801001031000400009	3801001032000100004
3801001031000200005	3801001032000100005
3801001031000200001	3801001031000500014
3801001032000100001	3801001031000500013
3801001032000100002	3801001031000100005

3801001029000100001	3801001031000400006
3801001029000200001	3801001031000400005
3801001029000200015	3801001031000400002
3801001030000200025	3801001031000400003
3801001031001000033	3801001031000400001
3801001031000400017	3801001031000400019
3801001031000400016	3801001031000400018
3801001031000400008	3801001031000400020
3801001031000400007	3801001031000400021

## MODELO NORMATIVO B

Descripción: Áreas de oportunidad en lotes no urbanizados ni edificados con gran potencial para desarrollar proyectos de uso urbano, como equipamientos y espacio público, existentes y futuros.

Actuación: Habilitar lotes sin desarrollar al interior del polígono como áreas para diferentes usos urbanos, como equipamientos y espacio público que contribuya al desarrollo comunitario de las poblaciones que habitan el polígono; evitando al máximo ocupar lotes edificados; además de los equipamientos existentes deben ser intervenidos continuamente buscando su mejora.

### Predios al interior del modelo normativo B

- 3801001031000500001 (Iglesia Inmaculada I)
- 3801001031001000017 (Placa polideportiva y salón comunal Inmaculada I)
- 3801001030000200004 (Placa polideportiva Inmaculada II)
- 3801001032000200003 (Cancha sintética, parque principal y centralidad educativa, cultural y deportiva De Pueblo Viejo)
- 3801001032000200012 (I.E Ana Eva)
- 3801001032000200001 (CAI, Biblioteca, Puesto de salud, Salón comunal y espacio público Pueblo Viejo)

## MODELO NORMATIVO C

Descripción: Áreas que por sus condiciones ambientales (geológicas e hidrológicas) se encuentran en suelos de protección del polígono, como retiros de quebrada y riesgo de movimiento en masa, además de aquellos predios que se encuentran afectados por proyectos municipales y/o regionales, a su vez, proyectos dentro del desarrollo del Plan de Mejoramiento Integral Barrial (Vías propuestas y proyectadas o equipamiento público). Que se encuentren afectadas parcial o totalmente para su uso planificado.

Actuación: Zonas no desarrollables, que se priorizan como áreas de recuperación de las cualidades ambientales del sector, a través de una renovación ecológica alrededor de las quebradas y de las zonas de protección especialmente el sector del Hoyo y los retiros de quebrada; estas actuaciones se llevarán a cabo por parte de la Administración Municipal y los mecanismos que ésta determine. Además de las viviendas afectadas por la proyección de ampliaciones viales o nuevos desarrollos públicos, las cuales, al estar localizadas en estas zonas se articularán con una estrategia que permita el reasentamiento de estas poblaciones por parte de la municipalidad, o la priorización de esta población en proyectos de vivienda de interés social o prioritario que adelante el municipio.

Predios al interior de la Unidad C

3801001031001100002	3801001032000100004
3801001031001100003	3801001032000100005
3801001031001100004	3801001029000100007
3801001031001100005	3801001029000100006
3801001031001100006	3801001029000100005
3801001031001100007	3801001029000500001
3801001031001100008	3801001029000200016
3801001031001100009	3801001030000200014
3801001031001100010	3801001030000200013
3801001031001100011	3801001030000100022
3801001031001100012	3801001030000100024
3801001031001100013	3801001030000100034
3801001031001100014	3801001030000100039
3801001031001100015	3801001030000100040
3801001031001100016	3801001030000100044
3801001031001100017	3801001030000100045
3801001031001100018	3802001303000700001000100001
3801001031001200006	3802001303000700002
3801001031001200005	3802001303000700003
3801001031001200004	3802001303000700004
3801001031001200003	3802001303000700005000100001
3801001031001200002	3802001303000700007000100001
3801001031001200001	3802001303000300030
3801001031001000001	3801001030000100003
3801001031001000002	3801001030000100004
3801001031001000003	3802001309000100013
3801001031001000004	3801001031000900006
3801001031001000005	3801001029000400013
3801001031001000012	3801001029000400014
3801001031001000011	3801001029000400015
3801001031001000013	38010010290004000
3801001031001000014	3801001031001100001
3801001031001000015	3801001031000900006
3801001031001000033	3801001029000200016
3801001031001000032	380100103200020000
3801001031001000031	
3801001031001000020	
3801001031001000019	
3801001031000100006	
3801001031000100004	
3801001031000100003	
3801001031000100002	
3801001031000100001	
3801001031001600026	
3801001031001600025	
3801001031001600024	
3801001031001600001	
3801001031001600019	
3801001031001600002	
3801001031001600018	
3801001032000100001	
3801001032000100003	

## MODELO NORMATIVO D

Descripción: Identificar las áreas de manejo especial dentro del polígono, como predios externos a la planificación del polígono mediante este Plan.

Actuación: Estas áreas no deberán ser producto de intervención definida dentro de este plan.

Predios al interior de la Unidad D

3802001303000100001

## MODELO NORMATIVO E

Descripción: Áreas con un grado de consolidación medio que pueden desarrollarse desde la redensificación de las viviendas y predios que aún lo permitan, en áreas con presencia de edificaciones que fueron objeto de ocupación informal, pero que pueden ser objeto de nuevos desarrollos en lotes de más de 150m<sup>2</sup>.

