



DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 1 de 20



**FOR EL CUAL SE ADOPTA
EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL
POLIGONO ZRE-6 VILLA PAULA**

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SABANETA, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas en la Ley 388 de 1997, en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, en el Acuerdo Municipal 22 de 2009, 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 y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, de acuerdo con las normas urbanísticas generales de los mismos.

Que mediante el Acuerdo Municipal 22 del 2009 fue aprobada la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, 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 normatividad allí establecida.

Que el Municipio realizó la adquisición del predio denominado Villa Paula, en cumplimiento del Plan de Desarrollo 2008-2011, "Sabaneta, un proyecto de ciudad", adoptado mediante Acuerdo Municipal 17 de 2008, Línea Estratégica Sabaneta Moderna y del Artículo 102^o del Acuerdo 22 de 2009 -Plan Básico de Ordenamiento Territorial-, con el fin de aumentar la oferta de áreas disponibles para la comunidad en zonas verdes, espacio público, zonas de protección y vivienda de interés social.

Que el señor GUILLERMO LEÓN MONTOYA MESA, en calidad de Representante Legal del MUNICIPIO DE SABANETA con NIT. 890980331-6, delegó mediante oficio con radicado 18839 de 2010, la formulación del plan parcial para dicho predio, en cabeza de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial

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 22 de 2009 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

Que de acuerdo con la importancia de esta operación urbanística la administración municipal en cabeza del alcalde, ha decidido abordar su diseño y gestión a partir de un plan parcial como la herramienta más apropiada para planificar de la manera adecuada el desarrollo de esta estratégica intervención

Que de acuerdo con decisiones de la Corte Constitucional las normas urbanísticas son de orden público y en tal sentido deben ser de aplicación inmediata, por lo tanto, hoy tiene plena validez la ejecución de proyectos urbanos, mediante el sistema de integración de predios o reajuste de terrenos en el marco de la formulación y adopción de planes parciales.

Que de acuerdo a los procedimientos establecidos por la ley 388 de 1997 y los Decretos Nacionales No. 2181 de junio 29 de 2006 y No. 4300 de noviembre 07 de 2007, el presente plan parcial ha surtido los trámites y fases:





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 2 de 20



1. Etapa de Consulta Previa, Radicación y Estudio interno
2. Concepto de Viabilidad de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, según Resolución 287 de 2011 que consagra la viabilidad del proyecto
3. Concepto Ambiental según Acta de Validación de la Concertación No 2 con Radicado 130AS-1109-36 del 23 de septiembre de 2011 de CORANTIOQUIA (Territorial Aburrá Sur), en el cual se realizan recomendaciones que serán acatadas mediante este Decreto para ser realizadas.
4. Divulgación.
De conformidad con el Decreto 2181 de 2006, se surtió la fase de información pública a los propietarios y vecinos, para lo cual la Administración Municipal, citó a UNA (1) reunión de socialización celebrada el martes 28 junio de 2011 a las 10:00a.m en el despacho del Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial, ubicado en el Tercer piso de la Alcaldía Municipal. De los temas tratados en la reunión y de los asistentes, queda constancia en el archivo correspondiente ubicado en la Secretaría de Planeación. Así mismo la propuesta de Plan Parcial fue publicada en la página oficial del Municipio de Sabaneta www.sabaneta.gov.co como medio de difusión masiva del contenido del mismo.
5. Ajuste al Proyecto
Con base a reuniones sostenidas entre los interesados y los funcionarios de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial y de la revisión realizada el proceso de concertación de los asuntos ambientales con la autoridad ambiental competente, se realizó el proceso de ajuste al plan parcial objeto, de este proceso se generó la siguiente información y documentación:
 - A. Documento Técnico de Soporte (con sus anexos).
 - B. Planimetría:
Diagnostico:
 - D-01 Delimitación del polígono de Planificación.
 - D-02 Polígonos Zonificación Urbana (PBOT).
 - D-03 Aptitud de uso para el suelo urbano y de expansión (PBOT)
 - D-04 Zonificación Ambiental POMCA (PBOT)
 - D-05 Zonificación de Usos del Suelo (PBOT)
 - D-06 Sistema Vial (PBOT)
 - D-07 Suelos de Protección (PBOT)
 - D-08 Clasificación del Suelo (PBOT)
 - D-09 Densidades Urbanas (PBOT)
 - D-10 Zonificación de Tratamientos Urbanos (PBOT)
 - D-11 Sistema de Espacio Público y Equipamientos (PBOT)
 - D-12 Coberturas
 - D-13 Geología
 - D-14 Geomorfología
 - D-15 Inventario Forestal
 - D-16 Amenazas
 - D-17 Pendientes
 - D-18 Perfiles Geotécnicos
 - D-19 Procesos erosivos
 - D-20 Retiros quebrada Cien Pesos
 - D-21 Retiros quebradas
 - D-22 Sondeos
 - D-23 Redes de servicios públicos existentes





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 3 de 20



Formulación:

- F-01 Zonificación Ambiental
- F-02 Aptitud geológica para el uso del suelo
- F-03 Levantamiento Planimétrico y Altimétrico
- F-04 Alineamiento vertical calle 56 sur
- F-05 Alineamiento vertical carrera 36
- F-06 Alineamiento vertical carrera 37
- F-07 Alineamiento vertical longitudinal metropolitana
- F-08 Redes de agua residual
- F-09 Redes de aguas lluvias
- F-10 Redes acueducto
- F-11 Áreas de interés para acueductos municipales
- F-12 Planteamiento Urbanístico
- F-13 Delimitación Unidades de Gestión

6. Que en vista de que se cumplieron los tramites y pasos establecidos en el Decreto Nacional No 2181 de 2006 y No. 4300 de 2007, se procede a la adopción del Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZRE-6 (subpolígono h) - VILLA PAULA.

