




Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 090 FECHA: Junio 08 de 2006	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 1 de 13	

POR EL CUAL SE ADOPTA UN PLAN PARCIAL DE CONSOLIDACION DEL SECTOR DEL PEGUJAL

EL ALCALDE (E) DEL MUNICIPIO DE SABANETA, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas en los artículos 27, numeral 5, de la Ley 388 de 1997, en el Acuerdo Municipal 011 de 2000, en el Acuerdo Municipal 020 de 2002; en el Decreto Municipal No. 189 de julio 17 de 2003 y Decreto Municipal 085 de junio 01 de 2006,

CONSIDERANDO

Que la Ley 388 de 1.997 define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas de planificación determinadas del suelo urbano, de acuerdo con las normas urbanísticas generales de los mismos.

Que mediante el Acuerdo Municipal 020 del 2002 fueron aprobadas las Fichas Técnicas de Normativa Urbana, fijándose para los terrenos que conforman el área de planificación del presente plan parcial, el aprovechamiento máximo a construir, sus particularidades de uso y la cuantificación de las obligaciones urbanísticas que los desarrollos que se lleven a cabo en el marco de la ejecución del plan parcial, deben acoger y realizar, de acuerdo con la *ficha ZCI-2*

Que el plan parcial de Desarrollo, objeto de la presente reglamentación cumple con los parámetros de desarrollo frente al modelo de ciudad, establecidos en el Acuerdo Municipal 011 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial) y en el Acuerdo 020 de 2002 (Fichas Técnicas de Normatividad Urbana).

Que por parte de los propietarios del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-19769, y el cual esta ubicado entre las carreras 43ª y la quebrada La Honda; la Calle 60B Sur y Calle 61 Sur, existe intenciones e intereses favorables para la adopción de un plan parcial, que facilite el desarrollo de este predio con proyectos inmobiliarios, con un aprovechamiento mayor, del que podría brindar el sistema de planificación y construcción de lote a lote.

Que de acuerdo a los procedimientos establecidos por la ley 388 de 1997 (*Artículo 27*) y el Decreto Municipal No. 189 de julio 17 de 2003, el presente plan parcial ha surtido los tramites y fases:

- 1. Etapa de Consulta Previa, Radicación y Estudio interno.** Que el señor IVAN RODRIGO PENAGOS GOMEZ, como representante legal de la firma GERENCIA, INTERVENTORIA Y CONSTRUCCION S.A. y de la sociedad PROMOSUR. y en calidad de apoderado del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria nro. 001-19769, según consta por el poder radicado con la solicitud y firmada por la señora BLANCA RUTH ORTIZ, quien figura como representante legal de la firma INVERSIONES GRAVETAL S.A., la cual es la propietaria del inmueble y el cual hace parte integral del área de planificación, la cual esta ubicada entre las Calles 60B Sur y Calle 61 Sur y entre Carreras 43ª y futura Carrera 44, presento consulta previa y radicación ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico, mediante oficio con radicado 03217 del 29 de marzo de 2005.

Gestión con Transparencia


Palacio Municipal Cra. 45 N° 71sur-24 Tel. 288 00 88 Fax. 288 52 93 www.sabaneta.gov.co Sabaneta (Ant.) Colombia





Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 090 FECHA: Junio 08 de 2006	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 2 de 13	

2. **Concepto de Viabilidad de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Económico.** Según oficio con radicado 000040, de enero 03 de 2006 y expedido por la Secretaria de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico, se consagra la viabilidad del proyecto, ya que este cumple con todos los lineamientos y normas urbanísticas referenciadas para este predio.

3. **Concepto de la autoridad ambiental.** De acuerdo al Decreto 189 de 2003 en su Artículo 27, establece que será la Secretaria de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico, la encargada de sustentar la necesidad o no de hacer tramite ante la entidad ambiental para su revisión y aprobación mientras no exista otra normatividad vigente que establezca lo contrario emanado del gobierno nacional, Con base en lo anterior este despacho conceptúa, lo siguiente *"El área de polígono no cuenta con elementos de importancia ambiental (zonas de protección, reservas forestales, especies arbóreas, etc.), que lo hagan considerar un sistema espacial en el cual habrían intervenciones importantes de esta materia, por tanto se considera que el cambio en la zona traería consigo beneficios ambientales notorios en cuanto a la conformación de áreas específicas de zonas verdes y recreativas del proyecto."*

4. **Concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.** En sesión del día 06 de abril de 2006, fue presentado al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, el plan parcial objeto, el cual fue revisado por dicho Consejo.