Actuación: Apostar al crecimiento compacto de las zonas que actualmente se encuentran en un grado de consolidación medio, que aun puedan redensificarse por adición, con una altura máxima permitida de cinco (5) pisos, esto dependerá del tamaño del predio, estimando la capacidad máxima. Según el Decreto 1077 de 2015.

Predios al interior de la Unidad E

3801001030000100022	3801001031000200003
3801001030000200013	3801001031000200002
3801001029000500001	3801001031001000008
3801001029000200003	3801001032000400002
3801001029000100007	3801001032000300008
3801001029000100006	3801001032000300006
3801001029000100005	3801001031000400015
3802001303000700007000100001	3801001031001000018
3802001303000700005000100001	3801001031000900002
3802001303000700004	3801001031000900005
3802001303000700003	3801001031000900006
3802001303000700002	3801001029000200016
3802001303000700001000100001	3801001032000200002
3801001032000400015	
3801001032000400016	
3801001032000200005	
3801001032000200004	
3801001032000400001	
3801001030000100023	
3801001030000100022	
3801001029000100001	
3801001031001000034	
3801001031001000035	
3801001031001000037	
3801001031001000036	

## MODELO NORMATIVO F

Descripción: Áreas con un grado de consolidación alto y condiciones de informalidad urbanística y constructiva, específicamente los asentamientos barriales de el alto de los Ospina, la inmaculada I, La inmaculada II y Pueblo Viejo.

Actuación: Consolidar las zonas que actualmente se encuentren desarrolladas y que no permitan un crecimiento mayor al actual por temas de demanda de servicios, topografía y hacinamiento de la población. Restringiendo construcciones hasta 3 pisos para nuevas destinaciones. Sin embargo, las edificaciones que se encuentren actualmente en estas áreas podrán ser objeto de reconocimiento por parte de la municipalidad, siempre y cuando cumplan con lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015.

Predios al interior de la Unidad F: Los demás predios que no hagan parte de las demás normativas anteriormente descritas y que se encuentran dentro del polígono.

## SISTEMA ESTRUCTURADO

ARTÍCULO 31. COMPONENTES: El sistema estructurado corresponde a aquellos componentes que se consolidan a partir del sistema estructurante, necesarios para el fortalecimiento y funcionamiento de los sistemas construidos. Los componentes que constituyan este sistema, corresponden a normas urbanísticas generales que dan forma al modo de ocupación del territorio en observancia a las disposiciones del Artículo 15 de la ley 338 de 1997.

## USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 32. DEFINICIÓN: Los usos del suelo corresponden a aquellas actividades habitacionales y económicas, categorizadas como “uso social obligado” cuya función es satisfacer las necesidades básicas de los habitantes, como complementar la estructura urbana de los territorios. En concordancia con las disposiciones descritas en el PBOT, se acoge al Artículo 45 del mismo en la definición de las categorías de usos del suelo y el Artículo 46 en lo referido a las tipologías de cada categoría.

ARTÍCULO 33. ESTRATEGIAS: Los usos del suelo, se proponen de manera que varíe la intensidad de la actividad o las consideraciones del espacio, accesibilidad o los impactos ambientales que genere de manera gradual y diferencial en las zonas de actividad comercial frente a las zonas netamente residenciales, esta estrategia permite así concretar el modelo de ocupación del polígono, dicha apuesta se logra mediante la implementación de las siguientes estrategias:

- La sectorización de actividades comerciales y de servicios hacia los corredores barriales que dan forma al modelo de ocupación planteado, procurando la complementariedad del uso residencial que se encuentra al interior de los mismos.
- La concentración de actividades comerciales y de servicios hacia los corredores de la carrera 50.
- En las áreas residenciales se permitirá la ubicación de otras actividades económicas, siempre y cuando no desplacen a la vivienda, debiendo

conservar los elementos propios del uso principal y contemplar lo establecido en el artículo 46 párrafos 1 y 2 del PBOT del Municipio.

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

**ARTÍCULO 34. ÁREAS RESIDENCIALES:** Para las áreas residenciales establecidas en el PBOT y en el presente decreto, se permitirán las siguientes actividades:

USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
<ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial: R1, R2, R3 y R4</li> <li>Servicio S9</li> <li>SRC 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comercio: C1</li> <li>Servicio: S7, S8</li> <li>SRC 2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Comercio: C2, C7</li> <li>Servicio: S4, S6, S15</li> </ul>	Todas las demás actividades que no se establezcan en usos permitidos y restringidos.

**PARÁGRAFO:** Se consideran también los proyectos multifamiliares de vivienda en altura, la cual se acogerá al régimen de alturas propuestas; en esta categoría se permite el desarrollo de Vivienda de Interés Social de iniciativa pública o privada.

