

DECRETO

035

12 ABR 2013

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE MEJORAMIENTO INTEGRAL SECTOR BARRIO SAN ANDRES POLIGONO ZU03 MI02 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 la Ley 388 de 1997, el artículo 91, literal A numeral 6 de La Ley 136 de 1994 y los artículos 18 y 100 del 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 del 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 concertadas, 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 de 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 1469 de 2010, y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo Municipal 42 de 2008, y demás normas urbanísticas vigentes; la Administración Municipal es la entidad encargada para definir las condiciones urbanísticas a las que se sujetará a futuro las zonas urbanas consolidadas y los nuevos suelos de 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 deseada que recoge las principales expectativas sociales y ciudadanas e incorpora los objetivos planteados para el ordenamiento futuro.
- Que 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 los sectores que presenten condiciones deficitarias tanto en las infraestructuras urbanas en general (equipamientos básicos, espacialidades 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

PAGINA 1 DE 30

Una ciudad que avanza... de verdad

035

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 de nuevo suelo" y el desarrollo de una política de "Mejoramiento del hábitat al interior mismo de las viviendas" que propendan 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 de San Andrés.
- Que el área de planificación comprende los polígonos de tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral ZU03 MI02, que según el PBOT, aplica a los sectores que presenten condiciones deficitarias tanto en las infraestructuras urbanas en general (equipamientos básicos, espacialidades públicas, trazado vial y servicios públicos domiciliarios) como en el espacio privado o estructurado reflejado en la baja calidad de las edificaciones. La intervención para 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 del sector de San Andrés, *entendiendo además, que el ejercicio de escala zonal se constituye en una herramienta de mayor relevancia e impacto urbano* que permitirá acceder a instrumentos de gestión, financiación y desarrollo del suelo urbano, logando altos niveles de injerencia en la transformación urbana del sector.
- Que el Gobierno Nacional mediante el Decreto 4065 de 2008 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 de 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 República 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 de los polígonos ZU03 MI02 correspondiente al asentamiento de viviendas del Sector San Andrés, se encontró que además de gozar de una ubicación estratégica por cuanto está bordeada por la calle 74 sur limite con el Municipio de Itagüí, bordeado por la Quebrada la Ospina, y por el corredor del Metroplus (carrera 62ª), haciendo que esta zona sea un potencial para de usos dotacionales, residenciales y comerciales que requiere el establecimiento de actuaciones en el territorio que busquen el desarrollo de estrategias diferenciales pero al tiempo complementarias para el desarrollo del territorio del sector:
 - Por un lado la consolidación de una plataforma de servicios y comercio en los primeros niveles que permitan complementar la estructura socioeconómica de la población.



- De otra parte, la concreción de un modelo de desarrollo que aproveche dicha localización para el desarrollo residencial ordenado y armónico con las nuevas demandas que el territorio presenta, garantizando el equilibrio urbano y su integración en diferentes escalas.
 - Así mismo, consolidación bajo una morfología coherente de los asentamientos existentes con las condiciones topográficas que propenderán por consolidarse en un desarrollo compacto sin que supere la capacidad de carga del territorio, toda vez que dichos sectores no tienen capacidad de generar otro modelo que incorpore nuevos desarrollos viales o de espacio público. A su vez, en la zona se identifican varios sectores de desarrollo restringido y otros que deberán ser objeto de reubicación mediante el desarrollo de los instrumentos legales con que cuente la Administración Municipal en atención a las disposiciones del artículo 7 del PBOT que busca una estrategia de mitigación del riesgo socio-natural para concretar el modelo de ordenamiento territorial municipal, garantizándose así el cumplimiento de la estrategia 2 definida en el precitado acuerdo en donde se indica la necesidad de acelerar la transformación de estos sectores buscando ejercer sobre ellos un control permanente y el desarrollo de instrumentos que permitan la incorporación de estos suelos a la estructura natural del sector.
- Que la Administración Municipal veló por garantizar 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”, entendiendo además el concepto de cargas desde lo social, como el mecanismo para garantizar la subsidiaridad en el crecimiento urbano, compensando sus cargas urbanísticas en la recuperación de las zonas de protección o zonas de alto riesgo por avenidas torrenciales 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 tales análisis y con la lógica del territorio mismo, con el objetivo 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 de base de base los estudios y resultado del análisis de las siguientes variables, los cuales por su alcance y nivel de detalle, son asimilables a los requerimientos establecidos para planes parciales al ser un instrumento de mayor jerarquía y garantizar los principios del ordenamiento del territorio establecidos en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997:
 1. Análisis poblacionales tanto de las condiciones existentes como proyecciones con los nuevos desarrollos poblacionales.
 2. Análisis de los diferentes aspectos del componente físico espacial, principalmente lo relacionado con las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo en la zona, el espacio público y el sistema de movilidad del sector.
 3. Análisis del sistema estructurado de la zona, compuesto principalmente por la estructura predial y edificatoria del sector, la composición de los usos del suelo y los potenciales de desarrollo en lo referido a estos componentes.