Por lo anterior, el Alcalde Municipal

DECRETA:

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. 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 22 de 2.009, con relación al modelo de desarrollo para el municipio, se consideran como criterios para la ejecución del plan parcial, los siguientes:

- Incorporación al desarrollo urbano de las áreas de expansión urbana mediante planes parciales, con el fin de ampliar la oferta de suelo urbano para permitir nuevos desarrollos que impulsen las actividades, el empleo y el consumo.
- Consolidación del esquema de concentración de los procesos urbanísticos en las áreas aptas para ello, que permite la consecución de áreas libres en la mayor parte de la zona.
- Equilibrio ambiental mediante el adecuado manejo de las áreas catalogadas como zonas de protección y de conservación ambiental.
- Impulso a los procesos de urbanización residencial, dentro de un proceso de planificación concertada y adecuada mediante planes parciales, teniendo como principio fundamental la dotación de equipamientos para la comunidad, servicios y todas las facilidades que garanticen una vida amable y agradable
- Consolidación del plan vial que garantiza condiciones de circulación en forma ágil y segura y además, integrar a Sabaneta con los demás Municipios del Valle de Aburrá.
- Protección de las corrientes de agua y de sus respectivas cuencas.
- Proyección del equipamiento requerido por la comunidad, que garantice calidad de vida para sus habitantes.
- Conservar una sana mezcla de usos, que permite la coexistencia armónica de los usos residenciales, comerciales y de servicios.





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 4 de 20



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

Objetivo general

El principal objetivo del Plan Parcial es realizar un desarrollo urbanístico equilibrado del área de planificación, a fin de permitir aprovechar sus características territoriales en la solución al déficit actual de la zona en temas como la vivienda, la movilidad, los equipamientos, el espacio público y las zonas verdes.

Objetivos específicos:

- Asegurar la mejor utilización del suelo a desarrollar, lo cual permita potenciar sus características territoriales de forma tal que su localización, accesibilidad y calidades ambientales se configuren en ventajas estratégicas que permitan ofrecer un entorno armónico y equilibrado que conlleve una sana mezcla de usos enfocada a la vivienda complementada con equipamientos necesarios para la colectividad.
- Permitir la creación de espacios públicos generosos para la zona, tanto en área como en calidad, aprovechando los elementos naturales y complementándolos con elementos artificiales.
- Crear condiciones de autosuficiencia económica de los proyectos arquitectónicos a realizarse, de manera que a partir de un adecuado reparto de cargas y de beneficios sea posible amparar todas las cargas derivadas de la urbanización en términos de vías, infraestructura y equipamientos, con cargo de los desarrollos inmobiliarios.

Artículo 2º. ÁREA DE PLANIFICACIÓN.

El área de planificación del presente plan parcial se ilustra en el plano número D-01 anexo y corresponde a los terrenos comprendidos por el subpolígono h de la Zona Residencial de Expansión 6 (ZRE-6), del Acuerdo 22 de 2009:

"Partiendo del cruce de la cota 1640 m.s.n.m. (metros sobre el nivel del mar) con la calle 56 sur, continúa por la vía en dirección oriente hasta llegar al cruce con la carrera 37, continúa por ésta última en dirección norte hasta llegar al cruce con el límite de los predios 083 vereda 005 y 084 vereda 005 (Finca Villa Paula), continúa por éste último en dirección sur-oriente hasta llegar al cruce con el límite de los predios 254 vereda 005, 118 vereda 005 y el Límite Municipal con el Municipio de Envigado, continúa por el límite Municipal en dirección nor-oriente hasta llegar al cruce con la quebrada Cien Pesos, por ésta aguas abajo hasta llegar al cruce con la cota 1640 m.s.n.m., continúa por la cota en dirección sur-oriente, (incluyendo la totalidad del área de los predios 064 manzana 036 y 062 manzana 036), hasta llegar al cruce con la calle 56 sur, punto de partida".

Artículo 3º. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL.

Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para el plan parcial las siguientes:

- Establecer las áreas dedicadas a usos comerciales, recreativos y de vivienda mediante la caracterización de los proyectos, generando un lenguaje coherente de diferentes usos complementado con el espacio público como elemento articulador.
- Generar una concentración de los proyectos inmobiliarios a fin de permitir un desarrollo generoso en áreas libres.
- Definir el margen de flexibilidad y ajuste en cuanto a las tipologías específicas de usos en cada uno de los proyectos que componen el Plan Parcial, para que éstos puedan ajustarse a las condiciones comerciales del momento en que se vayan a ejecutar.
- Garantizar la inclusión de la población ubicada en las viviendas que se encuentran al interior del polígono de Planificación, las cuales tienen el Tratamiento de "Mejoramiento Integral", en los proyectos de vivienda de interés social y prioritario.





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 5 de 20



- adelantados por la Administración Municipal, las cuales podrán optar igualmente por el desarrollo predio a predio, bajo las normas urbanísticas del PBOT o por el Desarrollo de la correspondiente Unidad de Gestión del Plan Parcial.
- Privilegiar en el diseño la existencia de espacios públicos de convocatoria pública y que generen factores de apropiación y representatividad por parte de los ciudadanos.
 - Crear espacios públicos verdes basados en elementos ambientales preexistentes de forma tal que se reproduzca la noción de parques públicos.
 - Establecer a partir del diseño una total continuidad y conectividad de los espacios públicos a ser construidos.
 - Caracterizar los espacios públicos peatonales con elementos que permitan su fácil identificación y apropiación.
 - 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 utilicen.
 - Incorporar desde el mismo diseño las variables de gestión que hagan posible la ejecución del plan parcial, a partir de establecer unas unidades de proyecto y unos proyectos a su interior que permitan ciertos niveles de autonomía y resuelvan en lo posible su participación en el reparto de cargas y de beneficios a partir de la ejecución de las infraestructuras y de los espacios públicos ubicadas en su área o si se deben asumir cargas al exterior, exista una clara identificación y sustentación de la responsabilidad a realizar por cada proyecto.
 - Establecer como base para el reparto de cargas y de beneficios las Unidades de Proyecto y los proyectos de forma tal que existan tres espacios complementarios de reparto; el general del Plan Parcial entre sus unidades de proyecto y de manera particular entre los proyectos que las componen y los lotes que las conforman.
 - Proponer diferentes alternativas de gestión para el plan parcial, tanto para la coordinación general del mismo como para el desarrollo de cada Unidad de Gestión de forma tal que sus interesados opten por la más conveniente y ágil para la realización de los desarrollos.

Artículo 4°. UNIDADES DE GESTIÓN.