**ARTÍCULO 35. SUELOS DE PROTECCIÓN:** Conforme a las disposiciones del PBOT, para los suelos de protección, solo se permitirá el siguiente régimen de usos:

USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Forestal Protector SRC1	N/A	Servicio: S9 Solo para actividades de la administración municipal que tiendan a la generación de espacios educativos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Todas las demás actividades que no se establezcan en usos permitidos y restringidos.</li> <li>Todo tipo de construcción o infraestructura que no esté destinada a parques lineales o a la construcción de redes contempladas en este documento</li> </ul>

ARTÍCULO 36. OTRAS DISPOSICIONES: Se determina las siguientes consideraciones complementarias de los usos del suelo:

- En las áreas que se definen como áreas de manejo especial, deberán contar con el respectivo Vo.Bo de la Secretaría de Planeación al momento de desarrollar estos predios, ya que se deben considerar sus condiciones específicas; y los planes que desde la municipalidad se están desarrollando en estas zonas.
- La Secretaria de Planeación expedirá las regulaciones en materia de publicidad exterior visual dentro del polígono y sobre los corredores principales que se identifican en la zona, mediante esta reglamentación se deberá controlar la ocupación del espacio aéreo con elementos como parasoles, vallas y avisos que salgan por fuera del paramento, así como los demás elementos del mobiliario urbano requeridos para garantizar el aprovechamiento del espacio público planteado para el polígono.

ARTÍCULO 37. DEL USO SOCIAL OBLIGADO: El plan de Mejoramiento Integral Barrial del polígono ZU23\_MI05 se acoge a las consideraciones establecidas en el artículo 53 del PBOT.

Al momento de intervenir las zonas calificadas como uso social obligado se deberá incorporar dentro de la memoria justificativa del proyecto, las especificaciones necesarias para garantizar la accesibilidad a edificios abiertos al público indicados en el capítulo III del Decreto 1538 de 2005, el cual se reglamenta de la Ley 361 de 1997.

#### FORMAS DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO

ARTÍCULO 38. DEFINICIÓN: Formas de ocupación del espacio privado que permiten generar directrices para concretar el modelo de ocupación propuesto mediante:

- Determinar los aprovechamientos según las expectativas de crecimiento de la población, el crecimiento real que pueda tener las microzonas y las ventajas comparativas por su caracterización.
- Contener la expansión urbana espontánea, con el fin de prevenir las situaciones de riesgo al generarse asentamientos en zonas que no tienen la capacidad de soporte para desarrollos constructivos, como los retiros de quebradas, altas pendientes, inestabilidad geológica, entre otras.
- Consolidar a partir de la redensificación de las viviendas y predios que aún lo permitan el crecimiento, tanto en altura y densidad, preservando la calidad urbana de los sectores residenciales que conservan esta condición.
- Partiendo desde el PBOT del Municipio, definir un régimen de alturas y densidades, donde se establezcan las áreas de mayor régimen, en los corredores principales.
- Compensar la aparición de nuevos asentamientos mediante la instalación, mejoramiento y ampliación de la malla vial, espacio público y equipamientos que complementen los servicios barriales.

ARTÍCULO 39. COMPONENTES: Los componentes para concretar el modelo de ocupación planificado para el polígono corresponden a las normas que permiten

determinar los beneficios urbanísticos representados en aprovechamientos (densidad e índices de construcción) y obligaciones (espacio público, equipamientos de infraestructura vial y en redes de servicios públicos) que se concreta para cada predio mediante la expedición de las respectivas licencias urbanísticas.

ARTÍCULO 40. APROVECHAMIENTOS: Partiendo de los aspectos descritos en este Decreto y contenidos en el Decreto 1077 de 2015, se establecerán los aprovechamientos urbanísticos para cada unidad normativa, según las condiciones de sus usos, y partiendo desde la aplicación de las densidades, el régimen de alturas planteado, el índice de construcción y el índice de ocupación. Estos aprovechamientos se pueden desarrollar a partir de la respectiva licencia urbanística.

ARTÍCULO 41. APROVECHAMIENTO BASE Y APROVECHAMIENTO ADICIONAL: Se reglamenta específicamente los aprovechamientos base y aprovechamiento adicional para el uso residencial, y en observancia a las disposiciones del Decreto 4065 de 2008, Decreto 2181 de 2006, definiéndolos así:

- Aprovechamiento base: Régimen de alturas y densidades permitidos por el PBOT Municipal, acuerdo 042 de 2008.
- Aprovechamiento adicional: Régimen especial propuesto para el desarrollo del sector del polígono ZU23\_MI05, el cual solo podrá ser efectivo tras el cumplimiento total de las condiciones de accesibilidad y prestación de servicios públicos requeridos para adelantar cualquier tipo de proyecto urbanístico, así como la respectiva compensación efectiva por concepto de obligaciones urbanísticas descritas en los términos del presente Decreto y de la adopción de una carga adicional que permita al desarrollador obtener la aplicación de la densidad máxima del polígono o tipología normativa.

Parágrafo: La obligación adicional será definida por la administración municipal y propuesta desde las prioridades de espacio público que determine la secretaria de planeación, esta obligación deberá darse mediante el sistema de compensación de obras.

ARTÍCULO 42. OBLIGACIONES: Se refiere a las obligaciones urbanísticas a la cesión de suelo requerido para:

- Vías públicas: En estas se incluye tanto las vías vehiculares como las vías peatonales dentro del polígono ZU23\_MI05, que estén propuestas en el presente Decreto para impactar la movilidad, y que estén incluidas en los proyectos viales Municipales aprobados para el modelo de ocupación, que permitan el desarrollo y la conexión vial del polígono y del Municipio; estas deben cumplir con lo establecido sobre el sistema vial y la movilidad y las demás normas que rigen para las actuaciones urbanísticas, redes de servicios públicos, diseño y construcción del componente espacio público.
- Espacio Público: las zonas verdes, parques, plazas, y demás espacios de uso público, deberán contar con la dotación y mobiliario que estos requieran para poder desempeñar su función y acoger diferentes actividades de la vida pública.

