

**CONCEPTO SOBRE LA MODIFICACIÓN EXCEPCIONAL DE NORMA
URBANÍSTICA DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL
MUNICIPIO DE SAN PEDRO DE URABÁ**

CONSEJO TERRITORIAL DE
PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE
SAN PEDRO DE URABÁ

Octubre de 2024

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	3
1. BALANCE DE LOS CONTENIDOS	4
2. ANÁLISIS DE LOS DOCUMENTOS DE SOPORTE	5
2.1. DOCUMENTO DE SEGUIMIENTO Y CONTROL	5
2.2. DTS: PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO	5
2.3. DTS: NORMA URBANA	6
2.4. DTS: GESTION.....	6
2.5. DTS: PROPUESTA AMPLIACIÓN DEL ÁREA URBANA	6
3. ANÁLISIS PROYECTO DE ACUERDO	7

INTRODUCCIÓN

Dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997 (Artículo 15) en el proceso de concertación y consulta del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la Alcaldía de San Pedro de Urabá en cabeza del Secretario de Planeación e Infraestructura le entregó a este consejo los documentos que forman parte integral de la modificación excepcional de norma urbanística del PBOT, con el fin de someter a consideración de este órgano consultivo los cambios que se proponen en el componente urbano con vigencia de los siguientes tres periodos constitucionales.

Para tal fin, los documentos entregados al CTP y sobre los cuales se llevó a cabo la revisión fueron los siguientes:

- ◆ DOCUMENTO DE SEGUIMIENTO Y CONTROL
- ◆ DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
 - Diagnóstico
 - Planteamiento Urbanístico
 - Norma Urbana
 - Gestión
 - Propuesta ampliación del área urbana
- ◆ ANEXOS DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
 - Memoria justificativa.
 - Estudio Básico de Amenazas y Riesgos.
 - Certificación Disponibilidad de Servicios.
- ◆ PROYECTO DE ACUERDO
- ◆ CARTOGRAFÍA
 - Área de Expansión.
 - Área de ampliación urbana.
 - Área modificatoria polígono urbano.
 - Áreas protegidas.
 - Redes eléctricas.
 - Redes de acueducto.
 - Redes de alcantarillado.
 - Redes de gas domiciliario.
 - Áreas de inundación.

- Áreas urbanas protegidas.
- Zonas de amenaza alta y baja.

La información presentada en este documento se encuentra estructurada de la siguiente manera:

- Como primero el balance del contenido del Documento Técnico de Soporte y el contenido estructural de la modificación al Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
- Cómo segundo los análisis, conclusiones y recomendaciones relacionadas con los sistemas estructurantes del territorio desarrollados en el componente urbano del PBOT.

1. BALANCE DE LOS CONTENIDOS

Teniendo en cuenta la normatividad nacional (Ley 388 de 1997 y sus en la cual se establece la vigencia de los contenidos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y la posibilidad de adelantar en cualquier momento la modificación excepcional de normas urbanísticas contempladas en el mismo. A continuación se realiza un balance de los contenidos del PBOT sobre los cuales se emprenderá la modificación:

COMPONENTE GENERAL	
CONTENIDO DEFINIDO POR NORMA	REVISION
La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano.	Ampliación del área urbana. (Objetivo política de hábitat del PBOT: Mejorar las condiciones de habitabilidad en las viviendas de San Pedro de Urabá)
NOTA: Tomado del artículo 12 de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.2.1.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015.	NOTA: De conformidad con el artículo 6 del Decreto Nacional 4002 de 2004.

De la tabla anteriormente presentada se puede evaluar que la propuesta de modificación excepcional de normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial de San Pedro de Urabá se enmarca correctamente según la norma, y es enteramente pertinente en referencia a las necesidades del Municipio ya enunciadas en el anterior concepto del CTP a la revisión del PBOT.