5. **Divulgación y socialización.** De conformidad con el Decreto Municipal 189 de 2003, se surtió la fase de información y divulgación publica a los propietarios y vecinos, para lo cual la Administración Municipal y el promotor del proyecto, cito dos (02) reuniones de socialización los días, febrero 17 de 2006 y abril 06 de 2006, las cuales se llevaron a cabo en instalaciones de la firma PROMOSUR S.A., ubicadas en la Carrera 43ª con Calle 60B Sur. De los temas tratados en las reuniones y de los asistentes, queda constancia en las actas de reunión y listas de asistencia, las cuales reposan en el expediente de dicho proyecto, ubicado en los archivos de la oficina de Planeamiento Urbano.

6. **Ajuste al Proyecto.** De acuerdo al proyecto presentado, por parte del solicitante, este despacho solicito revisión y ajuste del proyecto según oficio con radicado 010878 de octubre 31 de 2005 y el cual fue ajustado y presentado los documentos, bajo el oficio con radicado de 12837 de noviembre 21 de 2005.

7. Que en vista de que se cumplieron los anteriores tramites y pasos, los cuales están establecidos en la ley 388 de 1997 (*Artículo 27*) y el Decreto Municipal No. 189 de julio 17 de 2003, se procede a la adopción del Plan Parcial de Consolidación objeto de este Decreto.

F. Lopez


Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 090 FECHA: Junio 08 de 2006	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 3 de 13	

Por lo anterior, el Alcalde (e) Municipal

DECRETA:

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO PRIMERO: PRINCIPIOS, OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente plan parcial:

PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Sabaneta, Acuerdo 011 de 2.000, con relación al modelo de desarrollo para el municipio, se consideran como criterios para la ejecución del plan parcial, los siguientes:

1. Permitir el desarrollo del lote identificado con matrícula inmobiliaria 001-19769 y de propiedad la sociedad INVERSIONES GRAVETAL S.A., con edificaciones en altura (12 pisos) que permitan el aprovechamiento de la norma con plan parcial para vivienda multifamiliar.
2. Consolidar el proyecto de ciudad definido por el acuerdo 020 de 2002. En el caso particular, el área de planeamiento definida, abarca una manzana que se conformarán con la prolongación señalada por el POT, de la carrera 44 entre las Calles 60B sur 61 y, las cuales contienen un conjunto de construcciones tradicionales entre dos y tres pisos destinadas como residencias, una edificación destinada como industria y un predio "baldío", los cuales serán tratados como Unidades de Gestión autónomas.
3. Establecer con el desarrollo y ejecución de este Plan Parcial, la construcción y continuidad de una malla vial coherente y clara, que vaya en concordancia con el esquema de movilidad del sector.
4. Conformar un sistema de espacios públicos (parques, zonas verdes, andenes, plazuelas y alamedas), a través del eje de la Carrera 44, tomando como base fundamental las estructura hidráulicas del sector, como lo es la Quebrada la Honda.
5. Permitir la transformación de este sector estratégico sobre el corredor de la Carrera 43ª hacia otros tipos de usos, ya que en la actualidad prima el uso industrial y establecer así desarrollos asociados a la vivienda y el comercio.
6. Lograr una conformación lógica del conjunto urbano constituido por el entorno y el área de planificación, a cargo de las unidades de Gestión propuestas y susceptibles de futuros aprovechamientos intensivos al interior del polígono, estos deben atender en forma coordinada por el municipio a través del presente plan parcial, tres tipos de obligaciones:
 - Vial: Construcción en su totalidad de la Carrera 44 entre Calle 60B Sur y Calle 61 Sur; permitir la continuidad de la Calle 60B Sur hasta la futura Carrera 44. ampliación y conformación de la Calle 61 Sur; ampliación, conformación y construcción de la Carrera 43ª con su respectiva sección pública.

Escalante

Gestión con Transparencia




ICOSTEC
CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD

Colopec N° CD 14-447
La entidad de Control, Administración, Inspección y de Seguimiento, Planeación, Asesoría Social y Vigilancia y Control.



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 090 FECHA: Junio 08 de 2006	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 4 de 13	

- **Espacio público:** Configurar a través de la propuesta urbana y por concepto de cesión de áreas para espacio público, un sistema de espacialidades públicas ligadas a la futura Carrera 44 y a la Quebrada La Honda, brindando así un excelente espacio público.
- **Equipamiento colectivo.** Dotar los espacios públicos definidos en el planteamiento urbano de este plan parcial, en parte con los aportes del valor correspondiente al costo directo de 1 metro cuadrado de construcción por cada apartamento que se construya en el polígono o por transferencia de obligaciones de proyectos que se construyan en otros lugares del Municipio sin plan parcial.

ARTÍCULO SEGUNDO. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación del presente plan parcial se ilustra en el plano número 1 anexo y corresponde a los terrenos ubicados entre la Carrera 43ª y el lindero con la industria Plástiquímica S.A. y entre la Calle 60B Sur y la Calle 61 Sur.