- Las áreas (m2) de obligación destinadas a la construcción de equipamientos públicos, calculando el área según el uso, la destinación y el tipo de urbanización o edificación.
- Las redes de servicios públicos que concreten la prestación efectiva de los servicios públicos en el proyecto o licenciar y que sean definidas por la empresa prestadora de servicios.

PARÁGRAFO 1: Todas las obligaciones urbanísticas detalladas en el presente plan deberán cederse a título gratuito al Municipio de La Estrella, según lo dispuesto por la Secretaría de Planeación, bajo los procedimientos definidos por el Decreto 1077 de 2015 y/o la norma que lo modifique o sustituye.

PARÁGRAFO 2: Las obligaciones viales y de redes de servicios públicos no podrán cederse mediante compensación en efectivo, toda vez que se requieran para garantizar la aparición de los futuros proyectos urbanísticos. Las obligaciones de cesión de espacio público y construcción de equipamientos podrán concretarse en dinero en caso de no contar con la viabilidad para concretar el suelo en los proyectos estratégicos dentro del modelo de ocupación para el sector del polígono ZU23\_MI05.

PARÁGRAFO 3: En los procesos de urbanización, cuando las vías obligadas correspondan a un tramo de vía de los sistemas nacional, regional, metropolitano de autopistas urbanas o arterial, que no hayan sido ejecutadas ni su proceso de ejecución esté dispuesto a corto plazo, el interesado construirá y cederá a título gratuito a favor del Municipio de la Estrella el tramo correspondiente a su terreno, acogiéndose a las especificaciones en este decreto si serán usadas para efectos del funcionamiento del proyecto.

PARÁGRAFO 4: En caso de aceptarse el pago de obligaciones urbanísticas en áreas ubicadas por fuera del perímetro del polígono ZU23\_MI05, la Secretaria de Planeación determinara el mecanismo de convertibilidad de las mismas para conservar la proporcionalidad de la obligación.

ARTÍCULO 43. TABLA DE ASIGNACION DE DENSIDADES, ALTURAS, APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES: De acuerdo con la delimitación de zonas homogéneas anteriormente descritas en este Decreto, se define la tabla de asignación de densidades, aprovechamientos y obligaciones para cada una de las unidades normativas que conforman el polígono:

MD	APROVECHAMIENTOS					ÍNDICE DE OCUPACIÓN		OBLIGACIONES			
	DENSI DAD BASE (Viv/Ha)	DENSID AD ADICIO NAL (Viv/Ha)	IC (AN)	ALTU RA	OBSERVACI ONES	ÍNDIC E	OBSERVACI ONES	ESPACIO PÚBLICO		EQUIPAMIENTOS	
								m2 por UND. VIVIEN DA	% AREA CONSTR UIDA OTROS USOS	m2/VI V	% AREA CONSTR UIDA OTROS USOS de A.C
Modelo Normat ivo A		250 viv/Ha	3	20	Aplicable para la modalidad multifamiliar. Se deben seguir las disposiciones de altura y densidad de manera conjunta, garantizando lo definido en el Atr.48 del presente decreto.	80% Vivien da 60% Otros usos		20 m2/Viv	25%	12 m2/Viv	20%
Modelo Normat ivo B		N/A	N/A	N/A	Predios con destinación de uso social obligado. Aquellos que ceden una porción de terreno el área restante deberá seguir los lineamientos de modelo normativo correspondiente	N/A		N/A	N/A	N/A	N/A
Modelo Normat ivo C		0	N/A	2	Predios con nulo desarrollo o reconocimiento, objeto de nueva destinación y reubicación.	N/A		N/A	N/A	N/A	N/A
Modelo Normat ivo D		N/A	N/A	N/A	Áreas de manejo especial, seguirán la normativa propuesta que lo reglamente.	N/A		N/A	N/A	N/A	N/A
Modelo Normat ivo E		150 viv/Ha	3	5	Aplicable para la modalidad multifamiliar. Se deben seguir las disposiciones de altura y densidad de manera conjunta, garantizando lo definido en el Atr.48 del presente decreto.	70% Vivien da 70% Otros usos		20 m2/Viv	25%	12 m2/Viv	20%
Modelo Normat ivo F		100 Viv/Ha	3	4	Aplicable para la modalidad multifamiliar. Se deben seguir las disposiciones de altura y densidad de manera conjunta, garantizando lo definido en el Atr.48 del presente decreto.	70% Vivien da 70% Otros usos		20 m2/Viv	25%	12 m2/Viv	20%

PARÁGRAFO 1: Para el caso de unidades prediales donde se desarrollen proyectos tanto de vivienda como de comercio, acogiendo las disposiciones del presente Decreto, se deberá calcular de manera independiente las obligaciones urbanísticas para cada tipo de uso.

