




Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 127 FECHA: Septiembre 09 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 1 de 18	

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE CONSOLIDACIÓN CALLE DEL BANCO

EL ALCALDE 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 y en el Decreto Municipal No. 189 de julio 17 de 2003 y,

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 020 del 2002 fueron aprobadas las Fichas 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 conforman el plan parcial deben acoger y realizar, de acuerdo con *la ficha ZRA1-Zona Residencial Actual y en la cual se determino que el área mínima de planificación con Plan Parcial es una manzana.*

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 siguientes tramites y fases:

- I. Que el Plan Parcial de Consolidación objeto de este decreto se encuentra ubicado, según el Acuerdo 011 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial) y Acuerdo 020 de 2002 (Fichas de Normatividad Urbana), en Zona Residencial Actual 1 – ZRA1-(Zona Urbana), con un área bruta aproximada de 14053,00 M2.
- II. Que dentro del tramite del Plan Parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:
 1. Etapa de Consulta Previa, Radicación y Estudio interno

Que el señor CARLOS JULIO SALAZAR GOMEZ, con asesoría de la firma EXAEDRO, presentó consulta previa y radicación ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico, en septiembre de 2003, con el fin de que se analizaran los planos y documentos del plan parcial en zona de consolidación Calle del Banco, la información y documentos radicados fueron los siguientes:

JCS/APS

Gestión con Transparencia





- A. Planos en escala 1:2000, con la siguiente información
- Propuesta Planteamiento urbanístico
- B. Documento Técnico que incluye:
- Presentación
 - Anotaciones desde el POT y las fichas Técnicas de Normatividad Urbana.
 - Delimitación del Área de Planeamiento
 - Diagnóstico
 - Objetivos y Estrategias del Plan Parcial
 - Estructura de Espacios Públicos
 - Determinación de las Unidades de Gestión
 - Definición del Escenario de Reparto de Cargas y beneficios
 - Anexos Gráficos
 - Proyecto Decreto
 - Anexos

Después de la Radicación de esta documentación por parte del señor CARLOS JULIO SALAZAR GOMEZ, la Oficina de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico oficio la fase de estudio interno del plan parcial mencionado.

2. Concepto de Viabilidad de la Secretaria de Planeacion y Desarrollo Económico

El proyecto Plan Parcial Calle del Banco, fue sometido a estudio por parte de los técnicos de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Económico, el cual fue conceptuado de manera favorable, según consta en la Resolución No. 471 de noviembre 04 de 2003, por medio de la cual otorgo viabilidad al proyecto mencionado.

3. Concepto 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 trámite ante la entidad ambiental para su revisión. Con base en lo anterior este despacho conceptúa por intermedio de la Coordinadora de la Unidad Ambiental, Dra. Claudia P. Escobar Montoya, lo siguiente *"El área de polígono no cuenta con elementos de importancia ambiental que lo hagan considerar un sistema especial en el cual habrían intervenciones importantes de esta materia, por tanto, considero 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 10 de diciembre de 2003, fue presentado al consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, el Plan Parcial Calle del banco, el cual fue conceptuado por dicho Consejo, quedando así establecido en las actas correspondientes firmadas por el Secretario de Planeacion y Desarrollo Económico de Turno, Doctor Gonzalo Hernan Vélez Perez.

Escobar



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 127
FECHA: Septiembre 09 de 2004

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 3 de 18



5. Divulgación

De conformidad con el Decreto 189 de 2003, se surtió la fase de información pública a los propietarios y vecinos, para lo cual la Administración Municipal, realizó el día 24 de julio de 2004, una reunión con los vecinos e interesados del Plan Parcial Calle del Banco, los cuales fueron citados, mediante carta escrita fechada el 15 de julio de 2004 y firmada por el señor Alcalde Carlos Mario Cuartas P. y el Secretario de Planeación William Castrillón Alzate, la presentación fue realizada por parte del arquitecto Julián Fernando Arango, en representación de la Firma Exaedro, oficina que realizó el Plan Parcial.

