PBOT

PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE YARUMAL

REVISIÓN Y AJUSTE

DOCUMENTO DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

ELABORADO POR:

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE YARUMAL

ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DEL NORTE –AMUNORTE-

AGOSTO DE 2021

TABLA DE CONTENIDO

1. EL PROCESO DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN 3
2. ANÁLISIS DE SUFICIENCIA DEL PBOT 4
2.1 ASPECTOS GENERALES 4
2.2 ESTRUCTURA DEL PLAN 4
2.3 CONTENIDOS 5
2.3.1 EL COMPONENTE GENERAL 5
2.3.2 EL COMPONENTE ESTRUCTURAL 7
2.3.3 EL COMPONENTE URBANO 11
2.1.2.4 EL COMPONENTE RURAL 17
3. ARTICULACIÓN DE FINES Y MEDIOS 21
3.1 ANÁLISIS DE COHERENCIA 21
3.2 SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE INDICADORES 22
4. EL SEGUIMIENTO A LAS NUEVAS DINAMICAS DE DESARROLLO 25
4.1 CONECTIVIDAD VIAL 25
4.2 PERÍMETRO URBANO: 25
4.3 EN CUANTO A LAS ÁREAS CLASIFICADAS COMO DE PROTECCIÓN 26
4.4 IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS: 26
4.5 DELIMITACIÓN DE AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO: 26
4.6 INFRAESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE: 27
4.7 SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS 27
4.8 EQUIPAMIENTO COLECTIVO 28
4.9 ESTRATEGIA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL 28
4.10 USOS DEL SUELO 28
4.11 AISLAMIENTOS, VOLUMETRÍAS Y ALTURAS 28
4.12 NORMAS URBANÍSTICAS PARA CORREGIMIENTO: 29

4.13 DELIMITACIÓN DE ÁREAS: 29
4.14 AREAS Y NORMAS PARA VIVIENDA CAMPESTRE: 30
4.15 ESPACIO PÚBLICO: 30
4.16 CLASIFICACIÓN DE VIAS RURALES:..... 30
4.17 EL DECRETO 3600/07: 30

1. EL PROCESO DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

En el año 2012 terminó el tercer periodo constitucional para la implementación y ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial -PBOT-. La administración municipal de Yarumal lo revisó y ajustó en el año 2017, momento en el cual elaboró el documento de seguimiento y evaluación. Sin embargo, no pudo llegar a la concertación de los asuntos ambientales con Corantioquia, en su calidad de autoridad ambiental ni finalmente a su aprobación por parte del Honorable Concejo Municipal. Actualmente, en el año 2021, emprende de nuevo esta tarea pretendiendo llegar hasta su aprobación atendiendo todos los requisitos de ley, como lo es el nuevo Decreto 1232 de 2020 que define los contenidos de estos planes. El presente documento se basa en la normatividad vigente en el momento de su formulación, pues se trata de evaluar en primer lugar, si los contenidos fueron desarrollados de acuerdo con la normatividad vigente a la fecha.

Para su elaboración se acudió a las guías metodológicas sobre revisión y ajuste de los POT elaboradas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial –MAVDT, el Departamento Nacional de Planeación -DNP- y Planeación Departamental -DAP-, lo mismo que a la guía para la elaboración del Expediente Municipal y a las matrices de apoyo para el seguimiento y evaluación de los POT.

2. ANÁLISIS DE SUFICIENCIA DEL PBOT

2.1 ASPECTOS GENERALES

El objetivo de este análisis es conocer hasta qué punto cada componente del Plan Básico de Ordenamiento Territorial –PBOT- del Municipio de Yarumal, cumple fundamentalmente con los requerimientos de la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, identificando aquellos contenidos que están ausentes o que presentan fallas en su desarrollo, si se encuentran claramente desarrollados y si corresponden a las necesidades municipales.

Se utiliza como instrumentos las matrices diseñadas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial – MAVDT-, denominadas Mapa Conceptual del PBOT, Criterios de Evaluación de los Contenidos, Comparativa, Espacio Público y Planes Parciales, anexas al presente. Estas facilitan el análisis de los contenidos del plan, en relación con lo requerido, de acuerdo a la normatividad vigente y con la calidad del contenido del PBOT.

La información objeto del análisis se toma fundamentalmente del acuerdo municipal 003 del mes de junio de 2000, o documento que adopta el plan, conjuntamente con la información del correspondiente documento técnico de soporte y la cartografía, ambos protocolizados con el acuerdo. Sin embargo, se advierte que no se tuvo acceso al total de la cartografía protocolizada con este acuerdo.

Como primera medida se observa que efectivamente el PBOT de Yarumal fue aprobado debidamente mediante acuerdo municipal y que contó con la concertación en el tema ambiental con CORANTIOQUIA, en su calidad de autoridad ambiental. Se destaca la participación activa del Consejo Territorial de Planeación para la socialización del plan ante la comunidad. Los documentos protocolizados con el acuerdo municipal que lo adoptó son los debidos, a saber: Documento Técnico de Soporte, cartografía y actas de concertación con la autoridad ambiental.

El tipo de plan adoptado fue Plan Básico de Ordenamiento Territorial –PBOT- debido fundamentalmente a que la población del Municipio de Yarumal se encuentra en número, en el rango de 30.000 a 100.000 habitantes, lo cual es correcto.

2.2 ESTRUCTURA DEL PLAN

Los Planes de Ordenamiento Territorial -POT, cualquiera que sea su tipo (POT; PBOT o EOT), deben contemplar tres componentes: General, Urbano y Rural, de la siguiente manera:

A. El componente general, constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo**.**

B. El componente urbano, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano**.**

C. El componente rural, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo**.**

El PBOT del Municipio de Yarumal no estaba estructurado de esta manera, en su lugar se estructura de la siguiente forma:

GENERALIDADES: Contiene conceptos generales.

COMPONENTE GENERAL: Constituido por objetivos y estrategias.

COMPONENTE ESTRUCTURAL: Constituido por elementos estructurales de largo plazo.

COMPONENTE URBANO: Constituido por normas algunas normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

COMPONENTE RURAL: Constituido por contenidos y algunas normas para orientar el desarrollo rural. Además, incluye contenidos y normas para orientar el desarrollo de las cabeceras de los corregimientos, definidas en este plan como áreas urbanas.

NORMAS URBANÍSTICAS: Contiene algunas disposiciones sobre procedimientos y aspectos legales relacionados con las licencias urbanísticas.

NORMAS ESPECÍFICAS: Contiene normas urbanísticas generales y específicas de construcción.

Esta estructura debe modificarse, puesto que se presta para para confusiones, pues, de acuerdo con las normas vigentes para la época, no debe existir un componente estructural, sino un contenido estructural en el componente general del plan.

Deben hacer parte del componente urbano las políticas, acciones y programas para encauzar el desarrollo urbano, lo mismo que las normas urbanísticas que sean aplicables en el área urbana, contenidas en parte en capítulos siguientes y denominadas normas urbanísticas y normas específicas. En este sentido sólo se deben reubicar en el documento y complementar de acuerdo a las observaciones que a continuación se presentan- Lo mismo sucede con el Componente Rural, pues no contiene las normas urbanísticas aplicables en el área rural.

2.3 CONTENIDOS

2.3.1 EL COMPONENTE GENERAL

En el siguiente cuadro, se relacionan en la primera columna, los contenidos mínimos exigidos en las normas vigentes en el momento de formulación del PBOT para el componente general y en frente,

se indica, si por lo menos, el tema se desarrolla en este componente en el PBOT del municipio de Yarumal, independientemente de que estos temas estén bien desarrollados, toda vez que esto lo analizaremos posteriormente.

LEY 388/97 Y DECRETOS 879 Y 1504/98	PBOT – YARUMAL
• VISIÓN TERRITORIAL	**SI**
• Objetivos y estrategias de largo y mediano plazo, entre ellas, específicamente las relacionadas con el Espacio Público del territorio.	**SI**
• Definición del Modelo de Ocupación del Territorio.	**NO**
CONTENIDO ESTRUCTURAL:	
• Identificación y localización de acciones sobre el territorio para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su competitividad.	**NO**
• Identificación de los sistemas de comunicación entre el área urbana y la rural y de éstas con el contexto regional.	**SI**
• Clasificación del Territorio en Urbano, Rural y de Expansión Urbana, además de los Perímetros Urbanos para el área urbana de la cabecera y de los centros poblados corregimentales.	**SI**
• Establecimiento – localización, delimitación y definición de Áreas de Reserva y las regulaciones para la protección del ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje.	**SI**
• Definición de las regulaciones para la protección de las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.	**SI**
• Localización – Identificación, delimitación y definición de Actividades, infraestructura y equipamientos básicos.	**NO**
• Inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos. – Identificación, delimitación y definición de áreas expuestas a amenazas y riesgos.	**SI**
• Definición del Sistema de Espacio Público y delimitación de los elementos que lo constituyen en el nivel estructural.	**NO**

VISIÓN TERRITORIAL La planificación del territorio debe partir de la definición de una visión para direccionar el desarrollo físico y social del municipio. La visión está definida en el acuerdo como "l*a proyección del desarrollo"*, en la que se define la **CONFORMACIÓN DE LA PROVINCIA** como el escenario deseado. Se trata de una visión precisa y puntual pero que parece estar más relacionada con un plan de desarrollo municipal, más no tan directamente con el ordenamiento del territorio, a pesar de que puede orientar la identificación de equipamientos, infraestructura y espacio público, hacia la cobertura regional. Es una visión por lo menos clara, pero que no se ve plasmada en el resto del PBOT, en tanto que no se propone la construcción o el mejoramiento de infraestructura, espacio público, ni equipamiento de tipo regional, siendo además los escasos proyectos que en este

sentido se proponen en el Programa de Ejecución, los que menos grado de ejecución finalmente tuvieron en el período de vigencia del plan. Por lo tanto, esta visión debe de reconsiderarse con la comunidad, de manera que se modifique o se reafirme, en cuyo caso los proyectos resultantes deben propender por volverla realidad.

POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATÉGIAS**.** Estos tres aspectos se deben desarrollar en este orden, toda vez que para alcanzar la visión deseada, se deben formular políticas a manera de guías para orientar la acción, como lineamientos generales que orientan la toma de decisiones sobre algún problema que se repite una y otra vez en el territorio y deben estar orientadas al uso del suelo y ocupación del territorio. Seguidamente se deben formular objetivos acciones a seguir y finalmente se deben señalar las estrategias que desarrollan los objetivos y que a su vez se deben cristalizar mediante programas y proyectos.

El PBOT del Municipio de Yarumal se partió de 11 objetivos relacionados directamente con el ordenamiento del territorio, cada uno de ellos desarrollado mediante dos o tres estrategias y cada una de éstas desarrollada mediante una política. Para lograr coherencia en esta parte del plan, que si se quiere es conceptual, pero que orienta el ordenamiento del territorio municipal, deben reorganizarse y quizás replantearse las políticas, objetivos y estrategias, de manera que el camino hacia el logro de la visión sea claro y lógico. En uno de los capítulos siguientes se realiza un análisis de coherencia entre estos aspectos y los proyectos que finalmente fueron definidos en el Programa de Ejecución del plan, razón por la cual el análisis de estos aspectos es general, desde su concepción y estructura.

MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. Debería ser el momento de incluir el modelo de ocupación del territorio, sin embargo, no se hizo. Esta es una falencia grave del PBOT, en tanto que no se define una estrategia clara de ordenación del territorio con base en la cual se desarrolle el plan. En el tema siguiente, cuando se define el denominado "*Componente Estructural del plan*", se dice que en él se definen criterios para definir este modelo de ocupación, que finalmente, como veremos a continuación, no lo son. Por tal razón, uno de los principales aspectos a incluir en el presente ajuste, debe ser precisamente el definir un modelo de ocupación claro y acorde con las necesidades municipales.

2.3.2 EL COMPONENTE ESTRUCTURAL

Este componente no está incluido de acuerdo a los componentes establecidos por las normas que regulan la materia. Su contenido se asemeja al del Contenido Estructural del Componente General, pues en él se clasifica el territorio, se toca el tema de las Áreas de Reserva para la conservación y protección del ambiente, los recursos naturales y el patrimonio además del tema de la definición de áreas expuestas a amenazas y riesgos. Por esta razón en el ajuste se debe renombrar esta parte en el componente general del plan.

SISTEMAS DE COMUNICACIÓN URBANA Y RURAL Y DE ESTAS CON EL CONTEXTO REGIONAL**.** Sólo se establecen criterios para su identificación. Es necesario identificarlas de manera

clara, coherente y precisa, toda vez que son claves para el desarrollo del territorio, permiten estimular el desarrollo en las áreas que el PBOT lo desee y restringirlo donde se requiera.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

Suelo Urbano: En esta parte debe definirse el perímetro urbano. Sin embargo, sólo se relacionan los criterios establecidos en la ley 388/97 para su delimitación. En el componente rural se definen los perímetros urbanos de los corregimientos. Como parte de la formulación del ajuste debe incluirse entonces su reubicación en el documento que la adopte. Cuando en el análisis de los contenidos del Componente Urbano abordemos el tema del perímetro urbano, definiremos si está claramente delimitado, si es el suficiente y necesario para el municipio, lo mismo que la factibilidad de su modificación.

Suelo de Expansión Urbana: A pesar de que también se relacionaron los criterios para su delimitación contenidos en la ley 388/97, no se clasificó ningún área municipal como de expansión urbana, ni en éste ni en otro componente del plan. Para el caso del Municipio de Yarumal, debe analizarse con cuidado la posibilidad de clasificar áreas como tales, en tanto que puede ser beneficioso para el municipio especialmente porque al tener que desarrollarse, según la ley mediante Planes Parciales, posibilitan la planificación detallada y particular de un área a desarrollar y no lo obliga a dotar el área de infraestructura, espacio público y equipamiento, sino que son estas precisamente cargas que el proponente del Plan Parcial debe aclarar quién las asume.

Sin embargo, también puede ser perjudicial no solo para el municipio sino también para los propietarios de los lotes comprometidos, en la medida en que estos planes son relativamente complicados y por lo tanto costosos, además de que al no tener la obligación de participar el municipio, el proyecto es más costoso para el urbanizador. Además, quien hasta la fecha ha urbanizado en el municipio ha sido el estado y encontrar un particular que vea realizable el proyecto puede ser difícil. Esto significaría que los predios no se desarrollarían y el efecto final puede ser contrario al buscado, es decir que se le complique la posibilidad de urbanizar a los propietarios de los lotes y que por lo tanto se termine imposibilitando su desarrollo.

Suelo Rural: Como los dos tipos de suelos anteriores, en el documento de acuerdo sólo se relacionan los criterios establecidos en la ley 388/97 para su identificación y se incluyen criterios como el de que deben ser áreas para la actividad productiva y para la conservación y protección del ambiente y los recursos naturales, pero no se delimita su área. Estos criterios deben revaluarse, a la luz de la nueva normatividad aprobada en el período de vigencia del plan, especialmente de los decretos 3600/07 y el 2372/10, compilados en el Decreto 1077 de 2105, que tienen que ver con la planificación rural y con la homologación de términos para la definición de áreas de protección.

Suelo Rural – Suburbano: Este suelo sí se delimita como corredores suburbanos delimitados como franjas de 100m a lado y lado de la troncal y de 80m a lado y lado de la vía que conduce al municipio de Angostura, en áreas de pendiente inferior al 20%. Esta delimitación debe ser coherente con lo establecido en planos, pues en ellos es diferente.

Suelo de Protección: Se identifica también y se delimita en planos de manera aproximada. Debe delimitarse entonces, con mayor precisión por medio de coordenadas geodésicas y actualizarse,

teniendo en cuenta nuevas áreas de protección aprobadas desde los distintos niveles y la normatividad aprobada durante el período de vigencia del plan.

AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL AMBIENTE Y LOS RECURSOS NATURALES. En los POT se deben delimitar en especial las áreas de protección, de manera que se pueda asegurar el mejor territorio posible a generaciones futuras. Según las normas que regulan la materia, estas áreas deben estar contenidas en el plan en diferentes partes de acuerdo a su importancia y/o injerencia. En el componente general, deben incluirse específicamente las Áreas de Reserva para la conservación y protección del ambiente y los recursos naturales, es decir las áreas que tienen un primer nivel de conservación y protección, como los Parques Nacionales y Regionales Naturales y las áreas clasificadas específicamente como de Reserva para este fin desde los diferentes niveles. Estas áreas tienen una importancia tal que ni incluso la minería se permite en ellas, así sea de manera restringida.

En el componente general del PBOT del Municipio de Yarumal no se identificaron, sólo se definieron como ya se expresó las áreas de protección que recogen las de los tres componentes del plan. Quizás fue porque realmente no había, pero por lo menos se debió tocar el tema e indicarlo. En el período de vigencia del plan, no se tiene registro de que se hayan declarado parques naturales o áreas de reserva, sólo se cuenta con un plan de manejo del "Área de **Reserva de Morro Azul**", que cuenta incluso con un proyecto de acuerdo propuesto para la declaratoria de esta área como de reserva, pero que finalmente no se aprobó. Esta es la oportunidad de hacerlo, en caso de que la administración municipal manifieste su voluntad.

El componente general, contiene un artículo que incluye las normas estructurales. En primer lugar se definen las que tienen que ver con los recursos naturales, en este se indican lineamientos para la construcción de vías en áreas de conservación y protección, las disposiciones del decreto 1449/77 referentes al tratamientos de áreas de nacimientos y corrientes de agua, se establecen retiros a bocatomas, se indica que la prioridad en el aprovechamiento del recurso hídrico es para el consumo humano y se destinan recursos por espacio de 15 años para la conservación de este recurso. También se establecen restricciones del medio físico, entre las que se incluyen que en las áreas de reserva para la protección y conservación del ambiente y los recursos naturales no se aceptan impactos de origen antrópico, no se aceptan viviendas ni infraestructura. Además, se establecen restricciones para el desarrollo urbano en áreas de Amenaza Alta, en corredores suburbanos con pendientes superiores al 20%, en los retiros de quebradas, en áreas de amenaza y riesgo, en áreas para recuperación de suelos.

DELIMITACIÓN DE AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTORICO. En el acuerdo se trata el tema del patrimonio arquitectónico, histórico, arqueológico, cultural y paisajístico. Se establece que a los elementos que como tales hagan parte del diagnóstico o de la formulación les aplican los decretos 1504 y 151 de 1998. Esto no es lo suficientemente claro por lo tanto se dificulta su aplicabilidad en tanto que el primero al respecto sólo establece que serán elementos constitutivos artificiales del espacio público:

> *" Las áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y*

arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos."

Lo anterior genera dudas para su aplicación, toda vez que no es claro hasta qué punto una propiedad privada pierde su carácter y comienza a ser pública al ser declarada elemento constitutivo del espacio público, hasta qué punto comienza a ser una obligación del estado o del propietario su conservación y cuáles son los mecanismos de compensación de los perjuicios a los particulares en beneficio de un interés común. En el plan deben declararse de manera explícita y todos estos aspectos deben aclararse, de manera que no queden dudas en cuanto a la afectación e implicaciones.

DETERMINACIÓN DE AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS. Este tema se analiza con base en las normas vigentes en la época de formulación del PBOT sobre la materia, pues hoy en día son distintas. En el componente general se determinan sólo las áreas expuestas a amenazas. Entre ellas se incluyen las microcuencas torrenciales, las zonas con registros de eventos de inundaciones o deslizamientos, las áreas con pendientes superiores al 45% con cobertura vegetal deteriorada, las áreas reubicables, las áreas de riesgo de infraestructuras y las áreas con suelos deteriorados. En este componente se citan sólo los tipos de áreas, en los demás se deben delimitar. Estas áreas se actualizarán por parte del profesional del equipo técnico de apoyo al proceso de revisión y ajuste del plan encargado del tema en otro capítulo del presente documento, fundamentado en los requisitos para la incorporación del riesgo en los POT establecidos en el Decreto 1807 de 2014, compilado en el Decreto 1077 de 2015.