Cuadro 1. Cuadro General de Áreas
Metros²

Área Total de planificación	19.931
Área de intervención	13.968

La denominada Área de planificación se encuentra subdividida en tres (03) Unidades de Gestión denominadas con las letras A, B, y C respectivamente, tal como lo indican los planos 2, 3 y 4 que acompañan el presente Decreto y cuyas áreas totales se describen a continuación:

ARTÍCULO TERCERO. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para el plan parcial las siguientes:

- Privilegiar en el diseño la existencia de espacios públicos que generen factores de apropiación por parte de los ciudadanos.
- Crear espacios públicos verdes basados en elementos ambientales preexistentes.
- Caracterizar los espacios públicos peatonales con elementos que permitan su fácil identificación y apropiación.
- Generar un modelo de ocupación generoso en áreas libres.
- Complementar los equipamientos preexistentes en la zona y concentrar los aportes a realizar para equipamientos por parte de los proyectos, en un solo núcleo de equipamientos.
- Propiciar la creación de espacios comunitarios y semi-públicos al interior de los proyectos inmobiliarios, para el uso y disfrute de las comunidades que los habiten o utilicen.
- Diferenciar a través de la caracterización de los proyectos, las áreas dedicadas a usos institucionales, culturales, comerciales, recreativos y de vivienda, propiciando un continuo de diferentes usos articulados por el espacio público y complementados entre sí, propiciando combinaciones positivas y evitando la generación de conflictos


Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 090 FECHA: Junio 08 de 2006	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 5 de 13	

por impactos entre usos no compatibles.

- Establecer márgenes de flexibilidad y ajuste en cuanto a las tipologías específicas de usos en cada uno de los proyectos que componen el plan parcial con el fin de que éstos se ajusten a las condiciones comerciales del momento en que se vayan a ejecutar.
- Identificar las Unidades de Gestión que potencialmente deberán ser gestionadas como Unidades de Actuación Urbanística de forma tal que se habiliten las herramientas legales a favor de los interesados en realizar los proyectos que las conforman.
- Habilitar los conjuntos de predios establecidos asumidos y como unidades de Gestión enumerados a continuación para desarrollos intensivos en altura hasta 12 pisos (tope Municipal), y a su vez los convierte en aportantes potenciales para la construcción de la estructura urbana local, hoy trunca y discontinua, con recursos propios generados por los desarrollos futuros al interior del polígono de planeamiento.

Los lotes sujetos al reparto de cargas y beneficios son:

- A: Lote Pegujal "Inversiones Gravelal S.A."
- B: Predio de Ingeniería Mecánica Electrotécnica Ltda.
- C: Conformada por los lotes identificados con numeral 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 y 70

UNIDAD DE GESTION	IDENTI. PREDIAL	M. INMOBILIARIA	PROPIETARIO
A		001-119769	INVERSIONES GRAVETAL S.A.
B		001-005808	C.I. INGENIERIA ELECTROMECHANICA LTDA.
C	59	001-047304	MARIA BERNARDA MEJIA DE M.
	60-1	001-858390	MARTA INES CARMONA DE MARULANDA
	60-2	001-858391	LUIS C. MARULANDA CARDENAS
	60-3	001-858392	LUIS C. MARULANDA CARDENAS
	61-1	001-551643	LUBIN DE JESUS BUSTAMANTE RIOS
	61-2	001-551644	DORALBA DEL C. VASQUEZ VANEGAS
	62	001-287475	JOSE PARRA
	63-1	001-605080	LUIS ANGEL VELEZ RIOS
	63-2	001-605081	LUIS ANGEL VELEZ RIOS
	63-3	001-605082	MARIA EUGENIA VELEZ BEDOYA Y FABIO C. CASTAÑO
	64-1	001-442598	DANIVIA DE LAS S. MEJIA QUIROZ
	64-2	001-442594	MARIA BERNARDA MEJIA DE M.
	65	001-9036	LILIANA MARIA TABARES VILLADA
	69	001-593760	INES RESTREPO MONTOYA Y OTRAS
	67	001-216833	MARIA BERNARDA MEJIA DE M.
68	001-593760	INES RESTREPO MONTOYA Y OTRAS	

Con la adopción de este Decreto, la unidad de Gestión A, asume en su totalidad la cesión y construcción de la Carrera 44, entre Calles 61Sur y Calle 60Bsur; cesión, ampliación y conformación de la Carrera 43ª entre la Calle 60B Sur y el lindero con la Unidad de Gestión B; cesión y conformación de la continuidad de la Calle 60B Sur, en competencia de esta unidad de Gestión; cesión y equipamiento de áreas para espacio sobre la Carrera 44 y la Quebrada La Honda.

Gestión con Transparencia

Palacio Municipal Cra. 45 N° 71sur-24 Tel. 288 00 88 Fax. 288 52 93 www.sabaneta.gov.co Sabaneta (Ant.) Colombia



ICODTEC
CERTIFICADO DE GESTION DE LA CALIDAD
 Código MCO 16-061
 Las actividades de Contratación, Administración, Ejecución y de Impuestos, Tránsito, Obras Públicas, y Mantenimiento y Limpieza.