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 del sector San Andrés en el municipio de La Estrella, el cual está compuesto por su articulado, los documentos técnicos de soporte del polígono ZU03 MI02, 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.

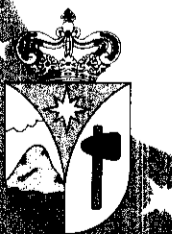
ARTÍCULO 2. OBJETO: El Plan de Mejoramiento Integral del sector de San Andrés del municipio de La Estrella se constituye en un instrumento de planificación urbana según lo dispuesto por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, (Acuerdo 042 de 2008), y debe ser entendido como una reglamentación específica 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 constitutivos 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 del sector de San Andrés del municipio de La Estrella que se adopta mediante el presente Decreto, se constituye en el marco normativo que reglamenta las actuaciones urbanísticas desde todos sus componentes en el polígono ZU03 MI02, 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 1469 de 2010 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 42 de 2008 – Plan Básico de Ordenamiento Territorial de La Estrella, constituyéndose éste en un instrumento reglamentario de conformidad con las disposiciones del artículo 18 del precitado acuerdo.

PARÁGRAFO 1: En caso de presentarse discrepancias entre las normas contenidas en el Presente Decreto y las normas estructurales y generales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, estas últimas marcarán el parámetro de interpretación para la Secretaria de Planeación e Infraestructura, en el marco del Decreto Nacional 1469 de 2010.

PARÁGRAFO 2: Cuando existan dos o más disposiciones que puedan aplicarse al caso concreto, se acudirá a la aplicación de aquellas más favorables para el cumplimiento de los objetivos y estrategias del modelo de ocupación propuesto por el presente plan.

OBJETIVO Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES

ARTÍCULO 5. OBJETIVO GENERAL DEL PLAN: Promover y consolidar una estrategia de intervención en el sector de San Andrés, identificando principalmente los sistemas estructurantes del territorio, dando forma a un modelo de ocupación acorde a las realidades y potencialidades de la zona, promoviendo un desarrollo equilibrado en atención tanto a las dinámicas físicas como a los procesos sociales que se desarrollan en el lugar; propendiendo así por concretar un instrumento que sirva de hoja de ruta consolidando desde lo social, lo físico espacial, lo ambiental y lo habitacional una apuesta para dar forma a el nuevo sector.

ARTÍCULO 6. ESTRATEGIAS TERRITORIALES DEL PLAN: Con el propósito de concretar los objetivos del Plan de Mejoramiento Integral San Andrés, se proponen las siguientes estrategias territoriales:

A. Ambiental

- Mejorar y recuperar los espacios naturales como la quebrada la Ospina, como conector biótico que integren los espacios privados con los espacios públicos artificiales, proporcionándole a la población lugares ambientales para el sano disfrute.
- Desarrollar mecanismos institucionales que permitan recuperar las zonas identificadas como de alto riesgo no mitigable, con el fin de garantizar la seguridad e integridad de los habitantes que se encuentran informalmente asentados en éstas, logrando así articular esta con una estrategia institucional de gestión del riesgo de escala municipal, siendo estas zonas, lugares prioritarios para la intervención estatal.
- Implementar a partir del aporte privado, un sistema de servicios públicos coherente con las demandas de la población actual y futura de la zona, buscando el desarrollo prioritario de proyectos que por un lado logren la prestación efectiva en las zonas donde se encuentra cobertura insuficiente, así como una estrategia de mitigación de los impactos por vertimientos a fuentes hídricas tras la implementación de sistemas de alcantarillados que se ajusten a las condiciones físicas de la zona.
- Capacitar y crear conciencia ciudadana mediante programas financiados a partir del desarrollo urbano de la zona, acerca del manejo y disposición de los residuos sólidos y demás hechos generadores de impactos ambientales en el sector.