PARÁGRAFO 2: Solo las zonas donde se desarrollen actividades diferentes a la vivienda se acogerán a las disposiciones que la tabla denomina índice de construcción, es decir, los desarrollos netamente residenciales se ampararan exclusivamente en el parámetro de densidad, altura, índices de ocupación y áreas y frentes mínimos de los lotes.

ARTÍCULO 44. FONDO DE ESPACIO PUBLICO: Con el fin de garantizar la destinación específica de los recursos correspondientes a obligaciones urbanísticas definidos mediante el presente Decreto y que sean compensadas en dinero, la Secretaria de Hacienda recibirá tales valores al fondo creado para espacio público ( Zonas Verdes y Equipamiento).

ARTÍCULO 45. OBLIGACIONES DE PARQUEADEROS: Todo proyecto urbanístico y constructivo de multifamiliar y aquellos que desarrollen otras destinaciones con áreas superiores a 500m<sup>2</sup>, deberá cumplir con exigencias de parqueo privado y para visitantes, en concordancia con el número de viviendas o los metros cuadrados construidos en otros usos según lo que se indica a continuación:

USO	PARQUEADEROS PRIVADOS	PARQUEADEROS VISITANTES	PARQUEADEROS MOTOS
RESIDENCIAL	Una (1) celda por 3 unidades de vivienda si se trata de no VIS.	Una celda cada (6) en cualquier tipología	Opcionales
COMERCIO Y SERVICIOS	Según demanda del proyecto, mínimo (1) por unidad predial generada.	Una celda para visitantes por cada 100m <sup>2</sup> construidos Áreas de carga y descarga necesarias para el funcionamiento de servicios o comercio.	Dos (2) cada 100m <sup>2</sup> construidos

PARAGRAFO: Para el tema de parqueaderos y demás condiciones constructivas la tipología de Vivienda de Interés Social se acogerá a todas las disposiciones normativas de carácter nacional que regulan la materia.

## NORMA BÁSICA

ARTÍCULO 46. COMPONENTES: Corresponde a las condiciones que permiten acordar los lineamientos de funcionalidad, habitabilidad (iluminación, ventilación) confort y seguridad (parámetros de NSR 10), para los predios que se encuentran localizados al interior del polígono ZU23\_MI05 y que se detallan a continuación, es importante indicar que el presente decreto sólo reglamenta los aspectos más estratégicos para el crecimiento urbano, por ende, los componentes de seguridad, accesibilidad y en especial normas técnicas constructivas, deberán regirse por ordenanzas de carácter nacional y municipal que se encuentran vigentes, entre éstas la contenidas en el Acuerdo 02 de 2000 y 20 de 2002, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 114 parágrafo 1 del Acuerdo 042 de 2008.

ARTÍCULO 47. NORMAS BÁSICAS PARA LOS BARRIOS DE PUEBLO VIEJO, LA INMACULADA I, INMACULADA II Y ALTO DE LOS OSPINA: Corresponde a aquellas tendientes a garantizar la generación de unidades prediales eficientes desde el punto de vista funcional y acordes con el modelo de ocupación propuesto para el polígono ZU23\_MI05.

## A. ÁREAS, FRENTE MÍNIMOS Y AISLAMIENTOS PRIMETRALES

ACTUACIÓN	TIPOLOGÍA	FRENTE	ÁREA	AISLAMIENTO PERIMETRALES
RECONOCIMIENTO	Unifamiliar	3,5 ml	40 mt2	En áreas consolidadas N/A, no se permiten fachadas abiertas
	Bifamiliar	4,5 ml	48 mt2	
	Trifamiliar	6,0 ml	56 mt2	
NUEVA	Unifamiliar	4,5 ml	50 mt2	
	Bifamiliar	5,5 ml	65 mt2	
	Trifamiliar	7,0 ml	80 mt2	
NUEVA NO VIS	Multifamiliar hasta 5 pisos	9,0 ml	250 mt2	Fachada cerrada N/A Fachada semicerrada 3mt c/predio (6 en total) Fachada abierta 6mt c/predio (12 en total)
	Multifamiliar entre 10 y 15 pisos	15,0 ml	600 mt2	
	Multifamiliar entre 15 y 20 pisos	25,0 ml	1200 mt2	
NUEVA VIS	Multifamiliar hasta 5 pisos	8,0 ml	120 mt2	Fachada cerrada N/A Fachada semicerrada 2mt c/predio (4 en total) Fachada abierta 6mt c/predio (10 en total)
	Multifamiliar entre 10 y 15 pisos	14,0 ml	400 mt2	
	Multifamiliar entre 15 y 20 pisos	20,0 ml	1000 mt2	
NUEVA VIP	Disposiciones Nacionales, este tipo de vivienda para el Municipio de La Estrella, se desarrollará por iniciativa pública			Fachada cerrada N/A Fachada semicerrada 2mt c/predio (4 en total) Fachada abierta 6mt c/predio (10 en total)
OBRA NUEVA	Otros usos hasta 200 mt2	4,5 ml	80 mt2	Fachadas cerradas N/A Fachada semicerrada 3mt c/predio (6 en total) Fachada abierta sólo hacia vía pública
	Otros usos entre 200 y 500 mt2	6,5 ml	300 mt2	
	Otros usos entre 500 y 2000 mt2	8,0 ml	800 mt2	

Nota: para el caso de las dimensiones de las unidades de vivienda que se presenten dentro de proyectos que correspondan a la tipología de vivienda multifamiliar, se entiende como área mínima 50 mt<sup>2</sup> por unidad de vivienda, los únicos proyectos que pueden presentar áreas inferiores son aquellos que se desarrollen bajo la modalidad de Vivienda de Interés Prioritario desarrollados por el Municipio de La Estrella de carácter público.