REC 810 9901-2006



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 090 FECHA: Junio 08 de 2006	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 6 de 13	

La unidad de Gestión B, asume la cesión, ampliación y construcción de la Calle 61 Sur, sobre el área de su dominio, el cual esta comprendido entre la Carrera 43ª y la Carrera 44, cesión ampliación y construcción de la Carrera 43ª entre el lindero con la Unidad de Gestión A y la Calle 61 Sur.

La unidad de Gestión C, asumirá en el momento en que cada uno de los predio que la conforman, soliciten licencia de Construcción, la cesión, ampliación y construcción de la Calle 60B Sur; en el caso de que los predios que conforman esta unidad de Gestión se unan para desarrollar un solo proyecto, la administración municipal establecerá las obligaciones que deben asumir.

ARTÍCULO CUARTO. COMPOSICIÓN Y EJECUCIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN POR PROYECTOS. Las Unidades de Gestión son territorios compuestos por uno o más lotes a los cuales se les determina mediante este Decreto una edificabilidad potencial a construir, unos usos específicos a desarrollar y unas obligaciones urbanísticas que aportar al municipio, con el fin de identificar sus escenarios de desarrollo urbano particular y condiciones de independencia entre Unidades de Gestión, de manera tal que la ejecución de cada una de las mismas sea autónoma, generando el sistema de espacios públicos y de espacios privados determinado por este plan parcial, en desarrollo de las atribuciones legales que posee la figura otorgadas por la Ley 388 de 1997 y en particular por el Acuerdo Municipal 020 de 2002.

Prevía la ejecución de los proyectos arquitectónicos que componen cada Unidad de Gestión deberá ser tramitada ante el municipio la respectiva licencia de urbanismo para la totalidad del área involucrada en la misma, pudiendo esta ser gestionada por el municipio o por sus interesados a través de la figura Unidad de Actuación Urbanística, en los términos y procedimientos fijados por la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO. Se entienden igualmente como proyectos de delimitación de integración inmobiliaria los predios involucrados para la ejecución de cada Unidad de Actuación Urbanística, de ejecutarse el desarrollo las Unidades de Gestión conformadas por más de un predio, mediante esta figura.

Las tres (03) Unidades de Gestión constituyen desarrollos urbanísticos independientes y autónomos a los cuales se les asigna mediante este Decreto sus respectivas cargas u obligaciones urbanísticas, así como también beneficios o edificabilidad, a realizar en diferentes usos e intensidades, teniendo en cuenta lo autorizado globalmente para el territorio cobijado por este plan parcial en el Acuerdo 020 de 2.002.

Siendo el principal propósito del presente Decreto, viabilizar la construcción en mayor intensidad y eficiencia de los terrenos sin desarrollar o aquellos que por su localización o tipo de construcciones actuales podrían aplicar un desarrollo mayor, en este decreto se detallan las normas para hacer uso de las posibilidades constructivas de cada una de las unidades de gestión poseerán, repartiendo equitativamente las obligaciones y la edificabilidad en cada una de ellas, teniendo en cuenta que siempre la Unidad de Gestión deberá poseer una licencia de urbanismo que involucre a todos los lotes que la conforman y que se otorgará por el Municipio de Sabaneta, cumpliendo con las normas previstas en el presente Decreto.

Cada Unidad de Gestión posee identificado uno o varios proyectos constructivos a realizar, por lo tanto, una vez tramitada la licencia de urbanismo para la totalidad de la Unidad de Gestión, podrán solicitarse las licencias de construcción para la aplicación de las normas consignadas en el presente Decreto.


Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 090 FECHA: Junio 08 de 2006	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 7 de 13	

El siguiente cuadro y los planos 1 y 2 anexos identifican las áreas en metros cuadrados de superficie que ocupan los potenciales proyectos y la localización de cada uno de éstos:

UNIDAD DE GESTIÓN	PROYECTO	ÁREA TOTAL EN m ²	DESCRIPCIÓN GENERAL DE USO
Unidad A	Proyecto 1	13.968.00	Proyecto multifamiliar con comercio
Unidad B	Proyecto 2	4092.00	Proyecto multifamiliar con comercio
Unidad C	Proyecto 3	1871.00	Proyecto multifamiliar con comercio
Total		19.931.00	

PARÁGRAFO: las áreas que sirvieron como referencia para determinar las Unidades de Gestión, fueron tomadas de las fichas catastrales y por tal razón se consideran como ciertas.

La siguiente es la descripción general de los proyectos constructivos que componen las Unidades de Gestión:

Área neta a construir y edificabilidad por unidad de gestión.