La reunión fue realizada en el auditorio de la Casa de la Cultura La Barquereña, quedando constancia el acta de reunión y las hojas de asistencia firmadas por los reunidos.

Después de esta reunión no se presentó solicitud o inquietud alguna sobre el proyecto, por consiguiente se procedió con los trámites de ley.

6. Ajuste al Proyecto

Debido a que el proyecto de Plan Parcial no tuvo cambios sustanciales no se requirió documentos anexos, ni ajustes al proyecto inicialmente presentado, por tal motivo la siguiente documentación es la que conforma el Plan Parcial:

A. Planos en escala 1:2000, con la siguiente información

- Propuesta Planteamiento urbanístico

B. Documento Técnico que incluye:

- Presentación
- Anotaciones desde el POT y las fichas Técnicas de Normatividad Urbana.
- Delimitación del Área de Planeamiento
- Diagnóstico
- Objetivos y Estrategias del Plan Parcial
- Estructura de Espacios Públicos
- Determinación de las Unidades de Gestión
- Definición del Escenario de Reparto de Cargas y beneficios
- Anexos Gráficos
- Proyecto Decreto
- Anexos

III. Que en vista de que se cumplieron los trámites y pasos 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 Calle del Banco.

J. Cuartas

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





DECRETA:

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1: OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente plan parcial:

1. El objetivo directo del plan parcial es permitir el desarrollo del lote D, propiedad de Don Carlos Salazar, con edificaciones en altura (12 pisos) que permitan el aprovechamiento de la norma con plan parcial para vivienda multifamiliar.
2. El acuerdo 20 de 2002 para la Zona Residencial Actual 1 (ZRA1), condiciona los proyectos de mas de cinco pisos a la realización de un plan parcial por manzana como unidad mínima de planificación, definiendo cada uno su área efectiva de intervención con la secretaría de Planeación del Municipio.
3. Aparece aquí la gran oportunidad para la consolidación del proyecto de ciudad definido por el acuerdo 20 de 2002. En el caso particular, el área de planeamiento definida, abarca dos manzanas que se conformarán con la prolongación señalada por el POT, de la carrera 46 hasta la Avenida de Las Vegas, las cuales contienen dos urbanizaciones cerradas de reciente construcción, dos grupos de construcciones tradicionales y un conjunto de casas abierto conocido como "Aliadas" a ser tratados como áreas de manejo especial, sin vincularlos en el reparto de cargas y beneficios.
4. Para una conformación lógica del conjunto urbanístico constituido por el entorno y las dos manzanas definidas como área de planificación, y a cargo de los lotes restantes 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: permitiendo la continuidad de la carrera 46 hasta la Avenida de Las Vegas. Esto implica recortar dos bodegas del proyecto "Carboplast", las cuales fueron construidas sobre el corredor natural para esta continuidad.
 - ⇒ Espacio público: Permite resolver la estrechez de los dos callejones laterales al desarrollo de vivienda ubicado al occidente del lote D, denominado manzana C. Sus dimensiones son mínimas. Con la continuación de la carrera 46 y con el aporte del lote D paralelo al callejón, se normalizan estos espacios públicos.
 - ⇒ Equipamiento colectivo. La continuación de la carrera 46 implica la reubicación de un equipamiento comunal hoy ubicado al norte de los locales de "Carboplast". Dentro del área de planeación convenida, existe un lote de propiedad del Municipio (lote No 33). Este está ubicado colindante con las bodegas de "Carboplast", al fin de la carrera 45 B. En este lote se podrá desarrollar el