- B. PARAMENTO:** Deberán respetarse las condiciones de paramentalidad en las áreas consolidadas, siempre y cuando no se encuentren comprometidas con proyectos que se requieran para la ampliación de las respectivas vías, no se autorizan escaleras u otros elementos por fuera de paramento a excepción de balcones que sólo se permiten con un voladizo máximo de 80cm en los proyectos uni, bi y trifamiliar y de hasta 120cms en proyectos de multifamiliares a partir del segundo nivel y /o 3,50m de altura medidos desde el nivel del andén.
- C. VACIOS:** Con la intención garantizar condiciones de ventilación e iluminación, todos los proyectos nuevos y los inmuebles objeto de reconocimiento, tienen la obligación de garantizar la aparición de patios o vacíos internos; en virtud a lo anterior, los proyectos nuevos pueden incorporar las áreas resultantes de la aplicación de los índices de ocupación en dicho cálculo. La aprobación de dichas áreas corresponderá a la Secretaría de Planeación en el marco de la revisión integral del proyecto previa obtención del trámite de licencia en los términos del Decreto 1077 de 2015.
- D. ACCESIBILIDAD:** Todos los proyectos de espacio público y equipamientos, así como los primeros niveles de los diferentes proyectos de iniciativa privada, deberán garantizar condiciones de accesibilidad a toda la población que presente condición de discapacidad en observancia a las disposiciones técnicas emitida por el ICONTEC y demás legislación reglamentaria en la materia.

## OTRAS DISPOSICIONES

**ARTÍCULO 48. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PÚBLICA PARA EL POLIGONO ZU23\_MI05 :** Para respaldar la ejecución de los objetivos y estrategias para planificar los lineamientos del modelo de ocupación del polígono, vislumbrados en el presente Decreto, se podrá acudir a los instrumentos de gestión, entendidos como aquellos que permiten abarcar de manera completa la operación urbana, ambiental y social de los barrios en mención, de esta manera se propone:

**ARTÍCULO 49. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL:**

- Delimitación como áreas receptoras de cargas de aquellas zonas donde la propuesta de equipamientos requiera de la aplicación de instrumentos jurídicos especiales para garantizar la concreción del suelo urbano necesario.
- Implementación de instrumentos jurídicos para la recuperación de los suelos de protección que se encuentran identificados dentro del modelo de ocupación de Pueblo Viejo, La Inmaculada I, La Inmaculada II Y Alto de los

Ospina, esta actuación debe estar acompañada por una política especial de vivienda que facilite la reubicación de las familias en áreas dentro de la misma centralidad o en el área de influencia inmediata, con la cual se puede garantizar la continuidad de los lazos comunitarios de esta población con el sector.

- En aplicación del artículo 109 del decreto 042 de 2008 la delimitación de los ámbitos de reparto como áreas receptoras de cargas derivadas de los procesos de licenciamiento.
- Además de los instrumentos de planificación, gestión y financiación del suelo contenidos en la Ley 388 de 1997 podrán ser reglamentados por la Administración Municipal para garantizar los objetivos y estrategias de desarrollo de PUEBLO VIEJO, LA INMACULADA I, LA INMACULADA II Y ALTO DE LOS OSPINA.

**ARTÍCULO 50. LICENCIAS URBANÍSTICAS:** Las licencias urbanísticas en cualquiera que sus modalidades se adelantarán conforme a las disposiciones reglamentarias del Decreto 1077 de 2015 y/o norma que lo modifique o sustituya. Los propietarios de los predios localizados en las unidades normativas de que trata el ARTICULO 30 del presente Decreto en donde se adelanten actuaciones de construcción de multifamiliares u otros usos en áreas de predios superiores a 500 mt<sup>2</sup>, deberán obtener una única licencia de urbanización o un PUG donde se señalara la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizan en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará el proyecto, para la aprobación de dichas etapas se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, la accesibilidad inmediata desde la vía pública y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponde en atención a las consideraciones del modelo de ocupación planteado.

Cada etapa podrá obtener una licencia de construcción independiente o gestionarse de manera simultánea con la respectiva licencia de urbanismo. Igualmente, cada una deberá ser autosuficiente para su aprobación, esto es, que deberá garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las áreas de cesión pública y obligaciones urbanísticas que le corresponde en atención a las disposiciones del Artículo del presente Decreto.

La normativa consagrada en el presente decreto no exonera del cumplimiento de los trámites y procedimientos consignados en las disposiciones nacionales en lo referido al tema en cuestión y a los aspectos de índole jurídica y ambiental que se requiera adelantar para garantizar la viabilidad de los proyectos.

**PARÁGRAFO 1:** Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación en cada uno de los predios que se encuentren dentro de los modelos normativos desarrollables conforme a lo considerado en el presente Decreto, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes y deberán adelantar los tramites a los que haya lugar ante la autoridad ambiental competente para la obtención de las autorizaciones que las normas señalen.