OTROS CONTENIDOS:

***Sistema Espacial*:** Además de lo ya indicado, el PBOT del municipio de Yarumal, en su componente general estableció otras normas relacionadas con el "Sistema Espacial". Indicó inicialmente que los equipamientos en el área rural buscarán siempre la permanencia de la actividad productiva. Lo que puede adoptarse como un lineamiento desde este componente en cuanto a los equipamientos, mas no como una norma.

Áreas Suburbanas: Además se indicó que en los corredores suburbanos se establecerá un "perfil suburbano" de 100m., lo que es difícil de interpretar, puesto que además ya había establecido en la clasificación del territorio que el suelo suburbano estará compuesto por dos corredores en la vía a Santa Rosa de 100m a lado y lado de la vía y en la vía a Angostura de 80m. En la formulación del plan se debe entonces en cuanto a las áreas suburbanas, definirlas con precisión, y delimitarlas con claridad en planos, de manera que pueda ser aplicable la normatividad que en estas áreas deba cumplirse, acatando en la actualidad los retiros establecidos en la Ley 1228 de 2008 como "áreas de reserva o de exclusión de carreteras", definiendo el corredor a partir de estos.

Afectaciones: Contiene también este componente un aparte sobre "afectaciones", en la que se establece que en los suelos urbanos y rurales-suburbanos que se señalen en un año a partir del inicio de la vigencia del plan y todos los predios por los que se proyecte la propuesta vial, deberán afectarse y en caso de que allí se construya se hará renunciando a mejoras. Este contenido no es de

fácil aplicación, toda vez que no es claro, tanto que quizás por ello, durante el período de vigencia del plan no se tiene información de que se hubiesen afectado predios. Esta parte en el ajuste del PBOT se deberá corregir, acatando especialmente los requerimientos legales para hacerlo, de manera que se facilite la compra de terrenos para obras de interés común, pero teniendo especial cuidado de no vulnerar los derechos de los particulares propietarios de estos predios.

2.3.3 EL COMPONENTE URBANO

En el siguiente cuadro se relacionan los contenidos establecidos por las normas vigentes para el Componente Urbano de un PBOT, pretendiendo recoger lo estipulado en todas las normas, respecto de cada aspecto, pues estas no son excluyentes y por lo tanto no debe aplicarse solo una en particular. Además, en el cuadro se indica si estos temas fueron por lo menos desarrollados en el Componente Urbano del PBOT del municipio de Yarumal. A continuación del cuadro se realiza una breve descripción de la manera como se desarrolló este componente en el plan y posteriormente se realiza el correspondiente análisis de suficiencia, teniendo en cuenta la claridad de sus elementos, su coherencia en la documentación que compone el plan y si responden a las necesidades municipales fundamentalmente. Además, se indica cuáles contenidos que quedaron faltando y la razón en especial por la cual deben incluirse

LEY 388/97 Y DECRETOS 879 Y 1504/98	PBOT – YARUMAL
1. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE:	**SI**
2. SERVICIOS PÚBLICOS:	**SI**
3. EQUIPAMIENTO COLECTIVO:	**SI**
4. RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS:	**NO**
5. CONJUNTOS URBANOS, HISTÓRICOS Y CULTURALES:	**SI**
6. AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES:	**SI**
7. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:	**SI**
8. PROCEDIMIENTOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN:	**NO**
9. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES:	**SI**
10. PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:	**SI**
11. ESPACIO PÚBLICO:	**SI**

PERÍMETRO URBANO Y ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO. Inicialmente se delimitó el perímetro urbano y a continuación se establecieron criterios de manejo de la Estructura General del Suelo Urbano, definiendo para ello una zona consolidada y otra en proceso de consolidación, lo mismo que algunos elementos para reubicación y para mejoramiento. En el capítulo que contiene el

seguimiento a las nuevas dinámicas socio-económicas y físico-espaciales del presente del municipio en el presente documento, se analizarán las condiciones actuales que tienen que ver con este perímetro y la necesidad y factibilidad de modificación.

CONJUNTOS URBANOS, ZONIFICACIÓN Y VIVIENDA. Seguidamente se identificaron nueve (9) conjuntos urbanos para cada uno de los cuales se definió un tratamiento. También se zonificó el área urbana fundamentalmente dividiéndola en dos zonas: de uso múltiple y para desarrollo residencial, para las cuales se definieron usos y normas urbanísticas. Se definió también un área para VIS, otra para vivienda de estrato medio y otra para desarrollos al interior de manzanas. Sin embargo, la normatividad finalmente definida para estos conjuntos, especialmente en materia de aislamientos, alturas, volumetrías, aprovechamientos y obligaciones urbanísticas son muy similares, lo que hace que no se justifique la división del territorio de esta manera.

VÍAS, AMENAZA Y RIESGO, ESPACIO PÚBLICO Y SERVICIOS PÚBLICOS. Se establecieron algunas disposiciones referentes a vías, especialmente en lo que tiene que ver con circuitos viales, jerarquía y secciones viales. También se definieron áreas expuestas a amenazas y riesgos y elementos para su reubicación además de una propuesta espacial para el espacio público y criterios para el desarrollo de un plan especial de espacio público. Finalmente se definieron algunas acciones a manera de planes de servicios públicos para los servicios de energía, acueducto, aseo y alcantarillado.

INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE. En este sentido se exige como mínimo su jerarquización, localización y dimensionamiento. En términos generales se plantea consolidar la estructura actual y la necesidad de desarrollar mejores espacios para circulación peatonal. Se definieron las secciones viales a futuro para vías arterial, colectora de servicios y peatonales. Especialmente la arterial, que tiene que representaría modificar algunas de las vías actuales, es bastante ambiciosa y representa costos muy altos especialmente en lo que tiene que ver con la adquisición de predios. Estas secciones no se implementaron en el período de vigencia del plan en lo más mínimo. Lo referente al tema se presenta en forma clara, tanto en los documentos, como en la cartografía que se protocolizó con el plan, pero a pesar de que la solución propuesta es ideal, es de difícil aplicabilidad. Debe en el ajuste del PBOT simplificarse, de manera que sea realmente ejecutable durante su período de vigencia.

SERVICIOS PÚBLICOS. En el plan se debe indicar cuál es el área que cuenta con disponibilidad inmediata para la prestación de los servicios públicos, y definir cuáles son las obras necesarias para garantizarlo y mejorar la cobertura. En el diagnóstico se hace un análisis del sistema, incluyendo datos sobre las fuentes de agua, microcuencas, caudales, subsistemas, redes de distribución, medición, planta de tratamiento y funcionamiento del sistema. En especial y respecto de la principal conclusión que se debe obtener ya indicada, se establece que por lo menos el caudal es suficiente, incluso a futuro, **siempre y cuando la demanda sea racional** de la población y que el sistema como tal es viejo y obsoleto. Se advierte además que en un sector del área urbana **no es posible garantizar el servicio** en épocas de verano. Sin embargo, finalmente no se define el perímetro sanitario, de manera que pueda igualmente definirse el perímetro urbano.

El Acuerdo que adopta el plan define cuatro planes de servicios públicos para los servicios de energía, aseo, acueducto y alcantarillado. Estos planes no cumplen el objetivo final de este análisis

en particular, cual es el establecer la disponibilidad de redes en el corto y mediano plazo e identificar el equipamiento necesario, pues en cuanto a energía sólo se concluye que se requiere de una subestación eléctrica, sin indicar en dónde se debe construir; en cuanto a aseo no se identifica el lote para el relleno sanitario, a pesar de que se dice que al actual relleno le quedan cuatro años de vida útil a partir de la fecha de adopción del plan; en cuanto a acueducto sólo se indica que se requiere de estudios para la prolongación de redes hacia la troncal, sin establecer que es posible surtir del servicio a los lotes objeto del tratamiento de desarrollo y en cuanto a alcantarillado sólo se indican algunas necesidades, no se define cobertura ni lotes para equipamiento necesario con urgencia como una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.

EQUIPAMIENTO COLECTIVO. Según las normas vigentes, se debe identificar, señalar y delimitar el equipamiento necesario y se deben establecer las cesiones urbanísticas para equipamientos. El tema se desarrolla sólo en el diagnóstico, en la formulación y en el Acuerdo Municipal que adopta el plan está desarrollado.

El diagnóstico incluye un listado de equipamiento actual y de una manera breve analiza cada uno indicando si generan conflictos, si requieren de reubicación o mejoramiento y si cuentan con posibilidades de ampliación. Para aquellos que consideran reubicables, como la cárcel, no se identifica el lote para ello. Para los que funcionan mal, como es el caso de los mataderos de los corregimientos no se plantea una solución como su mejoramiento o reubicación, lo mismo sucede con el cementerio a pesar de que se indica que genera conflictos. De manera pues de que en cuanto a este tema el PBOT es insuficiente.

RECURSOS NATURALES Y PAISAJÍSTICOS. En este sentido se requiere particularmente que se delimiten las áreas de conservación y protección. El tema no se desarrolla para el área urbana ni en el Documento Técnico de Soporte, ni el Acuerdo Municipal que adopta el PBOT.

CONJUNTOS URBANOS, HISTÓRICOS Y CULTURALES. En el Acuerdo que adopta el PBOT se desarrolla una parte bajo el título: "*Conjuntos Urbanos*", identificando nueve conjuntos, indicando que se deberán desarrollar mediante Planes Parciales y especificando para cada uno un tratamiento. Precisamente esto no es lo que se debe hacer al abordar este tema, pues lo que se pretende es que se identifiquen, señalen y delimiten sólo los conjuntos urbanos que deban ser objeto de protección. Por lo tanto, el tema se desarrolló de manera desenfocada, quizás pueda ser más aplicable esta identificación para la definición de áreas con características homogéneas especialmente para efecto de la asignación de tratamientos urbanísticos, pero no para lo que se busca al desarrollar este tema. Además, se limita su desarrollo completamente al establecer que sólo puede hacerse mediante Planes Parciales, otro concepto que es aplicado de manera equivocada.

Además, en el capítulo que tiene que ver con estos planes, se establecen índices de construcción y ocupación para cada conjunto que están completamente equivocados en sus términos, pues los de construcción se establecen en términos de porcentajes y los de ocupación en términos de factores, siendo lo correcto precisamente lo contrario. De manera pues que esta normatividad no es aplicable.