El área de planificación se encuentra subdividida en cinco (5) Unidades de Gestión, dos (2) unidades de Equipamientos y una (1) unidad de cesión, denominadas con las letras iniciales de cada una de ellas, acompañadas con el número correspondiente (UG 1, UG 2, UG 3, UG 4, UG 5, EQ 1, EQ 2 y UC respectivamente, tal como lo indica el plano F-12 que acompaña el presente Decreto y cuyas áreas se describen a continuación:

Cuadro 1. Áreas generales

UNIDADES DE GESTIÓN	ÁREAS EN METROS CUADRADOS
UG-1	10,673
UG-2	12,976
UG-3	1,930
UG-4	8,339
UG-5	10,141
UEQ-1	2,871
UEQ-2	885
UC	88,986
Área total de planificación	136.801





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 6 de 20



Las Unidades de Gestión son territorios compuestos por uno o más lotes —ó porciones de éstos— 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, generará el sistema de espacios públicos y privados determinado por este plan parcial en desarrollo de las atribuciones legales que posee la figura otorgadas por la Ley 388 de 1.997 y en particular por el Acuerdo Municipal 22 de 2.009 -Plan Básico de Ordenamiento Territorial- y los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007.

Prevía a 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 de Unidad de Actuación Urbanística o demás instrumentos de gestión, en los términos y procedimientos fijados por la Ley 388 de 1.997.

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente delimitación se entiende igualmente como proyectos de delimitación para la integración inmobiliaria de los predios involucrados para la ejecución de cada Unidad de Actuación Urbanística.

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 22 de 2.009.

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.

El siguiente cuadro y el plano F-13 anexo, identifican las áreas en metros cuadrados de superficie que ocupan las unidades de gestión, equipamiento y de cesión, así como los usos y las unidades de vivienda de cada uno de éstas:

UNIDAD DE GESTIÓN	ÁREA TOTAL EN m ²	DESCRIPCIÓN GENERAL DE USO	# VIVENDAS
UG-1	10,673	Vivienda y comercio	528
UG-2	12,976	Vivienda y comercio	1056
UG-3	1,930	Vivienda	176
UG-4	8,339	Vivienda y comercio	704
UG-5	10,141	Vivienda y comercio	616
UEQ-1	2,871	Colegio	N/A
UEQ-2	885	Sede comunal	N/A
UC	88,986	Protección y espacio público	N/A
Total	136,801		3080

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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.

Artículo 5°. COMPOSICIÓN Y EJECUCIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN, UNIDADES DE EQUIPAMIENTO Y UNIDAD DE CESIÓN.

Los proyectos a desarrollar por cada Unidad de Gestión requieren para su construcción





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 7 de 20



haber obtenido licencia de urbanismo de la totalidad de la misma, para así proceder al trámite de su respectiva licencia de construcción ya sea como etapa de la licencia de urbanismo o a través del procedimiento establecido para la licencia construcción simultánea, de manera que para el desarrollo de los proyectos que requieran de alguna forma de asociación de lotes, deberá estar resuelto el mecanismo de negociación de manera previa a la solicitud de la misma. La Gerencia del plan parcial o la Secretaría de Planeación del municipio realizarán el acuerdo de dicho mecanismo de negociación.

La siguiente es la descripción general de las cinco (5) Unidades de Gestión, las dos (2) Unidades de Equipamiento y la unidad de Cesión, las cuales deberán dar estricto cumplimiento a las medidas, acciones y obras a ejecutar establecidas en el Plan de Manejo Ambiental, previo al desarrollo urbanístico de cada una de ellas:

Unidad de Gestión 1 (UG-1):

Localizada en el costado Nor-Occidental del área de planificación, está compuesta por los predios 062, 064, 275 y 276. Se proyecta un desarrollo de viviendas, complementado con comercio y servicios en los primeros pisos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los propietarios de las inmuebles existentes al interior de la Unidad de Gestión 1, podrán optar por las siguientes opciones:

- Desarrollo individual de su predio, bajo las normas urbanísticas del PBOT para la Zona en la cual se encuentran ubicados.
- Asociación con los demás propietarios para el desarrollo de la correspondiente Unidad de Gestión del Plan Parcial.

Unidad de Gestión 2 (UG-2):

Localizada en el costado Occidental del área de planificación, está compuesta por los predios 101, 102, 108, 109, 110, 111, 112, 177 y parte del predio 084. Se proyecta un desarrollo de viviendas, complementado con comercio y servicios en los primeros pisos en las intersecciones de las vías.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El planteamiento urbanístico proyectado para ésta unidad de gestión, no afecta la posición actual de los tres individuos de Guayacán Amarillo (*Tabebuia chrysanta*) identificados en el Documento técnico de soporte, sin embargo y en el caso de requerirse el aprovechamiento de algún individuo de esta especie se deberá solicitar concepto de la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO TERCERO: Los propietarios de las viviendas existentes al interior de la Unidad de Gestión 2 y que presentan el tratamiento de "Mejoramiento Integral", podrán optar por las siguientes opciones:

- Ser incluida de forma prioritaria en los proyectos de vivienda de interés social y prioritario adelantados por la Administración Municipal y desarrollados al interior del Área de Planificación.
- Desarrollo individual de su predio, bajo las normas urbanísticas del PBOT para la Zona en la cual se encuentran ubicados.
- Asociación con los demás propietarios para el desarrollo de la correspondiente Unidad de Gestión del Plan Parcial.

Unidad de Gestión 3 (UG-3):

Localizada en el costado central del área de planificación, está compuesta por parte del predio 084. Se proyecta un desarrollo de viviendas.

PARÁGRAFO CUARTO: El desarrollo urbanístico de la Unidad de Gestión 3, deberá dar cumplimiento a la Ficha No 1 del Plan de Manejo Ambiental definido en el Documento Técnico de Soporte, que propende por la Recuperación de las condiciones





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 8 de 20



ambientales de la Quebrada SN2 al igual que su efectiva inserción como eje estructurante del espacio público del plan parcial.

Unidad de Gestión 4 (UG-4):

Localizada en el costado Norte del área de planificación, está compuesta por parte del predio 084. Se proyecta un desarrollo de viviendas, complementado con comercio y servicios en los primeros pisos en las intersecciones de las vías.

PARÁGRAFO QUINTO: El desarrollo urbanístico de la Unidad de Gestión 4, deberá dar cumplimiento a la Ficha No 1 del Plan de Manejo Ambiental definido en el Documento Técnico de Soporte, que propende por la Recuperación de las condiciones ambientales de la Quebrada SN2 al igual que su efectiva inserción como eje estructurante del espacio público del plan parcial. Igualmente se deberán ejecutar las medidas establecidas en la Ficha No 4 del Plan de Manejo Ambiental, en cuanto a la zona de lleno identificada al interior de dicha unidad de gestión.