2. ANÁLISIS DE LOS DOCUMENTOS DE SOPORTE

A continuación el Consejo Territorial de Planeación presenta las respectivas conclusiones después de analizar la exposición de motivos para la modificación extraordinaria de normas urbanísticas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial; las cuales dan soporte a las decisiones tomadas por la Administración Municipal.

2.1. DOCUMENTO DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

Se identificó que este documento focaliza sus recomendaciones hacia contenidos específicos como: la expansión de la infraestructura de transporte, el desarrollo de vivienda sostenible, la inversión en tecnologías inteligentes y la ejecución de estos proyectos con el fortalecimiento de la capacitación de los equipos técnicos, la coordinación interinstitucional y la implementación de sistemas de evaluación continuos.

Estas recomendaciones fueron, desde el inicio, tenidas en cuenta en la construcción de la propuesta de modificación excepcional de norma urbanísticas del PBOT desde el componente diagnóstico, comprendiendo que el objetivo es tener herramientas para una planificación cuidadosa que equilibre el crecimiento urbano con la sostenibilidad ambiental y la seguridad de los habitantes.

2.2. DTS: PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

Se evidencia la relación entre los objetivos que estructuran y orientan el crecimiento urbano y la propuesta de ampliación del área urbana, en tanto

se definen áreas específicas para el desarrollo. En ese sentido, la destinación del área propuesta para un proyecto residencial da cumplimiento a los mismos con especial enfoque en mejorar la calidad de la vida y en garantizar la inclusión social.

Recomendación: Se invita a la administración a procurar la generación de otras centralidades en el casco urbano; al destinar nuevas áreas urbanas no sólo al desarrollo de proyectos de vivienda sino que también integren usos como los equipamientos.

2.3. DTS: NORMA URBANA

Se ratifica la normativa urbana del Plan de Ordenamiento Territorial vigente en la acción de mantener la definición de los tipos de actividades permitidas en cada zona con sus respectivos índices de construcción y ocupación; que en caso del área propuesta, adquiere la normativa urbanística del área aferente.

Recomendación: Se invita a la administración a regular más a detalle las normas urbanísticas aplicables al uso Residencial en la tipología de Vivienda de Interés Social – VIS; entendiéndose que no hay Norma Nacional vigente.

2.4. DTS: GESTION

La evaluación de las condiciones iniciales del área propuesta para determinar el balance indicado entre cargas y beneficios, que son responsabilidad el desarrollador, reafirma la necesidad desde la Administración Municipal de fortalecer la coordinación interinstitucional para dar viabilidad a proyectos de interés público.

2.5. DTS: PROPUESTA AMPLIACIÓN DEL ÁREA URBANA

Se evidencia que el área propuesta a anexar dentro de la zona urbana hace parte de una matrícula inmobiliaria que ya tiene una parte de su extensión superficial dentro del perímetro urbano. A su vez – sin

encontrarse afectada por las determinantes ambientales del Municipio en términos de la condición del riesgo o la inclusión en áreas protegidas –, cumple con las condiciones de garantía en términos de accesibilidad a los servicios públicos, que dan soporte al crecimiento poblacional propuesto hacia la zona suroeste del casco urbano.

3. ANÁLISIS PROYECTO DE ACUERDO

En este proyecto de acuerdo "Por medio del cual se modifica de manera excepcional norma urbanística del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Pedro de Urabá – Acuerdo 014 de 17/12/2021", se evidencia de manera clara y concisa cada uno de los aspectos determinantes y necesarios para la adopción de dicha revisión, que involucran desde su pertinencia hasta la extensión de la normativa urbanística aferente al área propuesta para su aplicación en la misma; justificada en pro de dar cumplimiento a los objetivos contenidos en el PBOT, y en consecuencia, enmarcados en el Plan de Desarrollo Municipal de San Pedro Grande y Sostenible 2024 – 2027.

El presente documento se firma a los 28 días del mes de Octubre de 2024.

Atentamente,



ACINAR ORLANDO CAMAÑO BENITEZ
Presidente Consejo Territorial de Planeación
Representante Sector Productivo