No se identifican los conjuntos urbanos, históricos ni culturales que puedan ser objeto de protección en el componente urbano, sólo se hace en el componente general, en donde como ya se indicó, sólo se menciona que sólo con hacer parte del diagnóstico o formulación, les aplican los Decretos

1504/98 y 151/98. En el diagnóstico sólo se indica que se debe mantener la malla urbana y se relaciona un listado de inmuebles con valor patrimonial, además de que se hacen algunas observaciones sobre la arquitectura de la colonización antioqueña y sobre la problemática existente en el municipio, respecto de la protección del patrimonio. Quizás sólo se pueda concluir que el listado presentado será objeto de protección, pero no delimitan en planos, ni se establecen las implicaciones que esto conlleva, especialmente en términos de restricciones y estímulos. Es necesario entonces complementar este tema en el ajuste del plan, de manera que pueda ser aplicable y beneficioso para la comunidad.

En el capítulo VII que trata el tema de las normas específicas se establece que no podrá realizarse ninguna intervención de carácter particular en los inmuebles definidos como de valor patrimonial. Esto habrá que ajustarlo en la medida en que al limitar el uso y disfrute a los propietarios de esas edificaciones se puede estar incurriendo en una falta grave, el procedimiento debe realizarse de acuerdo a lo establecido por la ley para que sea legítimo y en él debe incluirse la determinación de obligaciones no sólo para el propietario, sino también para el estado, especialmente en términos de funciones y compensaciones.

ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS. Estas áreas se deben identificar, señalar y delimitar. En el plan efectivamente se delimitan trece sectores en los que se prohíbe el desarrollo de toda actividad constructora y varios conjuntos como elementos de reubicación. El documento es coherente con lo especificado en los planos que se protocolizan con el Acuerdo que adopta el PBOT, por lo tanto, su normatividad es aplicable.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Se debe establecer una estrategia de mediano plazo para atender la demanda de vivienda de interés social, definiendo el déficit cuantitativo y cualitativo, las áreas aptas para el desarrollo de este tipo de proyectos, las posibles áreas de mejoramiento integral, los usos y mecanismos de gestión para lograr desarrollarla, para la reubicación de asentamientos humanos ubicados en zonas de alto riesgo y para la transformación de las zonas reubicadas para evitar su repoblación.

El Componente Urbano del plan del acuerdo que lo adopta sólo contiene los sectores a “consolidar” para este tipo de vivienda y para vivienda de estrato medio y definen áreas al interior de algunas manzanas del área urbana para desarrollar este tipo de proyectos. Estos sectores son delimitados en planos, pero no por medio de programas de dibujo que permitan identificarlos de manera precisa, por medio de coordenadas geodésicas. Sin embargo, es factible su ubicación y por lo tanto la aplicación de lo establecido, por lo menos para ejecutar allí este tipo de proyectos. El diagnóstico sólo se refiere al déficit cuantitativo. En general no se establece la estrategia de mediano plazo requerida para atender la demanda, especialmente en cuanto al establecimiento de mecanismos de gestión.

PROCEDIMIENTOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. No se desarrolla los procedimientos e instrumentos de gestión ni en el Documento Técnico de Soporte, ni en el Acuerdo que adopta el PBOT.

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES. Los PBOT según las normas vigentes deben contener normas urbanísticas generales que deben incluir usos, intensidades, actuaciones, tratamientos y

procedimientos de parcelación, urbanización y construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas dentro del perímetro urbano y las zonas de expansión urbana. Además, deben contener cesiones urbanísticas, aislamientos, volumetrías y alturas y la determinación de zonas de Mejoramiento Integral y las demás normas que considere la administración municipal.

Sobre Usos: Estas normas están contenidas inicialmente en la parte del componente urbano, definida como "*Zonificación Urbana*", en la cual se definen dos tipos de usos (múltiple y para desarrollo residencial), y se delimitan las áreas para cada uno. El uso múltiple a su vez se clasifica en centro institucional de actividad múltiple, centros alternos de actividad múltiple y corredores de actividad múltiple. Para cada uno de estos usos se definen algunas normas urbanísticas como las áreas y frentes mínimos para locales y los usos permitidos, restringidos y prohibidos. No es posible llevar esto a la práctica, toda vez que no existen normas que efectivamente generen tratamientos de manera diferenciada, ni para lo que está desarrollado, ni para lo que se pretende desarrollar. Por lo tanto, gran parte de lo establecido en este documento no se aplica.

Sobre Conjuntos Urbanos: En otra parte del Componente Urbano, cuando se definen los denominados "*conjuntos urbanos",* se indica que se deberán desarrollar mediante planes parciales, lo que sin necesidad dificulta enormemente su desarrollo, hasta el punto que finalmente ningún plan parcial se aprobó en estos y se permitió su desarrollo predio a predio, sin plan parcial, siendo esta disposición para nada aplicable. Sólo se establece una altura máxima de dos pisos para el conjunto norte, sin dejar en claro la razón, e índices de construcción y ocupación de manera diferenciada para cada uno, pero de manera equivocada pues los términos en que se presentan no son los correctos, situación que hace imposible su aplicación. No se definen normas específicas para cada tratamiento establecido para los diferentes conjuntos, lo que hace que la diferencia en el tratamiento no exista y por lo tanto que el identificar estos conjuntos no sea para nada útil. Las normas urbanísticas se establecen en uno de los capítulos finales del PBOT, pero de manera general, para ser aplicadas en toda el área urbana, no para cada conjunto en particular.

Sobre Lotes a Desarrollar: Las normas para la incorporación al desarrollo de las diferentes zonas dentro del perímetro urbano se limitan a establecer las secciones viales, pero no se establecen cesiones de ningún tipo, sólo en los capítulos finales del plan se indica que la Secretaría de Planeación Municipal las definirá. Estas cesiones las deben estar incluidas en el PBOT, no se deben dejar pendientes. Tampoco se establecen dimensiones mínimas de lotes, lo que nos permite concluir que el PBOT no produce normas para orientar el desarrollo de los lotes sin desarrollar.

Sobre Procedimientos: El capítulo VI se refiere a "Normas Urbanísticas". Este contiene la relación de algunas disposiciones ya establecidas desde niveles superiores sobre procedimientos relacionadas con la gestión de las licencias urbanísticas. Procedimientos que durante el período de vigencia del plan ya se han modificado y que por lo tanto requieren de su actualización y complementación con las disposiciones que al respecto, de manera particular, la administración municipal considere importante establecer.

Sobre Otras Normas Urbanísticas: El capítulo VII se refiere a lo que se denomina como "normas específicas". Contiene disposiciones de aplicación en toda el área urbana sobre este tipo de normas, específicamente sobre cerramientos, fachadas, patios, vacíos, voladizos, aguas lluvias, áreas mínimas, andenes, etc. Algunas de estas son normas urbanísticas generales como las

relacionadas con cesiones, "participación" (se debe corregir el término) de lotes, aislamientos, retiros y patrimonio.

Las normas específicas en términos generales son claras y aplicables. Los aislamientos o retiros especificados se refieren sólo a las vías, no se especifican retiros laterales ni de fondo, o retiros de ventanas a medianerías o a predios vecinos. Estas normas se deben complementar para asegurar que se garanticen condiciones especialmente de seguridad, habitabilidad, higiene y vecindad en las edificaciones que se adelanten en el municipio. Para parcelaciones se definen algunas normas, entre ellas se establecen áreas mínimas e índice de construcción. El índice especialmente habrá que modificarlo puesto que permite demasiada construcción y contradice lo pretendido en cuanto a la tipología de las construcciones en el área suburbana donde sólo se permiten parcelaciones. Quizás incluso se deban eliminar estas normas porque tienen aplicación sólo en el área rural y el componente que se está abordando es el urbano.

PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Estos temas no se tocan ni en el Documento Técnico de Soporte, ni en el Acuerdo Municipal que adopta el plan.

ESPACIO PÚBLICO. A pesar de que en el documento de Diagnóstico se evidenció una situación grave en materia de Espacio Público, según el cual existe un déficit altísimo, tanto cuantitativo como cualitativo, lo establecido en cuanto a este tema en el Acuerdo es muy superficial. El listado de elementos constitutivos del espacio público del municipio de Yarumal es muy general, no se identifican elementos, sino que se definen simplemente como las áreas verdes y las áreas recreativas. Se definen unos criterios generales para el desarrollo de un Plan Especial de Espacio Público que finalmente durante el período de vigencia del PBOT no se realizó. Sólo se definieron algunos proyectos de espacio público como el parque Los Yarumos, el Parque Lineal Urbano y el Plan de Manzanas y Plazoletas. De los cuales se adelantó la construcción del primero de ellos, pero se suspendió de manera por ahora inexplicable para el grupo de apoyo al proceso de revisión y ajuste del PBOT, pues aún no se ha podido obtener información al respecto. El déficit de espacio público continúa, no se establecieron cesiones urbanísticas para el espacio público. El tema entonces se desarrolló de una manera incompleta y debe ser ajustado en la formulación.

OTROS CONTENIDOS EXISTENTES EN EL COMPONENTE URBANO.

Perímetro Urbano: En este mismo componente se delimita el perímetro urbano de la cabecera municipal de manera clara, además es coherente con el delimitado en los planos, por lo tanto, la reglamentación para el área urbana es perfectamente aplicable por lo menos desde este punto de vista. Sin embargo, el hecho de que se haya delimitado en este componente pone en duda su aplicabilidad, puesto que las normas vigentes establecen la clasificación de las normas y su vigencia, de acuerdo con el tipo de norma y el componente en el que estén contenidas. Indican por ejemplo cuáles de los contenidos del componente urbano tienen vigencias de largo plazo, dentro de los cuales no se incluye la delimitación del perímetro urbano.

Normas Urbanísticas para Centros Poblados Corregimentales: Las normas urbanísticas para las áreas urbanas de los centros poblados urbanos corregimentales están contenidas en el Componente Rural, lo cual es un error, pues toda la normatividad relacionada con el suelo urbano debe estar contenida en el Componente Urbano. Estas se limitan a establecer áreas expuestas a amenazas y

riesgos, áreas consolidadas, unidades prioritarias a mejorar y unidades en proceso de deterioro. Para estas áreas deben complementarse las normas urbanísticas.