Carboplast



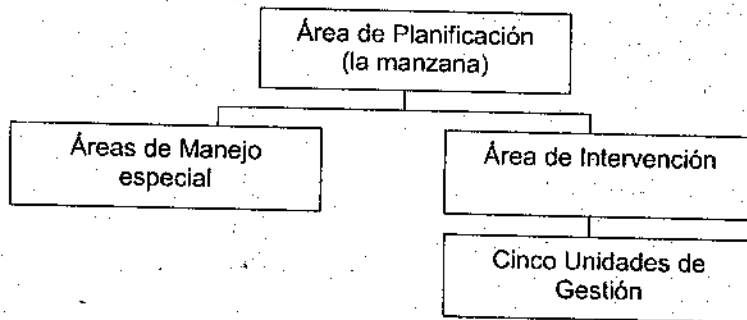
Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 127 FECHA: Septiembre 09 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 5 de 18	

equipamiento que el municipio concluya apropiado para el barrio, 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.

ARTICULO 2: DELIMITACION Y AREAS DE LOS PREDIOS QUE CONFORMAN EL PLAN PARCIAL. El área de planificación del presente plan parcial corresponde a una manzana existente al interior de la Ficha número 2, ZRA 1 del Acuerdo 020 de 2002, identificada catastralmente como la manzana "M 12" en esta área de planificación se diferencian dos áreas al interior, los predios sobre los cuales no se plantean desarrollos nuevos o redesarrollos y que por tanto no participan del reparto de cargas y de beneficios los cuales serán denominados "áreas de manejo especial" y los predios a desarrollar o con potencial para hacerlo con mayor intensidad, los cuales conformarán las "áreas de intervención", propiamente dichas.



La localización de las anteriores áreas se ilustran en el plano número 4 anexo y el siguiente Cuadro 1, define sus superficies:

Cuadro 1. Cuadro General de Áreas

	Metros ²
Área Total de planificación	27.790
Áreas de manejo especial	13.837
Área de intervención	14.053

La denominada Área de Intervención se encuentra subdividida en cinco (5) Unidades de Gestión denominadas con las letras A, B, C, D y E respectivamente, tal como lo indican los planos 2, 3 y 4 que acompañan el presente Decreto y cuyas áreas totales se describen a continuación:

JCS Bps

Gestión con Transparencia



CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CIUDAD



Cuadro 2. Área de Intervención

Unidades de Gestión	Metros ²
Unidad A	4.913
Unidad B	2.209
Unidad C	2.016
Unidad D	2.697
Unidad E	2.118
Total	13.953

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.

ARTICULO 3. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL.

La aprobación del Plan Parcial habilita los conjuntos de predios 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: Bodegas de "Carboplast"
- ⇒ B: (B1 y B2), remanente de los lotes 29 y 30 después de aportar el área para la prolongación de la carrera 46, donde los actuales propietarios podrán realizar desarrollos en proporción a sus áreas presentes.
- ⇒ D: Propiedad de Don Carlos Salazar.

Escrito



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 127 FECHA: Septiembre 09 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 7 de 18	

⇒ E. Lotes 2, 3 y 5, que se conforman en una unidad de gestión dándoles la oportunidad de desarrollarse en proporción a su área de aporte.

El lote que le aporta al polígono la realización de este Plan Parcial (Lote D), cede al espacio público la ampliación del callejón sobre su costado occidental, una plazoleta al frente de su desarrollo así como el valor del predio donde hoy se ubica una cooperativa de recicladores (lote 28). Además el valor correspondiente al porcentaje del costo de la construcción de la carrera 46 entre la calle 67 sur y la Avenida de Las Vegas.

El municipio dispone de la vigencia restante del acuerdo 11 de 2.000 (POT) para construir la vía, posiblemente con el aporte correspondiente a otros desarrollos que se podrán hacer en los lotes B y E, o con la figura del Fondo del espacio Público y el Equipamiento, en proceso de consolidación en el municipio, herramientas necesarias para facilitar la construcción del nuevo modelo de ciudad determinado por los acuerdos 11 de 2.000 y 20 de 2.002.