**PARÁGRAFO 2:** Corresponderá al urbanizador construir las redes de los servicios en cada uno de los desarrollos urbanísticos, bajo el estricto cumplimiento de las normas técnicas establecidas por la entidad prestadora del servicio.

**ARTÍCULO 51. PARTICIPACIÓN COMUNITARIA:** en aplicación a los artículos 1, 2, 318, 342 de la constitución política de 1991, el presente plan, se fundamenta en el principio de participación democrática, concebida como instrumento para la toma de

decisiones y el ejercicio de la ciudadanía. Por tal razón, en la ejecución de cada una de las iniciativas que conforman el proyecto urbano, se propenderá por la vinculación de la comunidad organizada.

**ARTICULO 52. ACOMPAÑAMIENTO SOCIO-FAMILIAR EN INTERVENCIÓN DE VIVIENDAS:** Conforme a la formulación en el componente físico-espacial “las familias consolidan su realidad a partir de la vivienda, conforman su hogar en una infraestructura física, y esta se vuelve un elemento base en la constitución de la sociedad”. Por tanto, este acompañamiento precisa tener en cuenta aspectos del hábitat (espacios privados y de uso común para actividades familiares en un territorio) como la vivienda, el entorno y las dinámicas sociales.

Frente a esta percepción de vivienda y familia, este plan MIB propone un modelo normativo donde se plantean nuevos proyectos urbanísticos de vivienda en altura ayudando de manera controlada a la re-densificación de la población y facilitando el adecuado proceso de construcción en la zona.

Sin embargo, se infiere una adhesión de la comunidad a los cambios y responsabilidades adquiridas por las familias en el proceso de futuras intervenciones urbanísticas, por tanto, se precisa el acompañamiento social en los siguientes procesos:

**A. PROCESO DE REASENTAMIENTO DE FAMILIAS:** Entendido como el proceso de traslado de una vivienda a otra causado por las condiciones ambientales en la cual se encuentran construidas algunas viviendas del polígono ya que son suelos de protección, retiros de quebrada y/o por riesgo de movimiento en masa, y/o debido a que los predios construidos se encuentran afectados parcial o totalmente por proyectos municipales y/o regionales, como ampliación de vías o equipamiento público. Los pasos a seguir por el componente social en cabeza de la Secretaria de Planeación Municipal y con la coordinación del departamento para la gestión del riesgo, son:

- Identificación de predios a intervenir en el polígono (aprox. 48 parciales, 24 totales).
- Socialización a las comunidades.
- Caracterización de las familias: realización de visita técnica y social por medio de la cual se identifican las condiciones sociales y técnicas que hacen a la familia objeto de reasentamiento.
- Asesoría y orientación para postulación a subsidios de vivienda con entes administrativos.
- Sensibilización y preparación de las familias para el reasentamiento

**B. PROCESO DE LEGALIZACIÓN Y RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES:** es un mecanismo para transferir los predios de propiedad pública ubicados en el perímetro urbano a las familias de escasos recursos que lo han ocupado, edificado y desarrollado de manera ilegal. Aquí, el Gobierno Nacional faculta a las entidades públicas para llevar a cabo estos procesos y el componente social orienta, acompaña y asesora a la comunidad sobre la competencia de la instancia municipal a la cual deben dirigirse (Secretaria de Planeación Municipal).

ARTICULO 53. ACOMPAÑAMIENTO PARA EL DESARROLLO SOCIO-ECONÓMICO: teniendo en cuenta la ausencia unidades productivas identificadas en el polígono, se viabiliza la creación y fortalecimiento de ideas económicas que invita a las comunidades a asociarse por objetivos comunes, favoreciendo la autogestión de recursos. Desde este punto de partida, se direcciona el componente social apostándole inicialmente a la creación de unidades productivas:

A. CREACIÓN Y FORTALECIMIENTO DE UNIDADES PRODUCTIVAS: Esto requiere de varias acciones como el diagnóstico que involucre un análisis del potencial local, la identificación y caracterización de alianzas estratégicas públicas y privadas, y la viabilidad de propuestas artísticas, culturales, agropecuarias (huertas caseras), entre otras en la zona. Además, precisa una asesoría técnica y empresarial, que involucre el establecimiento de redes económicas y fuentes de financiación.

No obstante, es pertinente reconocer otros aspectos a tener en cuenta para favorecer el desarrollo económico de la zona, entre ellos está los “*planes de contingencia y mitigación*” y “*la educación y formación para el empleo*” los cuales deben ser emprendidos desde la Secretaria de Seguridad Social y Familia, en compañía de la Secretaria de Educación y Cultura de la Administración Municipal:

B. PLANES DE CONTINGENCIA Y MITIGACIÓN: Estos pretenden brindar una atención inmediata a la población del polígono para que acceda principalmente a un mínimo básico de agua potable por medio de la empresa prestadora del servicio, favoreciendo así la calidad y cobertura del servicio en la zona y favoreciendo el mejoramiento de la calidad de vida de la población. Sumado a lo anterior, este aspecto pretende el mantenimiento y mejoramiento del alcantarillado mitigando así situaciones o problemáticas emergentes respecto a salubridad.