2.3.4 EL COMPONENTE RURAL

El siguiente cuadro indica el contenido en términos generales del Componente Rural de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial en la época de adopción del plan de Yarumal y si por lo menos en este plan estos contenidos se desarrollan.

LEY 388/97 Y DECRETOS 879 Y 1504/98	PBOT – YARUMAL
1. POLÍTICAS DE MEDIANO PLAZO SOBRE OCUPACIÓN DEL SUELO	**NO**
2. ZONAS DE PRODUCCIÓN:	**SI**
3. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS, GEOGRÁFICOS Y AMBIENTALES:	**SI**
4. ÁREAS SUBURBANAS.	**SI**
5. CENTROS POBLADOS RURALES.	**SI**
6. ZONAS DE APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS.	**NO**
7. EQUIPAMIENTOS DE SALUD Y EDUCACIÓN.	**NO**
8. VIVIENDA CAMPESTRE.	**SI**
9. ESPACIO PÚBLICO.	**NO**

CONTENIDO GENERAL DEL COMPONENTE RURAL DEL PBOT DE YARUMAL:

DESARROLLO GENERAL. Este componente se desarrolla de la siguiente manera:

- ***Zonificación Rural:*** Delimitación de unidades territoriales para conservación y protección de los recursos naturales y para áreas de producción.
- ***Suelos de Protección:*** se definen cuatro tipos de suelo y se identifican en ellos las áreas de protección.
  Zonas de producción agrícola: Se definen.
- ***Usos del Suelo:*** Se delimitan y definen usos permitidos, complementarios, restringidos y prohibidos.
- **Áreas Rurales Expuestas a Amenazas.**
- ***Plan Vial:*** Clasificación de vías, secciones viales, vías a mejorar.

ZONAS DE PRODUCCIÓN. En los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial –PBOT-, se deben identificar, señalar y delimitar las áreas para la producción agrícola, forestal y minera y deben señalar las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de estas áreas. En el PBOT del

municipio de Yarumal se identifican las áreas de producción pecuaria, agrícola, agrosilvopastoril, forestales protectoras y áreas de explotación minera. A pesar de que no se definen las condiciones de protección, se establecen por lo menos criterios de manejo. Es importante traducir estos criterios en normas.

DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS, GEOGRÁFICOS Y AMBIENTALES. Los PBOT deben, según las normas vigentes para la fecha de adopción del plan delimitar estas áreas, incluyendo en ellas las **áreas expuestas a Amenazas y Riesgos.** Deben considerar todas las áreas de conservación y protección del área rural que no estén ya identificadas como Áreas de Reserva en el Componente General del plan, es decir las que no se hayan clasificado como tales ya sea por la nación, el departamento, el municipio o CORANTIOQUIA como autoridad ambiental y los Parques Nacionales y Regionales Naturales. Es decir, las áreas de especial importancia ecosistémica, las áreas forestales protectoras y en general el resto de áreas de protección ubicadas en el área rural.

En el componente rural del PBOT de Yarumal se definen áreas de protección de acuerdo a su perfil. Es decir, se clasificaron estas áreas de acuerdo a si tenían un perfil de bosques, o forestal natural, o forestal protector – productor o si eran importantes para la protección de ciclos hidrológicos. En este sentido se debió también incluir las áreas forestales protectoras y las áreas de especial interés ecosistémico entre otras, de acuerdo a la normatividad vigente para la época. Las áreas identificadas, se delimitaron por lo menos de manera aproximada en los planos respectivos que se protocolizaron con el acuerdo que adoptó el plan, de tal manera que la normatividad que tiene que ver con estas áreas es aplicable. Deben entonces ajustarse estas áreas en la formulación del ajuste del plan, de manera que queden completas y precisas.

AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES. Respecto de las Áreas Expuestas a Amenazas y Riesgos, se citan y delimitan 33 áreas degradadas y se establecen disposiciones para su recuperación. Se establece que en áreas de amenaza alta no se puede desarrollar el uso agropecuario ni la vivienda y que en áreas de amenaza media se puede desarrollar bajo condiciones. Estas áreas expuestas a amenazas se delimitan en planos de manera aproximada. Debe ser más precisa esta delimitación utilizando coordenadas geodésicas, para aplicar con mayor claridad estas normas.

Este tema debe completarse puesto que la zonificación de amenazas rural debe contener entre otros los siguientes aspectos: metodología de zonificación, registros históricos y representación cartográfica que contenga: Topografía, geo-referenciación, leyenda, escala, fuente de información y análisis de los siguientes aspectos de acuerdo a la amenaza zonificada:

A. Para remoción en masa: información referida a: pendientes, climatología, cobertura y uso del suelo, geología, geomorfología, procesos erosivos, hidrología**.**
B. Para inundación: Hidrología, hidrogeología, pendientes, climatología, cobertura y uso del suelo, geología, geomorfología, procesos erosivos**.**
C. Para amenaza sísmica: Información técnica suministrada por INGEOMINAS y en algunos casos microzonificación sísmica conforme lo establece para la época la Ley 400/97.
D. Para amenaza volcánica: Información suministrada por el INGEOMINAS**.**
E. Para amenaza por Tsunami: Información suministrada por la DIMAR**.**
F. Para amenaza por Huracanes y Vendavales: Información suministrada por el IDEAM.

Metodología: La metodología de zonificación debe permitir la categorización de las zonas identificadas en el criterio de evaluación anterior como amenaza alta (definida como la mayor probabilidad de ocurrencia del evento zonificado) y amenaza media (definida como aquella con menor probabilidad de ocurrencia que la definida como amenaza alta del evento zonificado.

I. El análisis de vulnerabilidad debe contener la siguiente información: grado de exposición de los elementos expuestos ante el evento amenazante.
II. Grado de Exposición de la población localizada en el área zonificada. ¿Cuánta población está expuesta?
III. Metodología: La metodología utilizada debe permitir la categorización de zonas de vulnerabilidad alta (definida como aquella zona con mayor grado de afectación ante el evento amenazante), vulnerabilidad media (definida como aquella con menor probabilidad de ocurrencia de afectación ante el evento amenazante).

IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ÁREAS SUBURBANAS. Estas áreas se deben delimitar en los PBOT con precisión, indicando sus usos e intensidad máxima de ocupación. En el plan del municipio de Yarumal se identificaron en el Componente General, no en el Rural y se delimitaron indicando que son corredores ubicados a lado y lado de las vías que conducen a los municipios de Santa Rosa y Angostura, de 100 y 80m respectivamente a partir del eje de la vía. En otra parte del plan se indica que los corredores son de 100m, cosa que genera discordancia y falta de claridad, lo que hace difícil de establecer estas áreas, considerando además que la cartografía no es clara ni precisa en cuanto a esta delimitación. En el ajuste del plan deben delimitarse con claridad y establecer usos e intensidades permitidas, pues además las normas son contradictorias también en estos aspectos, como se indicó en el análisis de estas áreas en el componente general.

IDENTIFICACIÓN DE LOS CENTROS POBLADOS RURALES**.** Estos asentamientos se deben identificar y se deben establecer las previsiones para orientar la ocupación del suelo y la adecuada dotación de espacio público y de equipamiento social. Pretendiendo identificar estos centros poblados, en el PBOT del municipio de Yarumal se identificaron y clasificaron los centros poblados de sus seis corregimientos (Este dato se verificará, pues según el informe de infancia y adolescencia elaborado por la administración municipal en el presente año, son siete corregimientos, pues incluye también al denominado Corregimiento de Los Llanos), clasificándolos como de primer y segundo orden. Estos centros poblados son áreas urbanas a las que incluso se les delimita un perímetro urbano, por lo tanto, no son centros poblados rurales y por lo tanto su delimitación y tratamiento deben hacer parte del componente general. El criterio establecido para delimitar estos perímetros urbanos no es correcto, en tanto que en la mayoría de los casos se optó por adoptar el perímetro definido por catastro. Estos se deben analizar de nuevo de manera que se puedan confirmar o modificar.

ZONAS DE APROVISIONAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS. El Componente Rural del PBOT del municipio de Yarumal no contiene este tema, sin embargo, las microcuencas que surten los acueductos tanto urbanos como rurales se delimitaron en planos así fuese de manera aproximada. En la formulación del ajuste del plan deben delimitarse con precisión utilizando coordenadas geodésicas.

EQUIPAMIENTOS DE SALUD Y EDUCACIÓN**.** No se localizaron los equipamientos de salud ni educación.

VIVIENDA CAMPESTRE. Los PBOT deben identificar las áreas en las que se pueden desarrollar proyectos de vivienda campestre, para las cuales se deben definir normas de parcelación, teniendo en cuenta la normatividad agraria y ambiental vigente. Este tema no se incluyó en el Componente Rural del plan, pero sí en los otros dos componentes, en los que se establece que la vivienda campestre se podrá localizar en áreas suburbanas y se definen algunas normas de parcelación como áreas mínimas de lotes e índice de construcción entre otros.

ESPACIO PÚBLICO. Al respecto el plan en este componente debió contener un inventario de los elementos constitutivos del espacio público en el área rural en el nivel estructural o de influencia general en el municipio; la definición de un sistema rural regional de espacio público y de los elementos de interacción y enlace entre el espacio público urbano y rural y la definición de estrategias para su preservación y mejoramiento.

OTROS CONTENIDOS DEL COMPONENTE GENERAL DEL PBOT DE YARUMAL:

Sectorización y Plan Vial Rural: Se clasificaron las vías rurales del municipio de acuerdo a la normatividad vigente para la fecha (Decreto 5026/93), se establecieron las restricciones del medio físico para la construcción de vías y se definieron secciones viales y retiros para estas vías. Este plan debe hacer parte del análisis de los sistemas de comunicación entre el área rural y de éstas con el contexto regional del componente general del plan. Lo establecido es claro y aplicable en el municipio.