Es importante que el municipio aproveche el material generado por este Plan Parcial para adelantar un proceso de socialización y promoción del proyecto con los propietarios de los lotes involucrados, para viabilizar su desarrollo real en el corto plazo.

ARTICULO 4. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. Los predios localizados al interior la esta categoría de manejo especial, presentan dicha condición porque se trata de inmuebles ya consolidados que difícilmente podrían haber sido densificados en la misma intensidad que los involucrados en las áreas de intervención, razón por la cual poseen la edificabilidad máxima posible concedida en la Ficha número 2, como desarrollos "sin plan parcial" y no tendrán la obligación de conformar desarrollos asociativos, ni formar parte de Unidades de Gestión, así como tampoco poseerán participación en el reparto de cargas y de beneficios, excepto en el evento que la Administración Municipal decida aplicar algunas contribuciones especiales para la realización de obras públicas en el sector.

ARTICULO 5. UNIDADES DE GESTIÓN. Las cinco (5) Unidades de Gestión constituyen desarrollos urbanísticos independientes 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 2002 y aplicable bajo la modalidad "con plan parcial". 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.

La siguiente es la conformación por lo lotes de las unidades de gestión:

Jorge

Gestión con Transparencia

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



DECRETO No. 127
FECHA: Septiembre 09 de 2004

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 8 de 18



Cuadro 3. Conformación de Unidades de Gestión por lotes actuales.

Lotes	Area Mts²
Lote 45	534
Lote 46	512
Lote 47	535
Lote 48	730
Lote 49	758
Lote 50	781
Lote 51	965
Vías Públicas	98
Total. Predial	4.815
Total	4.913

Lotes	Mts²
Lote 29	1112
Lote 30	991
Vías	106
Total. Predial	2.103
Total	2.209

Lotes	Mts²
Lote 7	54
Lote 8	77
Lote 9	75
Lote 10	77
Lote 11	64
Lote 12	35
Lote 13	59
Lote 14	59
Lote 15	87
Lote 16	57
Lote 17	118
Lote 19	41
Lote 20	36
Lote 21	50
Lote 22	34
Lote 23	38
Lote 24	37
Lote 25	33
Lote 26	22
Lote 27	25
Lote 28	573
Vías y e. p.	365

Forps



Municipio de Sabaneta

Secretaria Privada

DECRETO No. 127
FECHA: Septiembre 09 de 2004

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 9 de 18



Total Predial		1.651
Total		2.016

Lotes		Mts ²
Unidad D	Lote 6	2.395
	Vías	302
	Total	2.697

Lotes		Mts ²
Unidad E	Lote 5	1.698
	Lote 2	84
	Lote 3	67
	Vías	269
	Total Predial	1.849
	Total	2.118

ARTICULO 6. EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN LAS UNIDADES DE GESTIÓN.

Los proyectos a desarrollar por cada Unidad de Gestión requieren para su construcción haber obtenido licencia de urbanismo para la totalidad de la misma, a partir de la presentación de una propuesta de urbanización que cubra todos los predios involucrados, aunque se pueda proponer su desarrollo constructivo por etapas o lotes, para así proceder al trámite de su respectiva licencia de construcción ya sea por etapas o en su totalidad, de la forma en que sus propietarios e interesados decidan proceder a su desarrollo, pudiendo utilizar el máximo de edificabilidad asignado a cada unidad de gestión, distribuyéndolo entre los diferentes proyectos o fases a desarrollar y una vez cumplidas sus obligaciones urbanísticas.

Cada una de las Unidades de Gestión podrá hacer uso de una edificabilidad de 3,11 de índice de construcción medido sobre el área neta resultante de descontar al área bruta las obligaciones urbanísticas del plan parcial descritas en el artículo 13 del presente decreto, edificabilidad a ser utilizada en multifamiliares y usos complementarios en los términos descritos por el artículo 18 de este decreto.