Unidad de Gestión 5 (UG-5):

Localizada en el costado Sur-Oriental del área de planificación, está compuesta por parte del predio 084. Se proyecta un desarrollo de viviendas, complementado con comercio y servicios en los primeros pisos en las intersecciones de las vías principales.

Unidad de Equipamiento 1 (EQ-1):

Localizada en el costado Oriental del área de planificación, está compuesta por parte del predio 084. Se proyecta en esta unidad, la construcción de un equipamiento destinado a Institución Educativa.

Unidad de Equipamiento 2 (EQ-2):

Localizada en el costado Oriental del área de planificación, está compuesta por parte del predio 084. Se proyecta en esta unidad, la construcción de un equipamiento destinado a sede comunal para la zona.

PARÁGRAFO SEXTO: Para el desarrollo de la Unidad de Equipamiento 2, se deberán ejecutar las medidas establecidas en la Ficha No 4 del Plan de Manejo Ambiental, en cuanto a la zona de lleno identificada al interior de dicha unidad.

PARÁGRAFO SEPTIMO: Cada una de las Unidades de Gestión y de Equipamientos descritas anteriormente, deberán igualmente dar cumplimiento a lo determinado en el Plan de Manejo Ambiental, fichas No 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, en la medida en que se realicen los desarrollos urbanísticos respectivos y en los tiempos establecidos en la correspondiente ficha.

Unidad de Cesión (UC):

Esta unidad representa los retiros obligatorios del área de planificación, los cuales corresponden a:

Retiros de la quebrada Cien Pesos:

- Hidrológico: 24 metros
- Geológico: Variable (ver mapa D-16 amenazas: amenaza alta)
- Ribereño: 21 metros.

Retiro afluente quebrada SN-1:

- Hidrológico: 3.5 metros.
- Geológico: 0 metros.
- Ribereño: 14 metros.
- Nacimiento: 28 metros





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 9 de 20



Retiro afluente quebrada SN-2:

- Hidrológico: 3.0 metros
- Geológico: 0 metros.
- Ribereño: 7 metros
- Nacimiento: 7 metros

Retiro a líneas de alta tensión.

- 8 metros.

PARÁGRAFO OCTAVO: En cumplimiento del Artículo 78 del Acuerdo 22 de 2009, Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se define la Unidad de Cesión como Área de Interés para Acueductos Municipales.

CAPÍTULO II
ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 6º. 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 22 de 2009, 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 ambiental preexistente como la quebrada "Cien Pesos" y sus respectivos retiros así como sus afluentes (SN-1 y SN-2) de dicha quebrada, tal como lo señala en el Documento Técnico de Soporte, de igual forma y desde el punto de vista de los elementos constitutivos artificiales estructurantes que conforman el plan vial y de espacios públicos del municipio tenemos la calle 56 Sur.

Artículo 7º. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES AMBIENTALES.

Parque lineal de la quebrada "Cien pesos": Este elemento hídrico nace en la parte alta de la vereda María Auxiliadora y forma parte del límite oriental con el Municipio de Envigado. Conserva en este sector sus características ambientales (trazado, vegetación, etc.). La intención del plan parcial es potenciar sus cualidades particulares en pro de la conservación ambiental y constituir en la medida de las posibilidades, un parque lineal de quebrada como elemento articulador del espacio público.

Parque lineal del afluente SN-1 de la quebrada Cien Pesos: Este afluente de la quebrada Cien Pesos, nace en el extremo centro occidental del área de planificación, donde conserva buena parte de sus características ambientales (vegetación), las cuales van disminuyendo a medida que desciende. Por su corto recorrido no presenta gran cantidad de recurso hídrico.

Parque lineal del afluente SN-2 de la quebrada Cien Pesos: Este afluente de la quebrada Cien Pesos, el cual presenta alta intervención antrópica por la construcción de la vía de acceso a la Finca Villa Paula, deberá ser recuperada en sus características ambientales e igualmente deberá garantizarse su eficaz vinculación como elemento estructurante del espacio público.

Por su ubicación estratégica al interior del área de planificación se plantea la recuperación y protección de ambos elementos hidrográficos y de sus áreas de retiro obligatorio, conforme a los resultados de los estudios hidrológicos realizados, al igual que su consolidación como elemento articulador del espacio público, al constituir en estos parques lineales de quebrada.





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 10 de 20



PARÁGRAFO: La Gerencia del plan parcial será la responsable de realizar los estudios técnicos necesarios para diseñar estos parques lineales, de acuerdo con los diseños arquitectónicos definitivos del plan parcial, así como también tramitar ante la entidad ambiental competente, los permisos y demás requerimientos que ella exija. Ello deberá ser hecho de manera coordinada con las Unidades de Gestión que lindan con la quebrada, de tal manera que los cronogramas de ejecución de dichas unidades no se vean afectados. Cada Unidad de Gestión deberá resolver ante la entidad ambiental competente, los permisos que requiera para desarrollar su proyecto, como consecuencia de los impactos ambientales que pueda generar en el desarrollo de la construcción de su Unidad de Gestión.

Artículo 8º. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES ARTIFICIALES.

Calle 56 sur: Esta vía, principal acceso a la vereda María Auxiliadora, presenta deficiencias en su sección pública, dificultando la movilidad vehicular y peatonal. Se prevé por parte del plan parcial, la ampliación de su sección pública conforme a lo determinado por el Acuerdo 22 de 2009: calzada de siete metros (7mts), zona verde de un metro cincuenta centímetros (1.50mts) y andén de un metro cincuenta centímetros (1.50mts), para una sección pública total de trece metros (13mts). Esta ampliación asegura una adecuada movilidad tanto vehicular como peatonal.

Vía Circunvalar: En las proyecciones del Área Metropolitana está considerada como una vía arteria de la ciudad que va a permitir, en su costado oriental llegar hasta el límite de los municipios de Bello y Copacabana, pasando por los municipios de Envigado, Medellín, Bello y tocando a Copacabana. Adicionalmente tendrá una continuidad hacia el costado occidental de la ciudad, por donde pasará por los municipios de la Estrella, Itagüí, Medellín y Bello. Para esta vía se tiene la siguiente sección: dos calzadas de siete metros (7mts), separador central de cuatro metros (4mts), zona verde de un metro cincuenta centímetros (1.50mts) y andén de un metro cincuenta centímetros (1.50mts), para una sección pública total de veinticuatro metros (24mts).