B. Espacio Público

- Reconocer el espacio público como estructurante local y municipal, elemento esencial para la construcción de las redes sociales, ambientales y habitacionales, viabilizando proyectos que den impulso al nuevo desarrollo urbano del sector.
- Incrementar el índice de espacio público "estratégico" y no sólo el bien denominado "espacio público efectivo", a través de la generación de espacialidades públicas como complemento de las nuevas intervenciones que se desarrollen desde el ámbito privado, así mismo priorizar la localización de cargas urbanísticas asociadas a los proyectos que permiten dar forma al modelo de ocupación propuesto o a la recuperación de zonas que por sus altos niveles de afectaciones ambientales requieren ser recuperadas de manera prioritaria.
- Construir escenarios públicos con calidad, haciendo el máximo aprovechamiento de las estructuras públicas existentes, buscando con ello

en una zona con ausencia de suelo disponible, lograr escenarios que cumplan con los propósitos propios del ámbito público, es decir, escenarios con condiciones óptimas de accesibilidad, reconocimiento público, propicios para el encuentro, esparcimiento y disfrute para la comunidad.

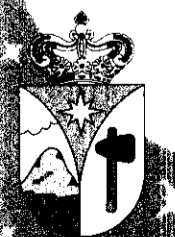
- Generación de edificaciones culturales, educativas, recreativas e institucionales que propendan por garantizar un mejor aprendizaje y nuevas iniciativas de emprendimiento productivo para la comunidad.
- Mejorar las condiciones de equipamientos asociados a las Instituciones educativas.
- Habilitar nuevos suelos para el desarrollo de equipamientos producto de la implementación de mecanismos de gestión del suelo desencadenados por los proyectos urbanísticos privados que se ejecuten en la zona, buscando garantizar siempre, condiciones aptas desde el punto de vista ambiental, de movilidad, y de apropiación colectiva.
- Incorporar equipamientos de escala barrial que permitan recuperar la institucionalidad en diferentes sectores, propiciando la aparición de salones comunales, comedores escolares, jardines infantiles y diferentes sedes para las organizaciones de la zona que faciliten las relaciones comunitarias.

C. Movilidad

- Mejorar y adecuar la trama urbana barrial existente, posibilitando la accesibilidad y movilidad al interior del área de planificación como hacia las vías arterias que comunican con el resto del Municipio y del Área Metropolitana.
- Garantizar y reservar las fajas necesarias para el proyecto METROPLUS que recorrerá por la carrera 62ª para conectar con el municipio de Itagüí.
- Garantizar la creación de los puentes viales proyectados sobre la quebrada la Ospina que da continuidad a la carrera 57 y carrera 60, para empatar con la calle 74sur.
- Adecuar de manera progresiva una nueva red peatonal que retome la recuperación del espacio público ambiental para garantizar el empoderamiento de estas zonas con nuevos modelos de espacio público.
- Mejorar los espacios públicos de circulación asociados a la malla vial de la zona para garantizar la funcionalidad de ambos sistemas y el uso seguro por parte de los transeúntes.
- Mejorar las condiciones de la sección pública de la calle 74sur, que permita incorporar los elementos faltantes del sistema vial con el aprovisionamiento de una serie de elementos de mobiliario urbano que mitiguen el impacto vial en una zona de alto flujo peatonal y que utiliza de manera prioritaria transporte público de la zona.

D. Aprovechamiento del suelo

- Desarrollar instrumentos tendientes a posibilitar el desarrollo urbano, recuperando las cualidades ambientales y espaciales del sector.
- Habilitar nuevos suelos de desarrollo de futuros proyectos urbanísticos que permitan incorporar nuevos modos de ocupación del suelo, introduciendo el principio de aprovechamiento racional del suelo estimulando la generación de vivienda nueva en altura que transforme el desarrollo de la ciudad en el sector.
- Propiciar condiciones para el desarrollo de proyectos que mediante la compensación de cargas urbanísticas tanto generales como particulares, le apuesten a la concreción de los sistemas ambientales y de espacio público, estructurantes de la zona.

- Delimitar zonas específicas de comercio y servicios de escalas municipal, zonal y vecinal, que permitan prevenir el impacto que se genera al permear las áreas de vocación netamente residencial, tendiendo a la consolidación de corredores como mecanismo para lograr la sana mezcla de usos y actividades en la zona.
- Promover condiciones de desarrollo controlado y diferencial por zonas que sean identificadas y que le apuesten al crecimiento compacto de los sectores que se hubieren conformado armónicamente en el proceso de crecimiento.
- Reconocer las características propias del hábitat popular, facilitando el reconocimiento de las construcciones ubicadas en suelos aptos, con el fin de corregir los desequilibrios de informalidad e irregularidad que se presentan en la actualidad en el marco de las disposiciones del Decreto 1469 de 2010 y/o la norma que lo modifique o sustituya.
- Reasentar la población localizada en áreas identificadas como suelos de protección, es decir, que se encuentren calificadas bajo cualquiera de las categorías del Artículo 17 del Acuerdo 042 de 2008, articulando esta estrategia con la política de gestión del riesgo que adopte el Municipio de La Estrella, buscando generar el menor impacto social en lo referido a mantener los lazos de convivencia de la zona.
- Priorizar la población localizada en la zona, dentro de los programas de mejoramiento de vivienda que desarrolle la Administración Municipal, incorporando proyectos de reforzamiento estructural y conectividad a servicios públicos como un mecanismo para garantizar la seguridad y salubridad de las edificaciones de las zonas más deficitarias.