	Área Total	Área Neta Propuesta	Índice Sobre Área Neta	Índice Sobre Área Bruta	Mts ² a Construir
Unidad A	13.968.00	7.672.00	2.94	1.62	22.628.00
Unidad B	4092.00	3462.00	2.00	2.00	8184.00
Unidad C	1871.00	1871.00	3.00	3.00	5.613.00
Total	19.931.00	13.005.00	2.80	1.82	36.425.00

Los índices de ocupación máximos a destinar, serán los establecidos en las Fichas Técnicas de Normatividad Urbana (acuerdo 020 de 2002). Los metros cuadrados máximos a construir no incluyen circulaciones, puntos fijos y áreas comunes así como parqueaderos cubiertos, existirá un tope de altura de 12 pisos máximo para las Unidades de Gestión que se desarrollen como tal, es decir como un solo proyecto, estableciendo así el englobe o integración de predios comprometidos en cada una de ellas.

CAPÍTULO II ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO QUINTO. ARTICULACIÓN DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. En desarrollo de los sistemas estructurantes municipales definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 011 de 2000, se consideran como elementos constitutivos de los mismos y por tanto de mayor prevalencia en su articulación al plan parcial, aquellos que provienen del sistema vial primario como es el caso de la Carrera 43^a, Carrera 44, Calle 60B Sur y Calle 61 Sur, en cuyo caso se deberán conservarse los retiros por ésta requeridos y plasmados en el plano anexo número 2.

ARTÍCULO SEXTO. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES AMBIENTALES. Quebrada La Honda, Esta línea constituye un eje de espacio público el cual se configura con la ubicación de una gran franja de áreas verdes, conformando así un gran espacio de recreación y esparcimiento con un alto factor ambiental, según se establece en los documentos y planos anexos a este Decreto.


Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 090 FECHA: Junio 08 de 2006	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 8 de 13	

ARTÍCULO SEPTIMO. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES ARTIFICIALES. De acuerdo con lo definido en el proyecto de ciudad, la carrera 43ª debe caracterizarse como un eje de circulación que facilite la amplia movilidad de los peatones y los vehículos livianos, de igual forma la continuidad de las vías secundarias como lo son la Carrera 44 y la ampliación de las Calles 60B Sur y Calle 61Sur, se deberá configurar con las siguientes especificaciones:

Carrera 43ª :

Anden:	1.50 mts.
Franja Huella Táctil:	0.40 mts.
Ciclo ruta:	1.60 mts.
Total Franja de Circulación:	3.50 mts.
Zona Verde:	1.50 mts.
Calzada Occidental:	6.50 mts.
Separador Central:	3.50 mts.
Calzada Oriental:	6.50 mts.
Zona Verde:	1.50 mts.
Anden:	2.00 mts.
Antejardines en uso residencial:	3.00 mts.
Antejardines en uso residencial:	5.00 mts.

El retiro total desde eje de vía actual, debe ser de 12.50mts, sin incluir el Antejardín.

Carrera 44, esta vía debe ser construida en su totalidad, entre las Calles 60B sur y 61B sur, con la siguiente sección:

Calzada:	7.00Mts.
Zona Verde:	1.50mts.
Anden:	3.00mts.
Antejardín:	3.00mts.

Calle 60B sur, debe ser conformada con la siguiente sección, en lo que compete al predio, con la siguiente sección:

Calzada:	7.00Mts.
Zona Verde:	1.50mts.
Anden:	3.00mts.
Antejardín:	3.00mts.

Calle 61 sur, debe ser conformada con la siguiente sección, en lo que compete al predio.

Calzada:	7.00Mts.
Zona Verde:	1.50mts.
Anden:	3.00mts.
Antejardín:	3.00mts.

Es preciso anotar que todas las fajas y secciones viales deben ser construidas cumpliendo las especificaciones técnicas requeridas por EPM y el departamento de Obras Publicas de este municipio y deben ser cedidas a título gratuito a favor del municipio de Sabaneta.

ARTICULO OCTAVO. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Cumpliendo con lo establecido en el Acuerdo 020 del 2002 acerca de la construcción de equipamientos públicos por parte de los desarrollos derivados de planes parciales, en razón de 1 metro cuadrado de construcción por vivienda a ejecutar de acuerdo a la respectiva licencia de urbanismo o el equivalente al 1% en otros usos, se efectuará dicha construcción en los lotes indicados como espacio publico los cual deberán ser cedidos a título gratuito al municipio de Sabaneta.

Gestión con Transparencia




30/12/05



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 090 FECHA: Junio 08 de 2006	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 9 de 13	

ARTÍCULO NOVENO. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS GENERALES EN EL PLAN PARCIAL PARA ESPACIOS PUBLICOS, CONSTRUCCIÓN PARA EQUIPAMIENTOS Y VIAS. La construcción de todos los elementos constitutivos de los sistemas estructurantes descritos en los anteriores artículos y que se encuentran incluidos dentro del área de planificación del presente plan parcial, serán responsabilidad del desarrollo de cada uno de los proyectos constructivos que lo componen de acuerdo a la distribución de obligaciones determinadas en el presente Decreto.

Estas obligaciones urbanísticas se componen de tres tipos de aportes a saber:

- Las **cesiones** para zonas verdes y **espacios públicos en general**; determinadas para esta zona por el Acuerdo 020 de 2.002 a razón de 15 metros cuadrados a ceder por cada 100 metros cuadrados a construir.
- Las **cesiones** para terrenos y construcción de **equipamientos** que según el mismo Acuerdo deberán aportarse en metros cuadrados construidos a razón de 1 metro por cada unidad de vivienda o el equivalente al 1% de lo construido en otros usos.
- Y las **cesiones viales** que corresponden a las vías internas del plan parcial a ser construidas y aportadas por el mismo, así como los **espacios peatonales o alamedas de los bulevares** que bordean el área de planificación.

Distribución de las cesiones para espacio público:

CUANTIFICACIÓN DE LAS CESIONES			
TIPO DE APORTE			ÁREA EN m ²
Espacio Publico, Zonas verdes	15 mt ² por c/100mt ² construidos	Espacio Publico	3.233.00
		Áreas Compensar	2.230.78
Equipamiento	1 mt ² por c/vivienda, 1% del área en otros usos.		802.00
Vías			2.798.03
Total cesiones			9.063.81 m²

General de aportes del plan parcial

UNIDAD DE GESTION	PROYECTO	ESPACIO PÚBLICO		CESIÓN EQUIPAMIENTO	CESIONES VIALES
		ZONAS VERDES	AREA COMPENSAR		
Unidad A	Proyecto 1	2.570.56	816.69	310.00	1.539.53
Unidad B	Proyecto 2	663.00	564.60	144.00	630.00
Unidad C	Proyecto 3		849.49	348.00	628.50
Total de áreas en mt²		3.233.56	2.230.78	802.00	2.798.03

COSTOS DE ADECUACION EN PESOS	
M2 VIAS	150.000,00
M2 EP	120.000,00
M2 PARQUE	25.000,00
EQUIPAMIENTO	525.000,00
M2 TERRENO	275.000,00

El costo del m2 de equipamiento es equivalente al valor del m2 construido en áreas vendibles (áreas viviendas).

Gestión con Transparencia



ICOTEC
CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD

Colpatria CD 14841


Las entidades de Gestión Administrativa, Hacienda y de Ingresos, Trámites, Apoyo Social y Vigilancia y Control.

ISO 9001:2000



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 090 FECHA: Junio 08 de 2006	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 10 de 13	

ARTÍCULO DECIMO. OBLIGACIONES FRENTE AL APOORTE Y CONSTRUCCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Será responsabilidad de cada uno de las unidades de gestión que conforman el presente plan parcial, resolver e instalar sus respectivas conexiones domiciliarias a las redes de servicios públicos.

PARÁGRAFO: En el evento que una o más unidades de gestión requieran para su desarrollo de la ejecución de una infraestructura de servicios públicos, que supere el ámbito de las redes domiciliarias, es decir una inversión en redes secundarias o primarias que beneficie no sólo a esa unidad de gestión en particular, sino a todo el plan parcial, la Administración municipal, deberá concertar el reparto de dicha carga financiera entre todos los beneficiarios, pudiendo recurrir a un acuerdo al respecto con las Empresas Públicas o si la unidad en cuestión asume por su cuenta la realización de esta carga, la Administración municipal estará habilitada para contabilizar dicha inversión en puntos a favor de esta unidad y concertar con las otras unidades beneficiadas, el pago en dinero para rembolsar a la unidad que realizó la inversión o pactar la participación de la misma en suelos o metros cuadrados construidos en las unidades beneficiarias.

ARTÍCULO DECIMO PRIMERO. FORMAS DE APOORTE DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Las obligaciones urbanísticas determinadas anteriormente para cada proyecto deberán ser construidas y aportadas en el proceso de ejecución de los mismos de acuerdo a la localización estipulada en el plano número 5 y a lo pactado con la Secretaría de Planeación del municipio.

CAPITULO III SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN O APROVECHAMIENTO. La ficha de normativa urbana número 11, identificada como la zona ZCI-2 adoptada mediante el Acuerdo 020 de 2.002, establece como aprovechamiento máximo para construir a través del presente plan parcial, un índice de construcción de 3,0 sobre área bruta y un índice de ocupación máxima del 40%, parámetros que enmarcan la edificabilidad específica que adopta el presente Decreto, y tomando como área bruta la correspondiente al área de planificación total y así distribuyendo la misma de manera diferencial entre los diferentes proyectos.