Calle 60 sur: Conforme al Acuerdo 22 de 2009, para esta vía se tiene proyectada su ampliación a doble calzada desde la carrera 43A hasta la vía Longitudinal. El plan parcial define para ésta su configuración como "par vía" calle 55 sur y 56 sur (ver planos No F-06 y F-07) con la siguiente sección pública: calzadas de siete metros (7mts), separador central de cincuenta centímetros (0.50mts), zona verde de un metro cincuenta centímetros (1.50mts) y andén de un metro cincuenta centímetros (1.50mts), para una sección pública total de trece metros (13.00mts).

PARÁGRAFO. Para la construcción de las vías que cruzan algún elemento hídrico, se deberá previamente obtener los respectivos permisos ambientales con la Autoridad Competente.

Artículo 9º. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

Unidades de Equipamientos.

El plan define dos áreas para la ubicación de dos zonas de equipamiento colectivo, la primera de carácter municipal (EQ-1), destinada a la construcción de un colegio y la segunda de carácter local (EQ-2), destinada a la sede comunal del sector.

Artículo 10º. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS GENERALES EN EL PLAN PARCIAL PARA ESPACIOS PÚBLICOS, 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





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 11 de 20



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:

- a. Las **cesiones** para zonas verdes y **espacios públicos en general**; serán asumidas en su totalidad por el predio propiedad del Municipio de Sabaneta (Finca Villa Paula).
- b. Las **cesiones** para terrenos y construcción de **equipamientos** que según el PBOT deberán aportarse en metros cuadrados construidos a razón de 1 metro por vivienda generada y en otros usos 1 metro cada por cada 100 metros construidos.
- c. Y las **cesiones viales** que corresponden a las vías internas del plan parcial a hacer construidas y aportadas por el mismo, así como los **espacios peatonales** o **los parques lineales de quebrada** al interior del área de planificación.

Cuadro 3: Distribución de las cesiones:

TIPO DE APORTE		ÁREA EN m ²
Espacio Público, Zonas verdes	15% del Área construida	(42 038,20 por norma) 85.986m² por estudios ambientales
Equipamiento	1m ² por c/vivienda, 1m ² por c/100 m ² en otros usos.	2 802,55
Vías		17 201,00
Total cesiones		89.270.96m²

Por otra parte, las cesiones con destino a la construcción de equipamientos de todo el plan parcial serán aportadas para la construcción del colegio y de la sede comunal (EQ-1 y EQ-2) El municipio a través de la Gerencia del plan parcial descrita en el Artículo 21º del presente Decreto, deberá establecer el monto a aportar en metros cuadrados construidos o su equivalente en dinero con destino al cumplimiento de esta obligación en razón del número de viviendas y metros cuadrados específicos a construir de acuerdo a la respectiva licencia de construcción de cada proyecto.

Las cesiones viales en este plan parcial están compuestas de manera específica por la construcción y aporte de la calle 56 sur, la vía longitudinal, la carrera 37 y la carrera 38 en el trayecto incluido en el área de planificación, a ser aportadas por las unidades de gestión que se indican en el cuadro 4.

El siguiente cuadro resume en metros cuadrados los aportes que cada Unidad de Gestión deberá ceder en materia de obligaciones urbanísticas tanto en suelo como en dotación y construcción, para cumplir con la obligación general del plan parcial. Las características específicas y localización exacta de cada una de las obligaciones por proyecto se encuentran descritas en el plano anexo F-12 y el documento técnico del presente plan parcial y deberán ser pactadas al momento de solicitar la licencia de urbanismo correspondiente a la totalidad de la Unidad de Gestión a la que pertenezcan, y aportadas de acuerdo a lo establecido en el reparto de cargas y beneficios, con los mecanismos previstos en los artículos 13 y 14 del presente decreto.

Cuadro 4. General de aportes del plan parcial





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 12 de 20



UNIDAD DE GESTIÓN	Área m ²	% del A.N.	Área a construir m ²	Cesión vías m ²	Cesión EQ.
UG-1	10.673	24,22	67.890	3.948	679
UG-2	12.976	29,45	82.539	5.322	828
UG-3	1.930	4,38	12.277	932	123
UG-4	8.339	18,93	53.044	3.194	531
UG-5	10.141	23,02	64.506	3.805	645
TOTAL	44.059	100,00	280.255	17.201	2.803

Artículo 11°. OBLIGACIONES FRENTE AL APOORTE Y CONSTRUCCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

La Gerencia del plan parcial será la responsable de ejecutar, con los recursos provenientes del plan parcial, las redes de servicios públicos de los ejes estructurantes y de cada uno de los proyectos que conforman el presente plan parcial, resolver e instalar sus respectivas conexiones a las redes principales de servicios públicos, labor que será coordinada y garantizada por la Gerencia del plan parcial.

Artículo 12°. 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 F-13 y a lo pactado con la Gerencia del plan parcial o la Secretaría de Planeación del municipio.

PARÁGRAFO: Las Unidades de Gestión que necesiten de integraciones prediales o de reajustes de terreno, sólo para componentes públicos o estructuras públicas y no privadas, no necesitarán de acuerdos previos para efectos de la obtención de la licencia de urbanismo, ya que la Gerencia del plan parcial coordinará dichos procesos como se describe en el Artículo 21°, funciones de la Gerencia.

CAPITULO III
SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO

Artículo 13°. ASPECTOS GEOLÓGICOS DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN.

Conforme a la Zonificación de Aptitud Geológica definida para el área de planificación del plan parcial, se definen las siguientes obligaciones para el desarrollo urbanístico de las mismas:

En áreas no urbanizadas, urbanizables, sin problemas aparentes

(Parte de la Unidad de Gestión 1 y la totalidad de las Unidades de Gestión 2, 3, 4, 5 y las Unidades de Equipamiento 1 y 2).