E. Gestión Social y Territorial

- Aumentar y fortalecer la participación comunitaria generando espacios públicos que reactiven las redes sociales del sector y encuentren en la multiplicidad de escenarios el lugar propicio para interactuar libremente.
- Propiciar proyectos que incentiven el respeto y cuidado por el medio ambiente y las infraestructuras públicas con el fin de recuperar la institucionalidad en el sector.
- Valorar el conjunto de las intervenciones tendientes a concretar el modelo de ocupación propuesto a partir del reconocimiento de los atributos propios del sector.
- Implementar los instrumentos de gestión del suelo que garanticen la concreción de las iniciativas que se proponen para suelos no urbanizados, propendiendo por la distribución equitativa de los recursos generados por el desarrollo urbano en las zonas más deficitarias.

ARTÍCULO 7. FUNDAMENTOS CONCEPTUALES: El principal elemento conceptual para el desarrollo del plan de Mejoramiento Integral San Andrés agrupar aquellas espacialidades de ámbito urbano que reúnen condiciones múltiples, que agrupan actividades económicas, de servicio y equipamientos destinados a satisfacer las necesidades básicas de la comunidad bajo atributos de pluralidad, equidad y articulación entre todos los componentes que la conforman. En este sentido, es fundamental el reconocimiento de las relaciones sociales como elemento estructurante para la construcción del nuevo territorio, buscando con ello un posicionamiento de lo social como principio rector de todas las actuaciones que se den en la zona.

PARÁGRAFO 1: La Administración Municipal podrá implementar programas y proyectos que se encuentren enmarcados en los objetivos y estrategias aquí plasmadas, en el marco de las disposiciones de los planes de desarrollo y planes de acción definidos para cada vigencia.




GENERALIDADES DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN

ARTÍCULO 8. ÁREA DE PLANIFICACIÓN: El ámbito espacial de aplicación del presente Decreto está constituido por el área de planificación localizada en el suelo Urbano de Mejoramiento Integral polígono ZU03_MI02, se delimita según el *Plano Área de Planificación* de la siguiente manera.

Partiendo del punto ubicado en el extremo oriental carrera 54 y siguiendo en sentido occidental por la calle 74 sur que es límite con el municipio de Itagüí, hasta su cruce con la Carrera 62ª. Desde allí en dirección sur el puente de la Quebrada la Ospina, en dirección oriente por la Quebrada la Ospina Hasta la carrera 54 punto de partida.

PARÁGRAFO: Independiente de los cambios jurídicos o formales que sufran los predios que son citados en el presente artículo se respetará la delimitación gráfica propuesta y que quedó plasmada en el *Plano Área de Planificación*, anteriormente indicado.

ARTÍCULO 9. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y CUADRO DE ÁREAS GENERAL: El polígono de planificación está conformado catastralmente por 104 predios, En total el polígono de planificación se compone de 82157.53m² que se encuentran desagregadas en las siguientes categorías:

Área Bruta de Planificación	82157.53m ²
-----------------------------	------------------------

ARTÍCULO 10. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA DEL SECTOR DE SAN ANDRES: La totalidad de los suelos del Barrio San Andrés se encuentran bajo la categoría de suelo urbano definida por el Artículo 13 del PBOT Municipal; cabe indicar que al interior de la misma se identifican los 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 11. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN EL ÁREA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL SAN ANDRES: El área delimitada se encuentra bajo el tratamiento de Mejoramiento Integral, siendo éste aplicado a los sectores que presenten condiciones deficitarias tanto en las infraestructuras urbanas en general (equipamientos básicos, espacialidades públicas, trazado vial y servicios públicos domiciliarios) como en el espacio privado o estructurado, con baja calidad de las edificaciones tal y como lo determina el Artículo 40 del PBOT. Dicho tratamiento cubija el 100% del suelo de Barrio San Andrés.