El presente plan parcial a partir de los anteriores parámetros establece como edificabilidad total en el área de planificación un índice de construcción sobre área bruta de 1.82 con una ocupación máxima del 40% del área bruta de toda el área de planificación del plan parcial (19.931.00 m²), edificabilidad que para cada proyecto determina el máximo a construir en índices de construcción específicos tanto sobre el área bruta como sobre el área neta del proyecto, este último descontando las áreas que deberán ser destinadas para el pago de obligaciones en cada proyecto. El siguiente cuadro establece la edificabilidad tope a utilizar:

Identificación de aprovechamientos

UNIDAD DE GESTIÓN	ÁREA LOTE EN m ²	AREA PUBLICA A CEDER EN m ²	AREA PRIVADA O NETA EN m ²	AREA A CONSTRUIR EN m ²	INDICE DE CONSTRUC BRUTO	INDICE DE CONSTRUC NETO
Unidad A	13.968.00	3.387.25	7.672.00	22.628.00	1.62	2.94
Unidad B	4092.00	1.227.60	3.462.00	8.184.00	2.00	2.00
Unidad C	1871.00	849.48	1871.00	5.613.00	3.00	3.00
Total	19.931.00	5.464.34	13.0005.00	36.425.00	1.82	2.80

Los metros cuadrados máximos a construir no incluyen circulaciones, puntos fijos y áreas comunes así como parqueaderos cubiertos, existirá un tope de altura de 12 pisos máximo para las Unidades de Gestión que se desarrollen como tal, es decir como un solo proyecto, estableciendo así el globo o integración de predios comprometidos en cada una de ellas


Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 090 FECHA: Junio 08 de 2006	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 11 de 13	

ARTÍCULO DECIMOTERCERO. USOS DEL PLAN PARCIAL Incorporando las previsiones establecidas con respecto a los usos permitidos en la zona objeto del presente plan parcial por la respectiva ficha normativa, la siguiente tabla detalla por proyecto, su aplicación específica:

Tabla de Usos

PROYECTOS	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
UGA	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
UGB	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
UGC	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales

ARTÍCULO DECIMOCUARTO. NORMAS DE URBANIZACIÓN. Cada una de las Unidad de Gestión al momento se solicitar la respectiva Licencia de Urbanización, deberá garantizar a la Administración Municipal, los siguientes aspectos, además de los establecidos en el Decreto Nacional 564 de febrero 24 de 2006, o la norma o regulación que la modifique o sustituya:

- Garantizar accesibilidad vial y conexión a los sistemas de servicios públicos, estipulados por este Decreto como estructurantes al interior de cada Unidad de Gestión de acuerdo a lo que le corresponda según el plano anexo 3.

ARTÍCULO DECIMOQUINTO. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN. Las normas de construcción que serán aplicadas para el desarrollo de los proyectos establecidos en el presente Decreto se registrarán de acuerdo a las establecidas en las fichas técnicas de normatividad técnica o las normas que las modifiquen o sustituyan.

La proporción de parqueaderos mínimos a exigir a los diferentes proyectos que componen el plan parcial será de 1 unidad de parqueo por cada vivienda y de un parqueo por cada 50 (cincuenta) metros cuadrados construidos en otros usos, así como de una unidad de parqueo para visitantes por cada 4 (cuatro) viviendas, del mismo modo se exigirá para visitantes y usuarios de un parqueo por cada 100 (cien) metros cuadrados construidos en otros usos.

Las normas sobre aislamientos, antejardines y retrocesos se derivan de la dimensiones establecidas para tal efecto en los planos 3, 4 y 5 anexos de forma tal estas parámetros al respecto deberán ser conservados por los proyectos.

PARÁGRAFO: La Administración Municipal podrá solicitar en el momento de pedir la licencia de construcción de cada proyecto o si ésta se ha solicitado de manera simultánea con la de urbanismo de la respectiva Unidad de Gestión, el cumplimiento de normas constructivas no mencionadas aquí, que garanticen la seguridad y funcionalidad de las construcciones a ser realizadas, soportándose para ello, en el Estatuto de construcción y normas básicas que sea vigente en ese momento.

Gestión con Transparencia

Palacio Municipal Cra. 45 N° 71sur-24 Tel. 288 00 88 Fax. 288 52 93 www.sabaneta.gov.co Sabaneta (Ant.) Colombia




CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
 Código ICOTEC 10-00-1
 Las entidades de Control, Certificación, Inspección, Vigilancia y Control.
 NIT 850 9941-9008



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 090 FECHA: Junio 08 de 2006	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 12 de 13	

CAPITULO IV PLAN DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL, MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO DECIMOSEXTO. DESARROLLO DE UNIDADES DE GESTIÓN. Cada Unidad de Gestión se entiende como un proceso de urbanización autónomo que involucra los lotes y por ende propietarios de los mismos hacia la obtención de una única licencia de urbanismo que estipule los pormenores del cumplimiento de las obligaciones asignadas a la misma por el presente Decreto para la realización de la edificabilidad y usos igualmente estipulados por el mismo, para proceder a la ejecución de obras de urbanismo y para la construcción de los proyectos que las componen, proceso que deberá poseer igualmente su respectiva licencia de construcción, pudiendo ser esta, solicitada se manera simultánea a la de urbanismo de la Unidad de Gestión y considerado cada proyecto que la componga si se trata de Unidades con varios proyectos como el desarrollo de una etapa.