- Para la construcción de nuevas edificaciones o la remodelación de las existentes, incluidas dentro de esta categoría, se deberá realizar estudios de suelos que cumplan con Norma colombiana de sismo-resistencia NSR-10 y adoptar las recomendaciones tanto de diseño como constructivas que allí sean suministradas, especialmente en lo referente al del tipo de cimentación y la profundidad de desplante necesaria para asegurar la estabilidad de la estructura y de las zonas aledañas.
- En las zonas actualmente desarrolladas, y de acuerdo a lo identificado durante los recorridos de campo, es posible que superficialmente se presenta un estrato de llenos antrópico pobremente consolidado y de consistencia baja. Este se convierte en un estrato no apto para apoyar estructuras civiles debido a su composición (contenido de materia orgánica y escombros) y el proceso constructivo utilizado para





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 13 de 20



su conformación (sin ninguna especificación técnica ni selección de materiales). Estos llenos heterogéneos poseen muy baja resistencia a la penetración estándar y por lo tanto consistencia media a baja, lo que implica que las cimentaciones de las futuras estructuras deben superar estos estratos hasta alcanzar materiales más competentes.

- De acuerdo al tipo de perfil estratigráfico identificado para la zona y las características mecánicas de los materiales que lo conforman, se destaca que las cimentaciones de las futuras estructuras posiblemente se apoyen sobre los depósitos de vertiente, aunque la profundidad de desplante dependerá de las cargas y los esfuerzos requeridos por las estructuras proyectadas.
- Es necesario realizar obras de drenaje adecuadas, con el fin de impedir que éstas circulan por las vertientes que conforman el área de planificación.
- Se deberá verificar que las viviendas incluidas dentro del polígono o en la zona aledaña a este, como es el caso de las viviendas localizadas en el costado suroriental, descarguen adecuadamente sus aguas residuales y lluvias a la red de alcantarillado y no puedan generar problemas posteriores.
- Se deberá realizar el diseño de las redes de aguas lluvias, para un período de retorno de cinco años, con el fin de captar la escorrentía superficial y evacuarla de manera segura a los cauces principales y así evitar las inadecuadas descargas.

En Áreas no urbanizadas, urbanizables, con potencial urbanístico restringido o condicionado

(Parte de la Unidad de Gestión 1):

- Manejo de aguas lluvias y de escorrentía: Como obra complementaria y de vital importancia para la conservación de la estabilidad de la zona, se requiere la ubicación de un sistema de drenaje completo para generar un correcto manejo de las aguas lluvia y garantizar la vida útil de las obras planteadas. Cabe anotar que éstas son las obras mínimas proyectadas y que tienen que ver con la condición actual, futuras obras de urbanismo y/o viviendas proyectadas deberán contemplar dentro de sus estudios análisis particulares que permitan recomendar obras puntuales que garanticen la seguridad de la infraestructura allí proyectadas.
- Las aguas lluvias y de escorrentía deberán ser captadas mediante cunetas que las conduzcan a la red de aguas lluvias o drenajes naturales. Así mismo se deberá garantizar que las aguas lluvias de techos se capten adecuadamente para evitar la formación de procesos erosivos, dada la alta susceptibilidad de las formaciones superficiales a los efectos del agua.
- Manejo de taludes. Es necesario que se tenga especial cuidado con las intervenciones antrópicas, específicamente en lo que tiene que ver con los cortes, banqueros o explanaciones, que deberán hacerse bajo la dirección de personal profesional. Se establece que los cortes de taludes no deben exceder de alturas de 4.0 metros y su relación de corte debe ser de 1H:1V. Cortes de alturas superiores tendrán que analizarse individualmente mediante estudios particulares de estabilidad de taludes.
- Los cortes o explanaciones deberán protegerse inmediatamente se conformen, mediante el uso de cespedones de grama o la utilización de productos de bioingeniería, como agromantos o agrotexiles.

Áreas no urbanizadas de conservación, con problemas detectados

(Parte de la unidad de Cesión).

- Para mejorar la estabilidad del sector donde se presenta actualmente un





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 14 de 20



deslizamiento rotacional de importante magnitud, y de acuerdo a lo expuesto en el capítulo de análisis de estabilidad, se recomienda la construcción de una pantalla de pilas preexcavadas de 1.20 m de diámetro efectivo, con longitudes de 18 metros aproximadamente y separadas 2.0 veces el diámetro entre ejes. La pantalla de pilas se compone de 27 pilas que deberán unirse mediante una viga cabezal que rigidizará el sistema y proporcionará un trabajo mancomunado de toda la estructura. La ubicación de estas pilas se muestra en la ilustración No 65 del Documento Técnico de Soporte.

- En el sector donde se presenta actualmente la zona inestable activa, deberán construirse al menos dos baterías de drenes subhorizontales con el fin de abatir los niveles freáticos detectados en los sondeos y mejorar así las condiciones de los materiales detectados en los sondeos. Cada batería debe incluir aproximadamente 14 drenes de 25 metros de longitud, espaciados cada 4.0 metros entre ellos. Los drenes se construirán con tubería p.v.c. ranurada o perforada envuelta en tela de geotextil no tejido tipo NT 1600 o NT 2000, que se introducirá en perforaciones inclinadas entre 5° a 10° con respecto a la horizontal.
- Adyacente a la zona inestable activa, se observa una cicatriz de un movimiento en masa inactivo que requiere además de la no intervención urbanística, la construcción de dos baterías de drenes subhorizontales para el control de aguas infiltradas, que tendrán las mismas características que los establecidos para la zona inestable activa. Así mismo para el sector noroccidental del predio, en la zona inferior de la colina donde actualmente se ubican las caballerizas de la Finca, se deberá implementar una batería de drenes subhorizontales con características similares a las mencionadas para la zona inestable.
- Dadas las condiciones de alta pendiente y la presencia de procesos erosivos activos, en el talud del costado norte, asociado a la quebrada Cien Pesos, no se deberá realizar ningún tipo de intervención (cortes, banqueos, construcciones), por lo tanto se deberá revegetalizar las zonas desprovistas de vegetación y conservar un retiro a la corona del talud que permita garantizar la estabilidad de las estructuras que allí se proyecten. Se deben realizar las obras de captación de aguas en la parte alta del mismo para evitar que estas ingresen al talud.
- La revegetalización de este talud se deberá realizar con especies de rápida proliferación que permitan la preservación y conservación del área. La conformación se deberá realizar manualmente, debido a la pendiente. Se debe realizar ploteo alrededor y abonarse por primera vez a los 45 días. Se deberá aplicar riegos, fertilizantes, insecticidas y cualquier otro material necesario. Se deberá realizar la siembra de especies nativas aptas para la recuperación de taludes.
- La ronda de coronación constituye una medida complementaria a la revegetalización, y cuya función principal es interceptar las aguas de escorrentía superficial para conducir las a un drenaje natural o a la obra de drenaje más cercana. Igualmente, con la construcción de las rondas, se evita que se formen caudales que puedan originar cárcavas remontantes.
- La ronda se construirá en la parte superior del talud y a una distancia no inferior a 5 metros de la corona del talud, se hará en forma trapezoidal, triangular o circular y siempre revestidas en hormigón o suelo cemento para evitar que se constituya en una zona de infiltración. Si no se construyen en hormigón, estarán impermeabilizadas y a lo largo de una curva de nivel, con descarga a drenajes naturales o a la obra más próxima, para una correcta evacuación.
- Para conservar en buen estado la ronda de coronación es necesario protegerla con vegetación, estableciendo una barrera viva en el talud superior de la ronda, a una