C. LA EDUCACIÓN Y FORMACIÓN PARA EL EMPLEO: se busca plantear propuestas educativas con un enfoque laboral que favorezca la generación de ingresos en los hogares del polígono, sin embargo, estas vienen acompañadas de procesos de formación y orientación para el empleo, debido a que de esta forma se dotan de significado y apropiación las transformaciones socioeconómicas de la zona a intervenir.

ARTICULO 54. ACOMPAÑAMIENTO COMUNITARIO PARA EL DESARROLLO Y LA GESTIÓN SOCIAL: el componente social establece como punto de partida y transversal la conformación y consolidación de organizaciones de base, en este caso, las Juntas de Acción Comunal, con el acompañamiento de la Administración Municipal, desde Desarrollo Comunitario, inscrita a la Secretaria de Seguridad Social y Familia. Lo anterior, debido a que ésta es la instancia de participación social y comunitaria representativa de las microzonas, las cuales pueden impulsar y dinamizar las labores articuladas al Plan MIB, por medio de acciones de capacitación, planeación, concertación, gestión y sostenibilidad reactivando así el tejido social del polígono.

Para ello se enfoca en bases conceptuales que favorecen el trabajo comunitario en pro de acceder a niveles efectivos de gestión social, procurando un desarrollo integral, sostenible y sustentable en cada una de las microzonas del polígono.

A. EL DESARROLLO HUMANO INTEGRAL Y SOSTENIBLE: Desde una visión holística el desarrollo integral se centra en el ser y el hacer de las poblaciones, combinando el estar bien, sus capacidades, y su participación en los entornos sociales, económicos, culturales, políticos y medioambientales, para llevar a cabo acciones valiosas para sus familias y comunidades. En otras palabras, se alude al reconocimiento del ser humano como el protagonista de sus procesos, teniendo en cuenta la relación con el entorno, sus capacidades y potencialidades para incidir de manera positiva en la resolución de las problemáticas propias, de su familia y de su comunidad.

B. PARTICIPACIÓN SOCIAL Y COMUNITARIA: refiere un proceso de agrupamiento de individuos como una forma de organización para la defensa y representación de sus respectivos intereses, reconfigurando el tejido social. Además, alude a acciones colectivas en búsqueda de soluciones a las necesidades de su cotidianidad. Por lo tanto, se precisa fortalecer el protagonismo de las comunidades en su propio desarrollo y ser incluidas en la planificación social y comunitaria.

C. ORGANIZACIONES DE BASE: Sugiere la estabilidad comunitaria, ya que es un grupo de sujetos identificados por intereses comunes, que deciden actuar en conjunto con el propósito de llevar a cabo planes y proyectos que respondan a sus inquietudes, resolviendo de manera colectiva los problemas compartidos. Por tanto, esta instancia de acción colectiva trae consigo la adhesión de la población a los cambios y transformaciones sociales que responden a la gestión de necesidades comunitarias. De igual forma, con este aspecto se pretende lograr la afinidad de individuos y organizaciones de una manera más integral de lo que un líder comunitario puede obtener.

ARTÍCULO 55. FICHAS NORMATIVAS: para garantizar la correcta aplicación de los parámetros normativos definidos por el presente plan, la secretaria de planeación adoptará mediante resolución las fichas normativas de cada una de las unidades de planificación propuestas.

ARTÍCULO 56. PUBLICIDAD. El presente acto administrativo será publicado en el web oficial del Municipio de La Estrella y será objeto de socialización mediante el boletín periódico adoptado mediante el presente Decreto.

ARTÍCULO 57. VIGENCIA: El plazo de vigencia del presente plan será la misma del componente estructural del PBOT Municipal, Acuerdo 042 de 2008 y podrá ser objeto de modificaciones por solicitud de los propietarios de los inmuebles o de la Administración Municipal con la respectiva sustentación técnica y perseverando cabalmente los objetivos definidos para concretar el modelo de ocupación descrito, así mismo, en caso de cambio sustancial en las condiciones del sector que hagan inviable la ejecución del proyecto u ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor que restrinja de manera drástica o impida el desarrollo de la zona.

PARÁGRAFO 1: En caso de solicitarse y/ la modificación o ajuste del Plan Especial corresponde a los interesados presentar memoria justificativa indicando con precisión la conveniencia de las modificaciones que pueden efectuar y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del mismo.

PARÁGRAFO 2: En el municipio de La Estrella, a través de la Secretaria de Planeación, previa comprobación de la situación, podrán determinar si se efectúa un ajuste general del plan o si los eventos que lo ameritan la modificación solo hacen referencia a un sector especial de intervención; en cuyo caso, los ajustes solo se harían en relación a esta área.

PARÁGRAFO 3: En caso de que, durante la vigencia del presente Plan, la Administración Municipal adopte en el Sistema Municipal de Planeación como instrumento de distribución de los recursos públicos, se desarrollará un cronograma de inversión de los recursos de la zona priorizando los proyectos que le aportan al sistema estructurante de los barrios.

PARÁGRAFO 4: El presente acto administrativo rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE,

Dada en La Estrella a los,

JHONNY ALEXANDER GARCIA YEPES  
Alcalde Municipal

Revisión Técnica	Nombre Ana Maria Sanchez - Secretaria de Planeación ( E )	Firma
VoBo Jurídica	Nombre Ramon Morales	Firma