Cuadro 4. Área neta a construir y edificabilidad por unidad de gestión.

	Área Total	Área Neta Propuesta	Índice Sobre Área Neta	Mts ² a Construir
Unidad A	4.913	4.529	3,11	14.085,19
Unidad B	2.209	1.213	3,11	3.772,43
Unidad C	2.016	1.078	3,11	3.352,58
Unidad D	2.697	2.094	3,11	6.512,34
Unidad E	2.118	1.698	3,11	5.280,78
Total	14.053	10.612	3,11	33.003,32

J. Lopez

713950

Gestión con Transparencia





**CAPÍTULO II
ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO**

ARTÍCULO 7. 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 Avenida Las Vegas, en cuyo caso se deberán conservarse los retiros por ésta requeridos y plasmados en el plano anexo número 2.

ARTICULO 8. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES SECUNDARIOS. A nivel local o sistemas públicos secundarios se identifica la prolongación de la carrera 46 así como su alameda parque lateral como conector principal en el sentido norte – sur tanto en lo vehicular como en lo peatonal, de acuerdo a la localización y características plasmadas en el plano anexo número 5.

ARTICULO 9. 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 el lote indicado en el plano 4, de propiedad del municipio de Sabaneta, de acuerdo a las determinaciones que para tal efecto tome la Administración Municipal, tales como la construcción en el lote indicado de la edificación por ésta diseñada o recibir su pago en dinero para este mismo fin.

ARTICULO 10. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS GENERALES EN EL PLAN PARCIAL PARA ESPACIOS PÚBLICOS, CONSTRUCCIÓN PARA EQUIPAMIENTOS Y VÍAS: La construcción de todos los elementos constitutivos de los sistemas secundarios descritos en los anteriores artículos y que se encuentran incluidos dentro del área de planificación del presente plan parcial, serán responsabilidad del desarrollo de las unidades de gestión que componen el área de intervención del presente plan parcial, la manera cómo se realizan dichos aportes se describe en el artículo 16 del presente decreto.

El Acuerdo 020 de 2002 determina dos tipos de obligación fija a aportar como son las cesiones para zonas verdes en razón de 15 metros cuadrados a ceder por cada 100 metros cuadrados a construir y las cesiones para la construcción de equipamientos ya descritas.

Las obligaciones de cesión aparte de la construcción de equipamientos son:

Scorpio



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 127 FECHA: Septiembre 09 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 11 de 18	

Cuadro 5. Estimativo de cesiones en tierra.

	Mts ² a Construir	Área Cesión Parques
Unidad A	14.085,19	2.112,78
Unidad B	3.772,43	565,86
Unidad C	3.352,58	502,89
Unidad D	6.512,34	976,85
Unidad E	5.280,78	792,12
Total	33.003,32	4.950,50

Cuadro 6. Estimativo de cesiones para equipamientos (aproximado, depende del número real de viviendas a construir en la licencia)

Viviendas Potenciales (70 mts ²)	Cesión Equipamientos metros a construir
201	201
54	43
48	48
93	93
75	75
471	471

ARTICULO 11. CUANTIFICACIÓN EN PUNTOS DE CARGAS DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. En aras de cumplir con el principio legal del reparto equitativo de cargas y de beneficios establecido por la Ley 388 de 1997, los aportes obligatorios de cada unidad de gestión entendida como un proceso de urbanización independiente, se cuantifican inicialmente en áreas de acuerdo al cuadro 5 y teniendo en cuenta el estimativo de que el metro cuadrado de suelo a valor de hoy en la zona se encuentra en

\$ 100.000 pesos, más \$ 5.000 pesos adicionales de dotación como parque, se determina como valor del punto de carga a aplicar a cada unidad de gestión \$ 105.000 pesos por metro a ceder, lo cual constituirá un punto de carga.

Este valor de punto deberá ser ajustado anualmente por la Administración municipal a la hora de liquidar el pago de obligaciones urbanísticas de acuerdo al IPC.