Normatividad para los Corregimientos: Se clasificaron como de primer orden (Llanos de Cuivá y Cedeño) y de segundo orden (El Cedro, El pueblito, Ochalí y La Loma de Ochalí). Los dos primeros se definieron como Centros de Articulación Regional y de los segundos se definió a Ochalí como Centro de Desarrollo Rural, además se proyectaron como tales los Centros Poblados de la Vereda Aguacatal y Espíritu Santo. El Número de corregimientos se definirá en la formulación del PBOT, toda vez que se ha generado duda al respecto, pues según el informe de infancia y adolescencia elaborado por la administración municipal en el presente año, son siete, incluyendo al corregimiento de Los Llanos.

Para cada corregimiento se delimitó un perímetro urbano y se definió una estructura general del suelo, lo mismo que algunos retiros, usos y tratamientos. Además se definieron proyectos necesarios que tienen que ver principalmente con los equipamientos. Se destaca que para cada uno es de particular incidencia la zonificación de riesgos, hasta el punto de establecerse que dos de ellos se deben reubicar.

Este análisis es importante, pero como se refiere exclusivamente a los centros poblados corregimentales y se les define un perímetro urbano, debió realizarse como parte de los componentes general y urbano del plan. La normatividad establecida es clara y aplicable, en tanto que además se cuenta con cartografía de apoyo. Sin embargo esta también debe mejorar precisando áreas por medio de coordenadas geodésicas.

3. ARTICULACIÓN DE FINES (POLÍTICAS, OBJETIVOS,) Y MEDIOS (ESTRATEGIAS, PROGRAMAS Y PROYECTOS).

3.1 ANÁLISIS DE COHERENCIA

La articulación identifica aquellos elementos que se encuentran articulados o desarticulados dentro de la cadena identificada como de *fines* (visión y objetivos territoriales) y *medios* (modelo de ocupación del territorio, estrategias y proyectos estratégicos). Para que la articulación sea correcta, la visión territorial, las políticas, los objetivos, estrategias, programas y proyectos deberán contar con las características adecuadas para ser clasificadas correctamente como tales. En algunos casos no se requiere de políticas para desarrollar la visión, es posible que los objetivos la desarrollen. Cada uno de estos elementos debe estar desarrollado en el orden en que se mencionan para que cumplan con su función.

La visión debe ser territorial, es decir, debe contener el escenario territorial deseado. En este caso se establece como visión la "*conformación de la provincia",* que está más relacionada con un Plan de Desarrollo Municipal que con un Plan de Ordenamiento Territorial. Lo que significa partir de una visión desenfocada. A continuación, las políticas, objetivos, estrategias, programas y proyectos deben estar directamente enfocados al uso y ocupación del territorio municipal.

Las políticas son guías para orientar la acción; son lineamientos generales que orientan la toma de decisiones sobre algún problema que se repite una y otra vez en el territorio. Deben estar orientadas al uso del suelo y ocupación del territorio. Deben orientar de manera general las acciones a desarrollar en los temas del ordenamiento territorial y el desarrollo del modelo de ocupación.

Los objetivos son propósitos generales o específicos que la administración municipal espera lograr mediante la ejecución del plan de ordenamiento territorial, debe expresar una acción específica que se espera alcanzar y orientar la ocupación del territorio y las estrategias son planes que se ejecutan con proyectos.

En el PBOT del municipio de Yarumal se utilizaron en orden diferente al requerido. Se definieron para desarrollar la visión, objetivos que a su vez se desarrollan con estrategias y estas con políticas. Estas últimas parecen programas y funcionando así la estructura correctamente. Sin embargo, estos elementos están relacionados con la problemática general municipal, no estrictamente con el ordenamiento del territorio. Sin embargo, a continuación, analizaremos la coherencia entre estos elementos de manera que podamos establecer si los programas resultantes que aparecen como políticas, contribuyen al logro de la visión deseada y si para lo cual se recorre el camino correcto.

No se tienen en cuenta los proyectos definidos en el programa de ejecución por que en su mayoría son muy generales y en el PBOT se debió hacer especial énfasis en la identificación, señalización y delimitación de áreas y proyectos.

En términos generales es posible afirmar que, tomando las políticas como programas, estos desarrollan las estrategias y éstas a su vez los objetivos que hacen lo mismo con la visión establecida. Sin embargo, estos elementos no están directamente relacionados con el uso y la ocupación del territorio, razón por la cual se deben de replantear en su mayoría.

3.2 SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LOS LOGROS ALCANZADOS CON LA IMPLEMENTACIÓN DEL PBOT.

3.2.1 PROYECTOS.

Según información de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del municipio, que se anexa al presente documento como documento de excell denominado como: "*YARUMAL*, *Matriz de Evaluación de Proyectos*", en el corto plazo la administración municipal invirtió sus recursos en el área urbana de la cabecera municipal, en proyectos puntuales como la construcción de la placa polideportiva del barrio Mediaguas, la canalización de la quebrada La Perra, la ampliación del matadero municipal y la elaboración del plan maestro de acueducto y alcantarillado de la cabecera municipal. Sin embargo, dejó a un lado los proyectos definidos para atender temas relacionados con amenazas y riesgos naturales, con la protección de las microcuencas que abastecen el acueducto municipal, con equipamientos y con la estrategia para atender la demanda de vivienda de interés social. En el área rural, también en el corto plazo, se ejecutaron proyectos como la ampliación del Liceo de Cedeño, la construcción de la escuela La Bella, la ampliación de la escuela de La Siria, la terminación del acueducto de Llanos de Cuivá, lo mismo que la construcción del matadero de Cedeño y el apoyo a iniciativas de proyectos productivos. Se dejaron a un lado proyectos muy importantes, que tienen que ver con la construcción de acueductos y alcantarillados, protección de microcuencas abastecedoras de acueductos, vías, equipamientos, entre otros.

En el mediano plazo se ejecutaron algunos proyectos de reforestación en suelo rural y paisajísticos en suelo urbano, pero los proyectos definidos para este período, relacionados con el incentivo de la producción agropecuaria, de equipamientos, de espacio público y varios estudios planteados, no se realizaron. Lo mismo sucedió con los proyectos definidos para el largo plazo, pues sólo se registra la ejecución de unos pocos, como la compra de algunos terrenos pertenecientes a cuencas abastecedoras de acueductos, en cumplimiento del artículo 11 e la Ley 99 y algunos proyectos de construcción de viviendas. Los demás proyectos, relacionados con amenazas y riesgos naturales, la protección de microcuencas abastecedoras, los acueductos y algunos estudios planteados, tampoco fueron ejecutados.

La inversión se realizó en la medida de las posibilidades financieras del municipio, que dio prioridad al mantenimiento de instalaciones, sin que se obtuvieran recursos relevantes por cofinanciación, que debería partir de una gestión que finalmente no se llevó a cabo, o por lo menos no produjo los resultados esperados, en un PBOT que para atender las necesidades del municipio, pareció también que se excedió en los objetivos en materia de financiación para la ejecución de proyectos. Se trata entonces de una mezcla de ambas cosas, quizás demasiado alto el objetivo y poca o infructuosa gestión en relación con este.

3.2.2 OBJETIVOS, ESTRATÉGIAS Y POLÍTICAS.

Como ya se ha indicado en el presente documento, las políticas, objetivos y estrategias no fueron relacionados ni manejados adecuadamente, pues de los objetivos partieron las estrategias y de ellas las

políticas, siendo lo correcto que se parta de políticas, se definan objetivos para alcanzarlas como los fines del PBOT y finalmente las estrategias para lograr alcanzar los objetivos. El análisis del cumplimiento de esta parte si se quiere, filosófica del PBOT comienza por analizar si finalmente se alcanzaron los objetivos, que se desarrollaron por medio de estrategias definidas en el plan que se ajusta, si se le dio aplicación a las políticas y si se alcanzaron los objetivos propuestos.

El objetivo uno, de recuperar la oferta hídrica municipal no se alcanzó, a pesar de que el municipio cuenta con una gran oferta en este sentido, producto de que las estrategias definidas no se desarrollaron. El segundo objetivo de enrutar la región hace el desarrollo sostenible, desde la priorización en el municipio, a pesar de que se definieron, como en el caso anterior, proyectos que permitirían alcanzarlo, tampoco se logró, pues finalmente la administración priorizó otros proyectos y el mantenimiento y dotación de equipamientos. Lo mismo sucedió con el objetivo tres que pretendía impulsar la actividad forestal, pues tampoco se le dio prioridad.

El objetivo cuatro de conducir a Yarumal hacia el desarrollo hidroenergético regional, se cumplió en parte, más por iniciativa de otras instancias que de la administración municipal, pues particulares y la gobernación de Antioquia se encuentran ejecutando en la región el proyecto hidroeléctrico Hidroituango. Sin embargo, a pesar del gran potencial existente, no se apoyó la generación de microcentrales hidroeléctricas, lo cual era uno de los proyectos que permitirían alcanzar el objetivo propuesto.

También se definieron proyectos que buscaban la sostenibilidad alimentaria y objetivo cinco, que se desarrolló en parte, al apoyar proyectos productivos puntuales, en la medida de la disponibilidad de recursos del municipio y de la disponibilidad de recursos conseguidos a través de la gestión municipal, que aunque escasos lograron financiar el apoyo a algunas iniciativas importantes. Se definió también como objetivo potenciar a Yarumal como centro pecuario regional, lo cual se logró por lo menos en parte, al ampliar el matadero o frigorífico municipal, con cobertura en otros municipios y por lo tanto con algún alcance regional.

El objetivo siete de desarrollar a Yarumal como municipio seguro frente a las amenazas naturales no se logró en lo más mínimo, pues no se observó inversión en la mitigación de amenazas y riesgos. Lo mismo sucedió con el objetivo ocho, de redimensionar el potencial minero del municipio, pues no se invirtieron recursos en ello. El objetivo nueve, de perfilar a Yarumal como centro de articulación y equilibrio espacial se alcanzó en la medida en que se mantuvo como tal el municipio, pero, aparte del matadero o frigorífico municipal, no se invirtió en proyectos de equipamientos de escala regional.