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 15 de 20



distancia no menor de 1 metro. Es importante además, hacerle mantenimiento permanente y limpieza a la ronda, con el fin de que esta cumpla su función en forma eficiente y no se convierta en un foco más de inestabilidad del terreno.

Áreas no urbanizadas de conservación, sin problemas detectados

(Parte de la unidad de Cesión correspondiente a los retiros de la quebrada SN1 y SN2):

- En estas zonas se deberán potenciar las condiciones actuales en cuanto a coberturas vegetales y usos actuales, lo cual permita su vinculación al Sistema de Espacio Público como parque lineales de quebrada, lo que adicionalmente permitirá garantizar la estabilidad del sector

Artículo 14°. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN O APROVECHAMIENTO.

El Acuerdo 22 de de 2.009, establece como aprovechamiento máximo para construir a través del presente plan parcial, un índice de construcción de 4.0 sobre área bruta, un índice de ocupación máxima del 60% y una densidad de 250 viviendas por hectárea para la porción del área de planificación ubicada en el suelo urbano, e igualmente establece un 2.0 sobre área bruta, un índice de ocupación máxima del 40% y una densidad de 80 y 120 viviendas por hectárea para el resto del área de planificación, 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. Así mismo establece dicho Acuerdo que "Cuando se adelanten procesos de planificación, que prioricen consolidar los proyectos y programas de Vivienda de interés social o Vivienda de interés prioritario adelantados por la Administración o algunos de sus entes o empresas descentralizadas podrán determinar sus normas urbanísticas."

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 2.05 con una ocupación máxima del 40% del área bruta de toda el área de planificación del plan parcial (136.801m²) y una densidad de 225 viviendas por hectárea, 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:

Cuadro 9. Identificación de aprovechamientos.

	Zona	Normatividad	Área m2	Aplicabilidad	Total m2	
1	Índice de construcción	ZRA-1	4.0 sobre área bruta	3.326,33	13.305,33m2	280.254,87
		ZRE-6	2.0 sobre área bruta	133.474,67	266.949,34m2	
2	Índice de ocupación	ZRA-1	60% sobre área bruta	3.326,33	1.995,80m2	55.385,67
		ZRE-6	40% sobre área bruta	133.474,67	53.389,87m2	
3	Densidad	ZRA-1	250 Viviendas por hectárea	3.326,33	83 viviendas	1.527+ 1.553+ 3.080 viviendas
		ZRE-6	120 Viviendas por hectárea	94.197,43	1.130 viviendas	
			80 Viviendas por hectárea	39.277,24	314 viviendas	





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 16 de 20



Artículo 15º. USOS DEL PLAN PARCIAL

Incorporando las provisiones 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

UNIDAD DE GESTIÓN	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS	
UG-1	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista Transformación de materiales	
UG-2	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista Servicios generales	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales	
UG-3	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista Transformación de materiales	
UG-4	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista Transformación de materiales	
UG-5	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista Transformación de materiales	
UEQ-1	Servicios institucionales	Comercio minorista Servicios generales.	Vivienda todas las tipologías	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales	
UEQ-2	Equipamientos públicos comunitarios	Comercio minorista Servicios generales. Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento	Vivienda todas las tipologías	Industria en todas las tipologías Comercio mayorista Transformación de materiales	
UC	Z. protección Ambiental	Forestal protector con especies introducidas, protección de los recursos naturales	Forestal (aprovechamiento de productos no maderables), agroforestal, ecoturismo	Usos urbanos (vivienda con baja densidad) Recreación, Minero, Agrícola (agricultura orgánica) pecuario (producción limpia) Agroforestal	Agrícola (intensivo) pecuario (intensivo y extensivo)
	Z. Conservación Ambiental	Conservación, forestal protector con especies nativas.	Investigación, ecoturismo, agroforestal	Ecoturismo, minería	Agrícola pecuario, usos urbanos (vivienda), Turismo.

PARÁGRAFO. Teniendo en cuenta aspectos como la mitigación de impactos, el cumplimiento de los objetivos y políticas consagradas en el artículo primero y las estrategias territoriales previstas, las licencias de urbanismo y construcción para la ejecución de proyectos para usos considerados en el presente artículo como restringidos, podrán ser solicitadas para que la Secretaría de Planeación las someta a estudio, siempre que se demuestre por parte del interesado la manera como dará cumplimiento a las cargas urbanísticas del plan parcial. De ejecutarse un uso





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 17 de 20



restringido en determinada Unidad de Gestión, este tan sólo podrá ocupar el 10% del área bruta de la misma y sus cargas serán calculadas con base en el tope máximo.

Artículo 16º. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Al momento de solicitar una Unidad de Gestión, la respectiva licencia de urbanismo, la Gerencia del plan parcial, mediante informes técnicos, deberá certificar a la Administración municipal, los siguientes aspectos, además de los establecidos en el Decreto Nacional 1052 de 1998 y las normas que lo complementen o sustituyan:

- Tener resuelta la estrategia y soportes contractuales pertinentes para el reparto equitativo de cargas y de beneficios en las Unidades de Gestión compuestas por varios propietarios, a partir de la edificabilidad y obligaciones globales asignadas por el presente Decreto a cada Unidad.
- 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.
- Establecer la manera como se pagarán las obligaciones asignadas a la misma, sea a partir del pago y/o ejecución al momento de solicitar la licencia de construcción para cada proyecto o si se ha solicitado de manera simultánea con la licencia de urbanismo, la forma de cancelar las obligaciones propias de la Unidad de Gestión.