J. P. P.

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





Cuadro 7. Puntos de carga cesiones por unidad de gestión.

	Mts* a Construir	Área Cesión Parques	Cesión En Pesos	Puntos
Unidad A	14.085,19	2.112,78	221.841.743	2.113
Unidad B	3.772,43	565,86	59.415.773	566
Unidad C	3.352,58	502,89	52.803.135	503
Unidad D	6.512,34	976,85	102.569.355	977
Unidad E	5.280,78	792,12	83.172.285	792
Total	33.003,32	4.950,50	519.802290	4.950

Adicional al aporte para equipamientos, la cantidad de puntos que representan dinero, en el anterior cuadro 7, será la obligación a pagar por cada unidad a través de las diferentes modalidades de aporte descritas en el artículo 16 del presente decreto.

ARTICULO 12. OBLIGACIONES FRENTE AL APORTE 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.

ARTICULO 13. FORMAS DE APORTE DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Partiendo de la cuantificación de puntos de carga o aporte para cada unidad de gestión, las siguientes serán las modalidades de aporte a aplicar por parte de la Secretaría de Planeación en cada unidad:

Pago en dinero de los aportes por parte de las unidades de gestión para zonas verdes a partir de la actualización del valor del punto de carga, mas el aporte correspondiente a equipamientos construido en el lote indicado o pagado en dinero, ambos aportes no podrán ser destinados por la administración municipal para ningún otro fin que la dotación de espacio público, equipamientos e infraestructura vial indicados en este plan parcial, pudiendo hacer con estos recursos un fondo común administrado por una Fiducia a favor del municipio o a través de una cuenta especial del municipio, quedando claro que estos aportes son cesiones urbanísticas y no constituyen pago de impuestos, por tanto no entran en la unidad de caja del municipio. Con los recursos provenientes del pago de obligaciones urbanísticas el municipio deberá llevar a cabo la adquisición de tierras para los parques, alamedas y vías indicadas en el plano número 3, 4, 5 y 6, así como la construcción y adecuación de los mismos.

Empo



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 127
FECHA: Septiembre 09 de 2004

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 13 de 18



Cuando una unidad de gestión que posea área comprometida en cesiones públicas previstas por este plan parcial --vía, parque o alameda-, decida solicitar licencia de urbanismo, se descontará de su obligación en puntos el área entregada en la proporción aportada y dotada si decide hacerlo, teniendo que aportar el resto de la obligación en dinero o pudiendo también pactar con la Administración Municipal su aporte en tierras y/o construcción de cargas públicas en otras unidades dentro del plan parcial o combinaciones entre aporte en tierras y/o dinero de acuerdo a lo que sea pactado con el municipio a través de la Secretaría de Planeación.

Adicional a este aporte, cada unidad deberá cumplir con la obligación de construcción de equipamientos descrita en el artículo 12 de acuerdo con el número de viviendas que solicite hacer en la licencia de urbanismo.

CAPITULO III SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

ARTICULO 14. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN O APROVECHAMIENTO DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN. La ficha de normativa urbana número 2, identificada como la zona ZRA 1 adoptada mediante el Acuerdo 020 de 2002, 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 60%, parámetros que enmarcan la edificabilidad específica que adopta el presente decreto, para las unidades de gestión que conforman el área de intervención del plan parcial.

A partir de este parámetro se establece una edificabilidad de 3,11 de índice de construcción sobre las áreas netas propuestas o nuevas después de descontar las áreas destinadas a vías y espacios públicos en cada unidad de gestión, lo cual equivale globalmente a un índice de construcción sobre área bruta de intervención de 2,37.

Cuadro 4. Área neta a construir y edificabilidad por unidad de gestión.