El objetivo diez, que pareció muy interesante, pues se buscaba redimensionar el desarrollo urbano desde la configuración del espacio público como escenario ambiental, a pesar de su importancia, pues Yarumal cuenta con uno de los índices de espacio público por habitante más bajos del departamento de Antioquia, no se logró en lo más mínimo, pues las inversiones en espacio público continuaron siendo muy bajas, reduciéndose al mejoramiento de algunas áreas de la avenida Los Libertadores.

Finalmente, el objetivo 11, de promover el sistema de servicios públicos como una dinámica alternativa para el desarrollo regional, se cumplió en la medida en que se realizaron inversiones importantes en estos sistemas, alcanzando coberturas altas en la cabecera municipal y en la cabecera de Llanos de Cuivá, consolidándose la empresa prestadora de servicios públicos como una empresa de gran potencial. Pero no ha ampliado aún su cobertura, sin llegar por lo menos a Llanos de Cuivá y mucho menos a otras cabeceras corregimentales que en este aspecto presentan grandes falencias.

Especialmente los objetivos relacionados con la conservación y protección del ambiente y con la atención de amenazas y riesgos naturales no se cumplieron. La inversión fue muy baja en aspectos que según el PBOT eran vitales para el desarrollo del territorio. Los demás objetivos se lograron en una parte quizás muy mínima, lo cual da la sensación de que posiblemente el PBOT no fue la guía con base en la cual los alcaldes realizaron las inversiones en su territorio.

4. EL SEGUIMIENTO A LAS NUEVAS DINAMICAS DE DESARROLLO SOCIO – ECONOMICAS Y FISICO – ESPACIAL DEL MUNICIPIO

4.1 CONECTIVIDAD VIAL

Al interior del equipo técnico de apoyo al proceso de revisión y ajuste el PBOT del municipio de Yarumal se generaron intensos debates sobre varios temas que tienen que ver con el ajuste de este plan. Uno de ellos y quizás el más determinante a la hora de indicar las nuevas dinámicas de desarrollo socio – económicas y físico espacial del municipio, puede ser el definir hasta dónde para este ajuste, se tendrá en cuenta el trazado de la carretera denominada "Autopista de la Montaña".
A la fecha la información obtenida es que recientemente la empresa contratada para la evaluación de las posibles rutas que conectan a la ciudad de Medellín con la costa atlántica, ha evaluado cuatro opciones para su trazado. A pesar de que una de las mejores alternativas era que esta vía fuese construida por la vía que se utiliza actualmente, es decir pasando por el municipio de Yarumal, parece que la sugerida por esta empresa es otra. Este hecho podría ser determinante para el desarrollo del municipio, pero considerando que aún no se toma la decisión, y que esta podría no solamente tardar, sino ser modificada, no vamos a tener en cuenta este aspecto. Por ahora se planificará sin depender de estos trazos pues quizás cuando esta se habilite, por donde sea, lo que puede tardar varios años, se podrá realizar otro ajuste.

4.2 PERÍMETRO URBANO

Las condiciones actuales difieren de las existentes en la fecha de adopción del PBOT, pues especialmente tanto la cobertura de los servicios públicos como las restricciones del medio físico son más favorables. Según los análisis temáticos respectivos, los servicios públicos cuentan con una mayor cobertura y calidad, y las áreas de amenaza y riesgo se reducen. Estos aspectos limitaban enormemente la expansión del área actualmente desarrollada por todos sus costados, lo que obligaba a un desarrollo denso en el área central. Ahora es más viable generar más suelo urbanizable

El perímetro establecido era el necesario y suficiente para la fecha de adopción del PBOT, sin embargo, en la actualidad es necesario ampliarlo, debido a que la población viene aumentando, especialmente la población joven, en edad de constituir un hogar. Además, se requiere incluír en el perímetro, algunas áreas urbanizadas por fuera de éste, pues después de evaluar su inclusión se determinó que es posible hacerlo, fundamentados en que si bien es cierto es un área de amenaza media, es mitigable siempre y cuando se adelanten obras para el manejo adecuado de las pendientes y suelos, lo mismo que para el manejo de las aguas, como efectivamente se hizo, según

concepto del especialista en riesgos que hace parte del equipo técnico para la revisión y ajuste del PBOT,

Recientemente, el Honorable Concejo Municipal, mediante acuerdo, modificó el perímetro urbano, destacándose como novedad, la inclusión de la urbanización José María Córdoba. En la actual revisión y ajuste del PBOT se encuentra viable esta inclusión de acuerdo a lo ya anotado, viendo necesario sólo precisar los límites, que actualmente son en parte establecidos mediante líneas imaginarias, tratando de que se haga utilizando la prediación urbana y/o límites físicos, además de definirlo mediante coordenadas geodésicas.

Para los demás costados es poco lo que debe modificarse el perímetro urbano, en tanto que el proyecto de vivienda que actualmente se adelanta, cubrirá en gran parte el déficit de vivienda cuantitativo y cualitativo. Hacia el costado de Morro Azul, se debe tratar de mantener el perímetro y prestar especial atención al control de asentamientos, de manera que no siga creciendo el municipio hacia el morro, además con características de subnormalidad.

Perímetros Urbanos de los Centros Poblados Corregimentales: Estos perímetros se aprobaron iguales a los elaborados por catastro, sobre la base de la división predial e incluyendo sólo áreas desarrolladas. Sin embargo, deben verificarse atendiendo además los criterios técnicos que se deben tener en cuenta para la definición de perímetros urbanos en los POT. Debe actualizarse, en especial el de los Llanos de Cuivá, que ha venido creciendo bastante.

4.3 EN CUANTO A LAS ÁREAS CLASIFICADAS COMO DE PROTECCIÓN

Debe considerarse especialmente la posibilidad de decretar el Área de Reserva de Morro Azul, considerando que durante el período de vigencia del plan, se realizó un plan de manejo para esta área, que se requiere tanto para proteger el ambiente y los recursos naturales, como para la generación de espacio público.

También es importante especialmente para la Secretaría de Planeación Municipal, el reconsiderar las áreas clasificadas como de protección en el área rural del territorio municipal, pues una amplia zona localizada al nor – occidente del área rural está clasificada como de protección y frecuentemente se limita por esto el desarrollo de proyectos productivos de tipo agropecuario e incluso de aprovechamiento forestal. Se debe analizar con especial cuidado esta área, sin dejar de respetar y velar por el cuidado del ambiente, que finalmente deberá prevalecer por encima de cualquier otro criterio.

4.4 IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS

Según concepto del especialista en riesgos del equipo técnico, las áreaS expuestas a amenaza media y alta en el perímetro urbano se pueden reducir, esto habilitaría lotes para urbanizar y evitaría discusiones entre los solicitantes de licencia de construcción y la Secretaría de Planeación Municipal, pues con base en la delimitación vigente, ha negado licencias de construcción especialmente en áreas de amenaza alta.

4.5 DELIMITACIÓN DE AREAS DE RESERVA PARA LA CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Algunas edificaciones identificadas desde el diagnóstico del PBOT vigente como de valor patrimonial localizadas en la cuadra de en frente de la sede de la alcaldía, han sufrido modificaciones especialmente en los primeros pisos. En cuanto a patrimonio es necesario definir acciones eficaces que efectivamente logren su conservación y protección.

La escuela "La Rosenda", patrimonio arquitectónico municipal debe ser reubicada para el lote de la Cámara de Comercio pues los alumnos están deteriorando la edificación.

4.6 INFRAESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE

Aún continúan los conflictos viales en el área urbana del municipio generado especialmente por el tráfico intenso, las fuertes pendientes, las dificultades en los giros, las dificultades para el peatón, etc. El plan vial definido en el PBOT vigente n se implementó muy poco, razón por la cual se deberá replantear, haciéndolo más funcional y simplificándolo, buscando especialmente que sea más realizable durante el período de vigencia del PBOT ajustado. Lo único que se implementó del plan vial vigente fue la construcción de vías peatonales y mixtas en el centro institucional, dándole importancia al recorrido del peatón constituyéndose en un buen aporte.

Un ejercicio interesante de densificación de espacios en centros de manzana realizado por la administración municipal durante el período de vigencia del actual PBOT en el barrio Santa Matilde quedó con secciones viales de escasos cuatro metros, lo cual es un problema en la medida en que se presentan registros, no se generan zonas verdes en la sección pública de la vía, y se reduce la posibilidad de crear espacio público en un municipio en el que es esta una de sus mayores necesidades. En el ajuste del plan, se establecerán secciones públicas de vía en las que se eviten estos problemas y que aporten especialmente a la generación de espacio público y zonas verdes públicas y de uso mixto.

4.7 SERVICIOS PÚBLICOS URBANOS:

Debe implementarse lo establecido en varios estudios realizados durante el período de vigencia del plan como el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado –PMAA-, el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos –PSMV- y el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos y líquidos –PGIRS-.

Es necesario ubicar el lote para la construcción de las dos plantas de tratamiento de aguas residuales –PTAR-, de manera que se pueda definir, por lo menos en lo que tiene que ver con este criterio, el límite inferior del perímetro urbano, puesto que allí se están construyendo urbanizaciones para las que no se tiene claro la disponibilidad de agua en épocas de verano y el tratamiento de las aguas residuales.

Los sistemas de acueducto y alcantarillado han mejorado bastante durante el período de vigencia del PBOT, logrando mejorar su calidad y cobertura. Sin embargo, aún se sigue descargando las aguas negras a las quebradas, pero continúa el alto grado de dilución observado en los descoles. Se sigue reutilizando las aguas residuales por parte de los finqueros en el riego de pastos, aún con buenos resultados ahorrándose en fertilizantes algunos recursos. El cáncer gastrointestinal dejó de ser uno de las causas más altas de morbilidad.

Aún no se realiza la repotenciación de redes eléctricas y la cantidad de suscriptores sigue aumentando.

4.8 EQUIPAMIENTO COLECTIVO:

El Plan Educativo Municipal –PEM-, contiene una parte dedicada a la infraestructura y equipamiento necesarios para atender la demanda de la población en edad escolar. Sin embargo, sólo se indica de manera muy general que se requiere de mejorar y ampliar los equipamientos actuales y que se necesita equipamiento recreativo y deportivo también en todas las veredas. En el PBOT esta infraestructura y equipamiento deben identificarse, señalarse y delimitarse con mayor precisión. Por esta razón se recurrió a la comunidad misma para que manifestara las necesidades en este sentido, por medio de un taller en el que mediante la metodología de Mapas Parlantes se cumplió con este objetivo.

Actualmente se requiere de equipamiento educativo en todos los niveles pues la población en edad escolar ha aumentado, llegando al 34%. En salud la población afiliada al régimen subsidiado aumentó notablemente, sin embargo, este tipo de equipamiento es suficiente, pensando sólo en la población de Yarumal, para atender la población de pueblos vecinos se requiere de ampliar el Hospital, cosa que es factible pues se cuenta con suficiente espacio para ello.

Se debe analizar la posibilidad de localizar la terminal de carga en el sector del seminario según la Secretaría de Planeación Municipal.

4.9 ESTRATEGIA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La administración municipal como estrategia para atender el déficit de vivienda de interés social –VIS- está optando por construir un alto número de viviendas. Lo cual indudablemente reduce el alto déficit cuantitativo detectado desde el diagnóstico del PBOT vigente. Esta estrategia debe complementase, puesto que posiblemente puede generarse a mediano plazo problemas sociales. En el actual ajuste de este plan, se definirán áreas para desarrollar proyectos de VIS, de acuerdo al déficit cuantitativo actual, que ya debido a la construcción de viviendas de este tipo en el municipio es más bajo. Para ello no habrá que habilitar entonces más suelo urbano, pues se recurrirá a la optimización y utilización de suelos urbanos actuales en sectores bajos en densidad y dotados de infraestructura básica de servicios públicos especialmente en los barrios Mediacuesta, Inmaculada, Orfanato, Santa Matilde y en la zona sur del municipio.

4.10 USOS DEL SUELO:

Durante el período de vigencia del actual PBOT, se han solicitado a la secretaria de planeación municipal licencias de construcción para bodegas, pero no hay normatividad relacionada, lo que se ha constituido un gran inconveniente y por lo que deben definirse áreas específicas en el territorio urbano para ello además de normatividad en cuanto a usos del suelo que tenga en presente este tipo de uso. Según la secretaría de planeación municipal, también es necesario reglamentar lo relacionado con almacenamiento de gas, fachadas, talleres de motos, reciclaje y locales en pisos superiores especialmente. Además de lo requerido por el decreto 4002 de 2004 sobre los denominados "*usos de alto impacto*", como casas de lenocinio, galleras, casinos, monederos, etc.

4.11 AISLAMIENTOS, VOLUMETRÍAS Y ALTURAS

Índices de ocupación y construcción:

En el capítulo del acuerdo que adopta el PBOT vigente, dedicado a las Normas Urbanísticas Específicas, se define, entre otras cosas el **aprovechamiento** de los lotes del área urbana y para parcelaciones de vivienda campestre en el área suburbana.

Este aprovechamiento está dado en términos de Índices de Ocupación y Construcción y de alturas máximas en las **áreas comerciales**. Lo que se traduce en dos versiones que en la mayoría de los casos son contradictorias, pues después de aplicar estos índices, la altura resultante es diferente a la establecida en número de pisos. Es importante por lo menos indicar en qué casos se aplica el uno y el otro, o si en caso de ser diferentes, cuál prevalece. Además, estos índices, especialmente en el Centro de Actividad Múltiple, son sumamente bajos, contradiciendo la estrategia definida en el Componente General de densificar esta área. Necesariamente estos aprovechamientos deben corregirse y establecerse de acuerdo a la estrategia planteada y teniendo muy en cuenta aspectos como las dimensiones del lote, la sección pública de vías, la iluminación y ventilación, el registro a los predios colindantes y el acceso a equipamiento y espacio público, entre otros.

Para los **Conjuntos Urbanos** definidos, nueve en total, se definen también los aprovechamientos en términos de Índices de Ocupación y Construcción. Estos conjuntos se cruzan con las áreas comerciales, por lo que resultan varios aprovechamientos para un mismo lote, sin establecerse cuál prevalece, lo cual es importante definir en el ajuste del PBOT. Además, los términos en que se presentan estos índices están completamente equivocados, pues se utiliza un factor para el índice de ocupación y un porcentaje para el de construcción, lo cual no es aplicable, generando seguramente confusión. En el ajuste del plan, se deberán corregir estos términos y se deberán definir aprovechamientos mayores, pues los establecidos son muy bajos, excepto en el conjunto Centro-Occidental y el Histórico-Institucional.

Para las **Parcelaciones** de Vivienda Campestre en áreas Suburbanas también se definen aprovechamientos, pero igualmente están mal expresados pues sucede lo mismo que en los conjuntos urbanos. Además, están mal establecidos, pues al cruzar el área mínima de la parcela (2.000m2), con lo que parece son los índices de ocupación y de construcción, se deduce que allí podría eventualmente construirse un edificio de 20 pisos, lo que es, especialmente para una parcelación en área suburbana, a todas y luces ilógico. Estos aprovechamientos serán modificados entonces en el actual ajuste del PBOT del Municipio de Yarumal, buscando especialmente desarrollar el modelo de ocupación del territorio propuesto en el Componente General del plan.

En áreas objeto del tratamiento de **Desarrollo**, ya sea en el área urbana o en áreas de Expansión Urbana, el aprovechamiento se establecerá en términos de densidad en número de viviendas por hectárea. En las áreas de expansión urbana el respectivo Plan Parcial podrá establecer para las diferentes Unidades de Actuación Urbanística, densidades también en términos de Índices de ocupación y construcción.

4.12 NORMAS URBANÍSTICAS PARA CORREGIMIENTO

Especialmente se requiere de normas urbanísticas para el centro poblado del corregimiento de Los Llanos de Cuivá pues ha tenido una gran dinámica constructiva y no se cuenta con herramientas que permitan su desarrollo ordenado. También requiere de la localización de equipamientos, espacio público y vías, además de la identificación de áreas de protección, amenaza y riesgo. Lo mismo sucede, aunque en menor escala en los centros poblados corregimentales de Ochalí y Cedeño.

4.13 DELIMITACIÓN DE ÁREAS

En general se requiere de una mayor precisión en la delimitación de áreas, especialmente de protección, de amenaza y riesgo, de aprovisionamiento de bocatomas que surten los acueductos, suburbanas, para vivienda campestre, etc., para lo cual debe utilizarse una cartografía elaborada con base en coordenadas geodésicas.

4.14 AREAS Y NORMAS PARA VIVIENDA CAMPESTRE

Las parcelaciones para vivienda campestre se permiten, según el PBOT vigente a la fecha, sólo en áreas suburbanas. Sin embargo, estas la característica particular de estas áreas en que en ellas coexisten los modos y las formas de vida del campo y la ciudad. Por lo tanto, en ellas se pueden permitir otros tipos de usos, incluso el industrial y en una escala mayor, lo que entraría a generar incompatibilidad de usos con la vivienda campestre. Por esta razón es importante definir áreas específicamente para este tipo de vivienda, por fuera de los corredores suburbanos, o quizás reducirlos y en algunas partes cambiarles uso por el de vivienda campestre.,

4.15 ESPACIO PÚBLICO

La problemática de espacio público continúa siendo quizás la más grave del municipio en términos de ordenamiento territorial, pues a pesar de que desde un principio se diagnosticó como grave y de que la población ha aumentado, en INDEPORTES no se registró la construcción de parques públicos en el municipio, la Contraloría ha cuestionado el mantenimiento del espacio público y el respeto por el mismo, pues además se observa invasión del mismo y la auditoría indica que no se han generado contratos de espacio público y que el índice de espacio público no ha variado. Esto hace que el alto porcentaje de población joven del municipio se vea vulnerable frente a la adopción de prácticas inadecuadas. Por todas estas razones en la formulación del ajuste debe prestarse especial atención a este tema. En particular se requiere de una reglamentación especial para prevenir la invasión del espacio público

La estrategia establecida en el PBOT vigente, de construir espacios públicos en los centros de manzana del centro institucional, no fue aplicada en lo más mínimo, pues no se generó espacio público en estas áreas.

4.16 CLASIFICACIÓN DE VIAS RURALES

La ley 1228/08 clasificó las vías en de primer, segundo y tercer orden, Esta clasificación debe ser la misma en el PBOT, razón por la cual debe modificarse.

4.17 EL DECRETO 3600/07

Este decreto indica la manera como se debe planificar el territorio rural, diferenciándolo en Áreas de Protección, entre las cuales se incluyen las de protección del ambiente y los recursos naturales, las áreas de producción agrícola, forestal y minera y las áreas de aprovisionamiento de los sistemas de acueductos entre otras y las Áreas de Desarrollo Restringido en Suelo Rural, entre las cuales se incluyen los Centros Poblados Rurales, las Áreas Suburbanas y las Áreas para Vivienda Campestre entre otras. Indica que todo proceso de aprobación y revisión y ajuste de los POT, deben ajustarse a lo establecido en este decreto.

4.18 DENSIDADES MÁXIMAS PARA LA SUBREGIÓN

CORANTIOQUIA aprobó las densidades máximas para la subregión mediante la resolución 9328/07, que deben ser acatadas por el PBOT. Son densidades muy bajas, basadas en la Unidad Agrícola Familiar –UAF-, que en general para el altiplano del norte antioqueño es muy grande, por lo que

debe revisarse y ajustarse a la realidad particular de cada municipio, pues parece que el criterio aplicado es similar al aplicado en la costa atlántica, en donde la productividad por hectárea es mucho menor.

4.19 SISMO-RESISTENCIA

Todo POT debe contener lo establecido en la norma de sismo-resistencia, NSR/10, que reemplaza la NSR/98, que entre otras cosas genera obligaciones tanto para los particulares, como para la administración municipal.

4.20 LICENCIAS URBANÍSTICAS Y PROCEDIMIENTOS.

Durante el período de vigencia del plan, estos han sido modificados, razón por la cual en la formulación del ajuste del plan también debe hacerse.

Para los Corregimientos es necesario definir cuáles son los Centros poblados rurales y cuales son urbanos, para así regular el crecimiento urbanístico y definir las normas urbanísticas ajustadas en el nuevo acuerdo vigente hasta el 2024.