ARTÍCULO 12. CALIFICACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA DE SAN ANDRES: Las disposiciones frente al ordenamiento territorial que se plasman en el presente Decreto se fundamentan en la calificación del suelo que presenta el PBOT en su artículo 22; en virtud a lo anterior el presente Decreto no está modificando las disposiciones del Acuerdo 042 de 2008 en lo referido a este componente, en virtud a ello la propuesta desarrolla estrategias diferenciales en áreas urbanizadas sin problemas aparentes, áreas urbanizadas con problemas detectados (no mitigables) y áreas de conservación con problemas detectados (no mitigables), las cuales se conservan para todos sus efectos.

ARTÍCULO 13. DEFINICIONES GENERALES DEL MODELO DE OCUPACIÓN: El modelo de ocupación propuesto para el sector de San Andrés del municipio de de La Estrella, parte del reconocimiento de las condiciones diferenciales de la zona, rescatando el valor de los elementos estructurales que dan forma a la base sobre la

[Handwritten signature]



cual se dará el futuro desarrollo del sector, proponiendo concretar las siguientes iniciativas:

1. Consolidación de los componentes rectores (el espacio público y los equipamientos) que servirán de soporte al aprovechamiento de uso y edificabilidad potencial, de acuerdo al crecimiento y dinámicas demográficas, económicas y sociales del Municipio, desarrollándose una propuesta de zonificación que es base para el desarrollo urbanístico.
2. la recuperación y mantenimiento de la faja de retiro de la Quebrada la Ospina y del parques lineales que se viene consolidando.
3. Optimización del sistema vial municipal, dando respuesta a lo planteado en el PBOT y garantizando la continuidad de la red vial existente a través de la conexión de la carrera 57 con la calle 74 sur y la continuidad de la carrera 60 con la calle 74 sur.
4. Desarrollo de parámetros normativos, aprovechamiento y usos tendientes a concretar el desarrollo del sector y generando incentivos en materia de mayor mezcla de usos y mayores aprovechamientos para la localización de equipamientos y desarrollo de servicios y comercio a esta escala.
5. Desarrollo urbanístico que genere una gradación en densidades y alturas, buscando el mayor aprovechamiento del suelo sobre el polígono.
6. La propuesta no sólo le apunta a la construcción de edificaciones en gran parte para vivienda con el fin de amortiguar el creciente déficit cuantitativo de ésta, sino también a la consolidación de los usos propios del corredor METROPLUS carrera 62ª y de la sana mezcla de usos que se desarrollen de manera integral sin dar espacio al desplazamiento de los mismos.

DEFINICION DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES

ARTÍCULO 14. DEFINICIÓN: Los sistemas estructurantes se relacionan con aquellos elementos naturales y artificiales que integran, soportan y condicionan el territorio local, los cuales son fundamentales para su desarrollo físico espacial del modelo de ocupación propuesto para la San Andrés; por ello, deberán ser entendidos como un solo sistema, buscando así la sostenibilidad ambiental y la armonía de lo natural con lo artificial. Su delimitación se establece en el *Plano Sistemas Estructurantes*.

SISTEMA NATURAL

ARTÍCULO 15. DEFINICIÓN: Los sistemas naturales para el barrio San Andrés se denominarán "Estructura Ecológica Principal" y corresponden a los elementos hidrográficos y orográficos del territorio, los cuales se convierten en componentes fundamentales de soporte al modelo de ocupación propuesto para el sector, complemento al sistema de espacio público. Su delimitación se establece en el *Plano Sistema Estructurante Natural*.

ARTÍCULO 16. COMPONENTES: La "Estructura Ecológica Principal" Del sector de San Andrés está conformada por suelos de protección bajo cualquiera de las categorías del Artículo 17 del PBOT; constituidos por:

Zonas de avenidas torrenciales y retiros a corrientes naturales, donde se prevén intervenciones de carácter recreativo, ecológico y paisajístico que fundarán espacios públicos paralelos al cauce de la quebrada La Ospina.

ARTÍCULO 17. RETIROS NORMATIVOS DE LAS CORRIENTES NATURALES. Según lo establecido en el artículo 17 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, y lo determinado en el presente Decreto, los retiros a corrientes de agua en el área de planificación son las siguientes:



Cuerpo de agua	Retiro	Cobertura
La Ospina desde la cra 62 ^a hasta la cra. 54	20 mts cota máx. inundación	Abierto

PARÁGRAFO: En concordancia con el Art 10 Estrategia 4 del Acuerdo 42 de 2008, en las áreas definidas para los parques lineales, 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.