	Área total	Área Neta Propuesta	Índice Sobre Área Neta	Mts ² a Construir	Ocupación Máxima Sobre Área Neta Propuesta
Unidad A	4.913	4.529	3,11	14.085,19	80%
Unidad B	2.209	1.213	3,11	3.772,43	80%
Unidad C	2.016	1.078	3,11	3.352,58	80%
Unidad D	2.697	2.094	3,11	6.512,34	80%
Unidad E	2.118	1.698	3,11	5.280,78	80%
Total	13.953	10.612	3,11	33.003,32	80%

Los metros cuadrados máximos a construir no incluyen circulaciones, puntos fijos y áreas comunes así como parqueaderos cubiertos, existirá un tope de altura para las edificaciones, de 12 pisos máximo.

Escopón

Gestión con Transparencia

Palacio Municipal Cra. 45 N° 71 sur-24 Tel. 288 00 88 Fax. 288 50 00 www.sabaneta.gov.co Sabaneta (Ant.) Colombia





ARTICULO 15. USOS EN EL ÁREA DE INTERVENCIÓN DEL PLAN PARCIAL. Incorporando las previsiones establecidas con respecto a los usos permitidos en la zona objeto del plan parcial por la respectiva Ficha de Normativa, la siguiente tabla detalla por unidad de gestión, su aplicación específica, para los proyectos nuevos que se desarrollen a partir del presente plan parcial:

Tabla de Usos

UNIDADES	Uso Principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos Prohibidos
A	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Comercio mayorista.	Industria en todas las tipologías. Transformación de materiales
B	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
C	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
D	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
E	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista.	Servicios institucionales Servicios generales. Establecimientos de esparcimiento. Servicios institucionales	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales

PARÁGRAFO: Para el caso de los usos determinados como restringidos, la Administración Municipal, podrá autorizarlos en la respectiva licencia de construcción, atendiendo criterios de mitigación de impactos negativos, oportunidad para el logro de los objetivos y estrategias del plan parcial y criterios de manejo y construcción que considere oportuno solicitar a los proyectos.

ARTICULO 16. EDIFICABILIDAD EN ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. Los predios localizados en área de manejo especial al interior del presente plan parcial, podrán hacer uso de la edificabilidad predio a predio asignada por la ficha de normativa número 2, ZRA1, sin poder exceder los 5 pisos de altura.

ARTICULO 17. USOS EN ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. Los inmuebles que hacen parte de las áreas de manejo especial del presente plan parcial, podrán realizar los usos contemplados como principales, complementarios y restringidos en la ficha de normativa número 2, ZRA1.

Forp

DECRETO No. 127
FECHA: Septiembre 09 de 2004

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 16 de 18



PARÁGRAFO: La Administración Municipal podrá solicitar en el momento de pedir la licencia de construcción de cada proyecto o si esta 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.

CAPÍTULO
PLAN DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL, MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN

ARTICULO 22. 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 de 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.

ARTICULO 23. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. El municipio de Sabaneta a partir de la Secretaría de Planeación Municipal, prestará apoyo técnico para la concertación de actividades de desarrollo del plan parcial, concretamente en las siguientes actividades:

1. Determinar el monto del aporte en puntos y dinero a llevar a cabo por cada unidad de gestión actualizando el valor del punto anualmente.
2. Descontar del aporte a pagar en puntos los aportes en tierras y/o construcción y dotación de infraestructura, para determinar el saldo a pagar si hay lugar a ello.
3. Pactar con los interesados en desarrollar cada unidad de gestión las posibilidades de aporte para cada caso pudiéndose pagar el número de puntos en dinero, tierras y/o inversiones en infraestructuras.
4. Facilitar, si el aporte se realiza en tierras fuera de la respectiva unidad de gestión, las herramientas de intervención en la propiedad previstas en la Ley 388 de 1997.
5. Determinar el monto a pagar en construcción o dinero para equipamientos de acuerdo al número de viviendas a realizar.
6. Coordinar el recaudo de los recursos pagados por obligaciones urbanísticas y destinar su inversión única y exclusivamente para la construcción de las cargas urbanísticas del plan parcial - vía CR 46, parques, alamedas y equipamientos públicos-.