Artículo 17º. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.

Las normas de construcción que serán aplicadas para el desarrollo de los proyectos establecidos en el presente Decreto se regirán de acuerdo a las establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

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

Artículo 18º. DEL HALLAZGO DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

En cumplimiento del Artículo 3º de la Ley 1185 de 2008, en desarrollo de las distintas obras de urbanismo y construcción o en cualquier momento se realizan hallazgos de bienes integrantes del patrimonio arqueológico, se deberá dar aviso inmediato al Instituto Colombiano de Antropología e Historia o la autoridad civil o policiva más cercana, a fin de realizar las medidas de protección y salvaguarda de los mismos.

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

Artículo 19º. 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





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 18 de 20



Artículo 20º. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN, GESTIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

La administración municipal como gestora y promotora del presente plan parcial destinada a la implementación de modelos de gestión mixta y privada, estará encargada de las labores de coordinación de los procesos correspondientes a su ejecución a partir de la creación de una Gerencia General de plan parcial. Igualmente, la administración municipal como cabeza del proceso, colocará a favor del proceso de construcción de los proyectos públicos, privados y mixtos, que conforman el plan parcial, el conjunto de instrumentos de gestión aportados por la Ley 388 de 1.997, en los casos en que su desarrollo, tal y como está planteado en la presente reglamentación, llegare a verse entorpecido

La operación de la Gerencia del plan parcial podrá ser desempeñada por parte de una entidad municipal, delegada para tal efecto o podrá ser contratada con entidades privadas o personas jurídicas con amplia trayectoria en el tema de la gestión inmobiliaria, para que a nombre de la Administración municipal desempeñen las labores propias de la coordinación, promoción, gestión, divulgación y en algunos casos ejecución de las infraestructuras públicas, así como operación de los instrumentos de gestión de la Ley 388 de 1.997, de acuerdo a las condiciones que se establezcan en el momento de delegar o contratar la Gerencia

La Gerencia del plan parcial podrá igualmente hacerse cargo por delegación de la Administración Municipal del manejo y promoción de los proyectos inmobiliarios que se desarrollarán en predios de propiedad del Municipio de Sabaneta, de acuerdo con las características del contrato o delegación que se realice en el marco de la normativa legal vigente sobre el particular.

La administración municipal, a través de la Gerencia del plan parcial podrá contratar los servicios de una entidad Fiduciaria, para que a través de un patrimonio autónomo, se manejen los predios de propiedad del Municipio y se participe en la ejecución de los proyectos, conforme a lo determinado por el presente Decreto.

Artículo 21º. FUNCIONES DE LA GERENCIA.

Serán funciones de la Gerencia del plan parcial, entre otras que se dispongan para la correcta promoción del mismo, las siguientes:

- Presentar al Municipio y a los propietarios involucrados en el área de planificación, el cronograma de ejecución del plan parcial, el cual deberá contener la totalidad de las obras manejo ambiental, planteadas en el Documento Técnico de Soporte.
- Coordinar con el Municipio, en su oficina de Planeación y los interesados, los instrumentos de vigilancia y control, en la ejecución del plan parcial.
- Acompañar y coordinar el proceso de recaudo o realización de las obligaciones urbanísticas de los proyectos que conforman el plan parcial.
- Coordinar con EPM, el diseño y aprobación de servicios públicos.
- Invitar a promotores y constructores privados a desarrollar proyectos específicos.
- Coordinar los diseños y encontrar mecanismo de financiamiento, para la construcción del urbanismo general del proyecto.
- Informar a la Administración Municipal del avance del proyecto, en sus aspectos técnicos, administrativos y económicos.
- Hacer presentaciones didácticas sobre el proyecto, a gremios, promotores, constructores, estudiantes, ciudadanos, etc.
- Presentar, motivar y determinar los términos y condiciones en los cuales, podrían ejecutarse los proyectos que tienen varios propietarios.
- Garantizar los acuerdos para negociación de predios entre propietarios para el desarrollo de Unidades de Gestión y/o de Actuación Urbanística
- Ser el enlace entre el Municipio y la entidad fiduciaria.





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 19 de 20



Artículo 22°. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Todas las 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 23°. 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.

Artículo 24°. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DE 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 25°. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO.

El municipio como propietario de tierras y posible promotor específico de algunas de las Unidades de Gestión del plan parcial realizará los aportes y obligaciones que le corresponden del mismo modo que cualquier desarrollo particular. Adicionalmente será responsabilidad del Municipio, la coordinación y ejecución de las intervenciones de habilitación de las calzadas vehiculares de la calle 56 sur, de la vía longitudinal, de la calle 60 sur, de la calle 55 sur, de la carrera 37 y de la carrera 38, elementos estructurantes artificiales del presente plan parcial.

Artículo 26°. EJECUCIÓN ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS A CARGO DEL MUNICIPIO.

Acorde con las determinantes ambientales expedidas por Corantioquia mediante oficio con Radicado 130AS-377 del 03 de junio de 2010, el Municipio identificará la fauna asociada a la cobertura vegetal existente, para lo cual se deberán llevar a cabo en un tiempo no superior a seis (6) meses, los estudios técnicos correspondientes, los cuales deberán ser realizados con información primaria mediante inventarios de campo y presentados ante Corantioquia.

Artículo 27°. 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 en quince (15) años a partir de la firma del mismo.

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





DECRETO No. 242
FECHA: diciembre 19 de 2011

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 20 de 20



adopción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan.

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 PRIMERO. 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 SEGUNDO. 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 28°. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL DECRETO.

Hacen parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

- Cartografía
- Documento Técnico
- Anexos (actas y otros)
- Archivo digital de los anteriores documentos

ARTÍCULO 29.

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

Dado en el Municipio de Sabaneta a los diecinueve (19) días del mes de diciembre del año dos mil once (2011)

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

GUILLERMO LEÓN MONTOYA MESA
Alcalde

Elaboró: Firma:	Martin A. Herrera O. 	Revisó y Aprobó: Firma:	Guillermo Montoya Mesa
Fecha:	Diciembre 16 de 2011	Fecha:	Diciembre 16 de 2011