ARTÍCULO 18. TRATAMIENTO DE LAS CORRIENTES NATURALES: Los retiros a corrientes de agua serán liberados de construcciones y las determinantes para el manejo de los mismos serán las siguientes:

- Para las quebradas que cuentan con cobertura total, el despeje de su retiro y sobre el caudal.
- Para la quebrada La Ospina, se establece la continuidad del parque lineal en parte de su retiro como espacio público. En las áreas donde se generarán miradores o espacios para el descanso, se adecuarán pisos de madera, piedra u otro material acorde con la naturaleza del área de manejo ambiental.
- Desarrollo de Intervenciones dirigidas a la adecuación de corredores ambientales o senderos naturales para la conservación del recurso hídrico, buscando bajo este parámetro conservar la cobertura vegetal existente, incentivando la siembra de árboles y especies nativas en las fajas de retiro que mejoren las condiciones bióticas de estos corredores naturales.
- Se propenderá de manera prioritaria por evitar la ocupación con cualquier tipo de instalaciones para el desarrollo de actividades que vayan en contra de su condición natural, de igual manera, sólo se podrán permitir elementos constructivos de tipo ornamental acorde con el ambiente original del lugar, cuyo objetivo será fijar pasos peatonales ecológicos en parte del retiro del afluente, espacio que será acondicionado como zona para la recreación pasiva para los habitantes, y como contenedor para la prevención y preservación del recurso natural.
- Ejecución de obras de estabilización de taludes cuando el retiro de las quebradas presente condiciones inseguras para la ejecución del parque lineal.
- Sólo se permite la construcción de escenarios deportivos con los respectivos 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, kioscos o equipamientos que vayan en contra de los aspectos naturales y ecosistemas que le confieren su carácter ambiental.

PARÁGRAFO: Los diseños del parque lineal, acogerán las disposiciones, lineamientos y recomendaciones de los estudios técnicos con los que cuenta el Municipio, además de los que se requieran para la viabilización de la intervención; estos serán definidos por la Secretaria de Planeación e Infraestructura y deberán surtir los respectivos trámites ante la autoridad ambiental competente.

SISTEMA ESTRUCTURANTE ARTIFICIAL

ARTÍCULO 19. DEFINICIÓN: El sistema estructurante artificial del sector de San Andrés corresponde a todos y cada uno de los hechos del ámbito público que

contribuyen con la construcción del modelo de ocupación y que tienen como finalidad consolidar la estructura base del territorio.

ARTÍCULO 20. COMPONENTES: El sistema estructurante artificial de San Andrés está conformado por el Sistema de Espacio Público, el Sistema de Equipamientos, el Sistema de Movilidad y el Sistema de Servicios Públicos. Su delimitación se establece en los Planos Sistema Estructurante de Movilidad y Sistema Estructurante de Espacio Público, Equipamientos y Patrimonio.

ARTÍCULO 21. CONSIDERACIONES GENERALES DEL COMPONENTE ESPACIO PÚBLICO: Teniendo en cuenta la caracterización de las áreas y los elementos constitutivos del sistema del espacio público al que hacen referencia los Artículos 11, 28, 29 y 30 del PBOT y partiendo igualmente de su definición y clasificación, la propuesta urbanística plantea el espacio público como un elemento estructurante a través del cual se logra articular las demás actividades urbanas. La red de espacios públicos de la propuesta está conformada por una serie de áreas de parques y zonas verdes que se consolidan junto con la Estructura Ecológica Principal y el sistema de equipamientos en los referentes urbanos de mayor relevancia dentro de la zona.

Se destacan dentro de los espacios públicos naturales, el aprovechamiento del retiro de las corrientes hídricas indicadas en los artículos 17 y 18 del presente Decreto, a través de parques lineales, las cuales por sus características topográficas, morfológicas y ambientales presentan posibilidades de adecuación de sus retiros, para el disfrute y goce pasivo. Su adecuación busca que se constituyan en fajas de amortiguamiento, para proteger el recurso hidrográfico, la flora y fauna.

Los espacios públicos artificiales de mayor preponderancia dentro del sistema son aquellos que se desarrollan de manera conjunta con los núcleos de equipamientos que se detallan en el ARTÍCULO del presente Decreto; estos proyectos se concretan mediante la recepción de obligaciones urbanísticas del desarrollo urbano del área directa del sector, así como la contribución de otras zonas municipales que presenten condiciones menos deficitarias, además serán las áreas prioritarias de intervención mediante recursos públicos de diferentes entidades estatales. Todos los espacios se concretarán mediante operaciones integrales de varios componentes, buscando con esto la generación de espacios con calidad que le apuesten a la multiplicidad de opciones y de escenarios que permitan hacer de éstos nuevos escenarios barriales.

ARTÍCULO 22. CONSIDERACIONES GENERALES DEL COMPONENTE EQUIPAMIENTOS: El sistema de equipamientos corresponde al conjunto de inmuebles e infraestructuras de uso público o privado destinados a la prestación de servicios colectivos para la población, conformado por los equipamientos básicos sociales, básicos comunitarios, de infraestructura y de seguridad y convivencia, y recreativos existentes y formulados en la propuesta del modelo de ocupación para el sector.

ARTÍCULO 23. CRITERIOS DE MANEJO DEL COMPONENTE EQUIPAMIENTOS: Tras el entendido de que las operaciones de espacio Público y Equipamiento se dan de manera integral para atender de manera eficiente las demandas del sector de San Andrés, la principal apuesta es la consolidación de los siguientes proyectos como los estructurantes del modelo de ocupación propuesto y generadores de nuevas áreas de centralidades zonales y barriales en cada uno de los entornos donde se incorporan; en este sentido, se le apuesta por completo al proyecto urbano como mecanismo de intervención de lo público en la zona y las obligaciones por concepto de equipamiento deberán direccionarse a la concreción del modelo propuesto:



PARÁGRAFO: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, RECREATIVO Y SOCIAL SAN ANDRÉS: Proyecto encaminado a la conformación de un equipamiento deportivo múltiple para el sector. La localización exacta de los equipamientos previstos en el presente Decreto podrá ser modificada previo visto bueno de la Secretaría de Planeación e infraestructura en caso de no encontrarse viabilidad técnica o jurídica al momento de la ejecución de los mismos; su delimitación se establece en el plano Sistema Estructurante de Espacio Público, Equipamientos y Patrimonio.

Los predios que por sus condiciones son aptos para la localización de equipamientos son:

380 1 01 020 00001 000040 (Centro Vocacional Legionarios de Cristo)

380 1 01 020 00001 000041 (Centro Vocacional Legionarios de Cristo)

380 1 01 020 00002 000001 /27 (Predio con licencia de Urbanización Proyecto de carácter Publico "Villas de Ensueño" Vivienda de Interés social, desarrollada por el Municipio de La Estrella)

ARTÍCULO 24. CONSIDERACIONES GENERALES DEL COMPONENTE PATRIMONIAL: El modelo de ocupación propuesto no se encontró inmuebles que tengan valores arquitectónicos y espaciales que referencia Artículo 32 del PBOT, entendiendo el patrimonio o los Bienes de Interés Cultural -BIC- y Espacio Público, como elementos estructurantes del territorio.

ARTÍCULO 25. CONSIDERACIONES GENERALES DEL COMPONENTE MOVILIDAD: En observancia a las disposiciones del Artículo 25 del PBOT y analizando el modelo propuesto para el sector San Andrés, se considera el sistema de movilidad como el elemento que genera las conexiones e interacciones entre los diferentes sectores de la zona, facilita la vinculación entre las zonas de futuro desarrollo de San Andrés con los equipamientos propuestos y permite que la consolidación de nuevas desarrollos tengan la facilidad de conexión con la red vial zonal y municipal.

ARTÍCULO 26. CRITERIOS DE MANEJO DEL COMPONENTE MOVILIDAD: En atención a la multiplicidad de escalas que inciden en el desarrollo urbano de San Andrés, se consideran como fundamentales la priorización de acciones que se detallan a continuación dentro del componente movilidad de la propuesta.

- Ejecutar los tramos faltantes de algunas vías con el fin de optimizar la red vial interna del área urbana, incorporando acciones específicas para mejorar la conectividad e interrelación urbana, a través de la realización de broches que permitan la unión e integración entre algunos sectores inconexos.
- Generar un sistema peatonal más eficiente que incorpore callejones peatonales, zonas de andenes en las vías de mejor sección y paseos peatonales a lo largo de los parques lineales propuestos con el fin de mejorar la respuesta de este sistema a los habitantes de la zona.
- Ampliación de la vía Carrera 62ª con sección definida en el Acuerdo 042 de 2008 corredor METROPLUS.
- La continuidad de las carreras 57, y 60 partiendo desde el límite con la Urbanización Toledo a empatar con la calle 74sur.

ARTÍCULO 27. DEFINICIÓN DE LOS COMPONENTES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD: Se definen las siguientes secciones para las vías según la clasificación del Plano Sistema Estructurante de Movilidad cabe indicar que a los

035

elementos no definidos mediante el presente Decreto les serán aplicables los parámetros determinados por el Artículo 25 del PBOT.

Corredor METROPLUS

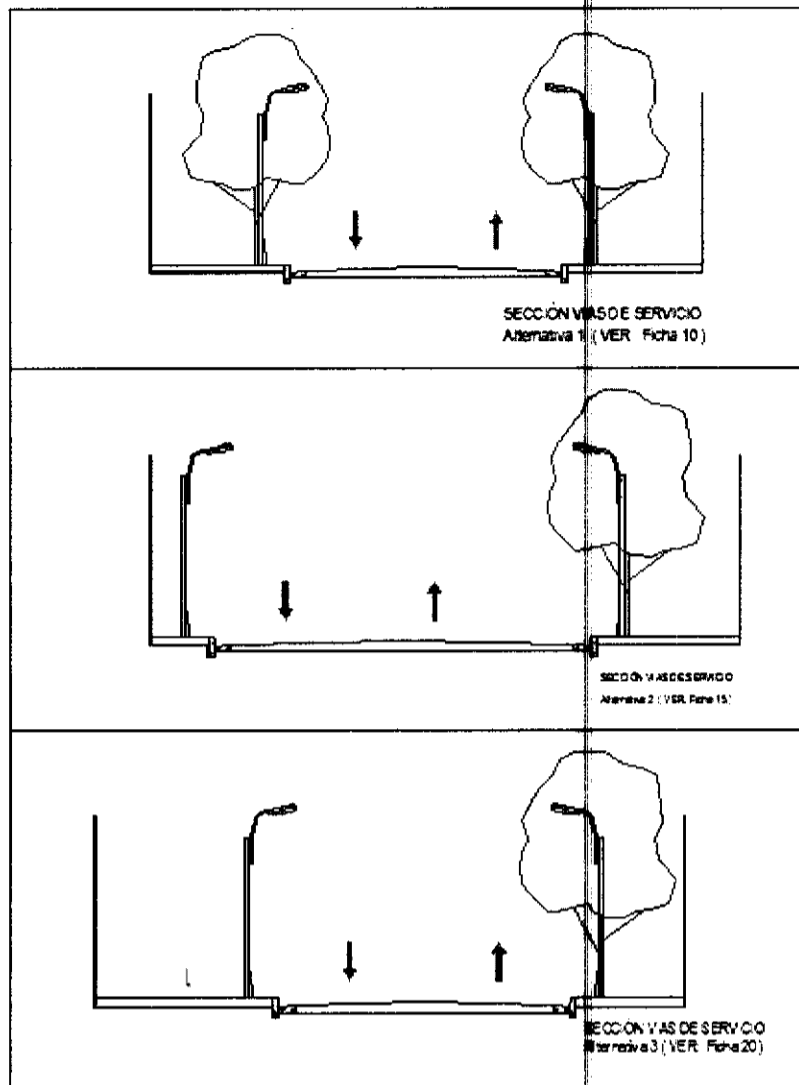
Calzada	27.00 m
Metroplus	14.00 m
Flujo mixto	7.00 m c/u
Zonas verdes laterales	1.50 m c/u
Andenes laterales	1.50 m c/u
Sección Pública	34.00 m

Nota: Proyecto de Carácter Metropolitano, ampliación margen derecha.

- Vías de Servicio:** Son el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las zonas más internas de los barrios San Andrés o garantizar la conectividad de los predios desarrollables con los corredores de superior jerarquía. Como son calle 74 Sur (limite con el municipio de Itagüí), carrera 54, carrera 57, carrera 60.

Calzadas (2 carriles)	7.00 mt
Andenes laterales	1.50 mt c/u
Zonas verdes	1.50 mt c/u
Sección Pública	13.00 mt
Antejardín	N/A





Nota: Imágenes extractadas Manual del Espacio Público del Valle de Aburrá.

2. Vías en áreas urbanísticamente consolidadas: Corresponden a vías que se encuentran en zonas donde las condiciones formales del asentamiento no permiten la concreción de vías de servicio con las dimensiones determinadas por el PBOT; en atención a lo anterior, será la Secretaría de Planeación e Infraestructura la que analice las condiciones específicas y determine la viabilidad de las licencias urbanísticas en dichas zonas conforme a la sección acá indicada:

Calzadas (1)	6.00 mt
Andenes laterales	1.20 mt c/u
Zona Verde	No se incorpora
Sección Pública	8.40 mt
Antejardín	N/A

3. Sección Vías peatonales: Los proyectos urbanísticos podrán proponer la incorporación de este tipo de vías en las áreas alrededor de los mismos, las servidumbres públicas que adopten esta categoría tendrán una sección mínima de 3,50mt.