ARTÍCULO DECIMOSEPTIMO. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Todas la Unidades de Gestión definidas como tales en el presente plan parcial y que se encuentren conformadas por más de un predio se entenderán como proyectos de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística y como tales podrán ser aprobadas y ejecutadas en los términos y procedimientos previstos por la Ley 388 de 1997, a petición de cualquiera de sus involucrados o por iniciativa de la Administración Municipal. Igualmente, la Administración podrá en el momento de aprobar la Unidad de Actuación Urbanística, declararla como Unidad de Desarrollo Prioritario de forma tal que cumpliendo los plazos establecidos por la Ley sin haber sido adelantado su desarrollo se podrá proceder a la aplicación del procedimiento de Enajenación Forzosa.

ARTÍCULO DECIMOOCCTAVO. PROYECTOS DE INTEGRACIONES INMOBILIARIAS. A partir del presente decreto se entienden como proyectos de delimitación de Integraciones Inmobiliarias todas Unidades de Gestión conformadas por más de un predio, de forma tal que de ejecutarse su desarrollo a partir de una Unidad de Actuación Urbanística, se entenderá como la integración de predios requerida, la totalidad de los lotes que conformen la Unidad de Gestión.

ARTICULO DECIMONOVENO. EJECUCIÓN DE OBRAS A LOS URBANIZADORES PRIVADOS. Será responsabilidad de los urbanizadores de cada Unidad de Gestión o proyecto sea de propiedad pública, privada o mixta la ejecución y aporte de tierras estipulado como carga urbanística u obligación para cada uno de ellos en el presente Decreto y en los planos que lo acompañan.

ARTÍCULO VIGESIMO. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del presente plan parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece para cinco (05) años a partir de la firma del mismo, tiempo previsto para que los desarrollos e infraestructura se realicen en su totalidad.

Las normas aquí contenidas conservarán su vigencia, luego del vencimiento del plazo si no se modifica de manera expresa el contenido del mismo.

Durante su vigencia podrán llevarse a cabo modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles dentro del área de planificación siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan.


Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 090 FECHA: Junio 08 de 2006	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 13 de 13	

La solicitud de modificación o ajuste deberá ser presentada por un número plural de propietarios de una Unidad de gestión, basada en razones como:

- Cambio sustancial en las condiciones del sector que hacen inviable la ejecución del proyecto.
- Ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor que restringen de manera drástica o impiden el desarrollo del plan parcial.

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

PARÁGRAFO 2. El Municipio, previa comprobación de la situación podrá determinar si se efectúa un ajuste general del Plan o si los eventos que ameritan la modificación sólo hacen referencia a una de las unidades de gestión, en cuyo caso, los ajustes sólo se harían en relación con ésta.

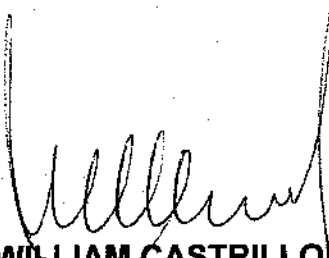
ARTÍCULO VIGESIMOPRIMERO. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL DECRETO. Hacen parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

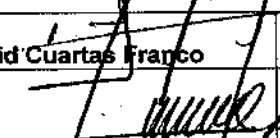
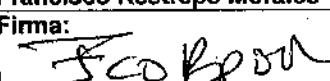
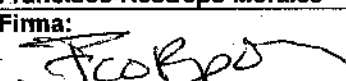
- Cartografía
- Documentos Técnicos
- Anexos (actas y oficios)
- Archivo digital de los anteriores documentos

ARTÍCULO VIGESIMOSEGUNDO. El presente Decreto rige a partir de su expedición. Los planos, Documentos Técnicos y Anexos pueden ser consultados en la Secretaría de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico del Municipio de Sabaneta (Antioquia).

Dado en el Municipio de Sabaneta a los ocho (08) días del mes de junio de año 2006

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE


WILLIAM CASTRILLON ALZATE
 Alcalde (e)

Elaboró: Juan David Cuartas Franco Firma: 	Revisó: Francisco Restrepo Morales Firma: 	Aprobó: Francisco Restrepo Morales Firma: 
Fecha: 08-06-2006	Fecha: 08 JUN. 2006	Fecha: 08 JUN. 2006

Gestión con Transparencia

Palacio Municipal Cra. 45 N° 71sur-24 Tel. 288 00 88 Fax. 288 52 93 www.sabaneta.gov.co Sabaneta (Ant.) Colombia



ICOTEC
 CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
 Código ICOTEC 1044-1
 Las actividades de Contratación, Adquisición de Bienes y de Inversión, Gestión, Atención al Ciudadano y Vigilancia y Control.

REC-110-1981-2009