Escopo



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 127
FECHA: Septiembre 09 de 2004

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 17 de 18



ARTICULO 24. 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.

ARTICULO 25. 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 26. ENAJENACIONES Y EXPROPIACIONES. En el evento que una o más Unidades de Gestión sea desarrollada mediante Unidades de Actuación Urbanísticas, se entenderá como motivo de utilidad pública para adelantar procedimientos de enajenación y expropiación de lotes a su interior, el hecho de pertenecer a una Unidad de Actuación Urbanística conformada, registrada y en ejecución.

ARTICULO 27. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. El municipio tendrá la responsabilidad de la ejecución de las obras públicas determinadas por el presente plan parcial en vías parques, alamedas y equipamientos públicos, siempre que éstas hayan sido pagadas en dinero a la Administración municipal con este fin, igualmente, cuando el aporte se produzca directamente en tierras u obras por parte del urbanizador responsable de una unidad de gestión, el municipio deberá constatar el cumplimiento de los estándares y características de diseño consignadas en el documento y planos de soporte del presente plan parcial.

ARTICULO 28. CREACIÓN DE INCENTIVOS. La Administración Municipal promoverá la creación de incentivos para la realización de las diferentes unidades de gestión que componen el presente plan parcial, estos incentivos podrán ser de índole tributaria tales como reducciones o exoneraciones en pagos de impuestos de construcción, ocupación, industria y comercio y/o predial, así como la creación de mecanismos de concertación y distribución de los costos en temas como la ejecución de infraestructuras públicas, todo lo anterior en el marco de las posibilidades legales del municipio y contando con las autorizaciones de las instancias de aprobación a que haya lugar.


ARTICULO 29. PLAZO DE EJECUCIÓN Y VIGENCIA. El presente plan parcial poseerá un plazo de ejecución hasta el año 2009, período que se determina como vigencia del presente Decreto, después del cual éste podrá ser ajustado, de manera anticipada el mismo sólo podrá ser modificado en los términos y procedimientos establecidos por la Ley 388 de 1997 y sus desarrollos complementarios para las modificaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos de implementación.

Escorpo

Gestión con Transparencia

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



DECRETO No. 127 FECHA: Septiembre 09 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 18 de 18	

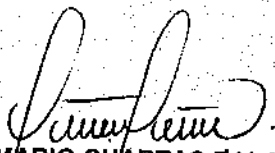
ARTICULO 30: DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL DECRETO.
 Hacen parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:


Plano 1. Localización. Plano 2: Definición del área de planificación y conformación predial actual. Plano 3: Sistemas estructurantes primarios y secundarios. Plano 4: Unidades de Gestión y Proyectos. Plano 5. Aprovechamientos y cesiones.

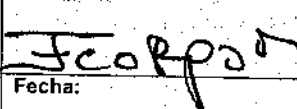
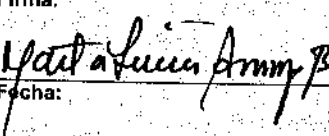
ARTICULO 31. El presente Decreto rige a partir de su expedición, Los Planos, Documentos Técnicos y Anexos pueden ser consultados en la Secretaria de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico del Municipio de Sabaneta (Antioquia).

Dado en el Municipio de Sabaneta a los nueve (09) días del mes de septiembre de año 2004

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE


CARLOS MARIO CUARTAS PALACIO
 Alcalde


WILLIAM CASTRILLON ALZATE
 Secretario de Planeación, Obras Públicas
 y Desarrollo Económico

Elaboró: William Castrillón Alzate	Revisó: Francisco Restrepo Morales	Aprobó: Marta Lucia Arango Berrio
Firma:	Firma: 	Firma: 
Fecha:	Fecha:	Fecha: