

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 1 de 47

DECRETO N° 239 DE 2020

(JUNIO 26)

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial para una porción de los subpolígonos a y c del polígono de Redesarrollo ZIS-1 del suelo urbano del municipio de Sabaneta

PLAN PARCIAL EL JARDÍN DE LA DOCTORA

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SABANETA, en ejercicio de sus facultades legales y en especial de las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012, y el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 022 de 2009 y la Resolución 105 de marzo 13 de 2019 *“POR LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DE UN PLAN PARCIAL EN UNA PORCIÓN DE LOS POLÍGONOS A Y C DEL POLÍGONO ZIS 1 DEL MUNICIPIO DE SABANETA”*, y

CONSIDERANDO

1. Que la Ley 388 de 1997 establece el Plan Parcial, como un instrumento de planificación complementaria y un mecanismo para hacer efectivas las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Que de acuerdo con lo previsto en el Acuerdo 22 de 2009, Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio, la adopción del Plan Parcial es requisito para la obtención de licencias urbanísticas en los suelos con tratamiento de redesarrollo localizados en el polígono delimitado como ZIS-1, siempre que se pretenda urbanizar el predio para efectuar cambios en el uso de suelo industrial que actualmente tiene.
3. Que el Plan Parcial hace posible la definición de las características particulares de urbanización, los procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias para la obtención de licencias urbanísticas en las modalidades definidas por el Artículo 2.2.6.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Clases de licencias. Las licencias urbanísticas serán de: 1. Urbanización. 2. Parcelación. 3. Subdivisión, 4. Construcción. 5. Intervención y ocupación del espacio público. Parágrafo. La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción conlleva la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas. En estos casos, el cerramiento no dará lugar al cobro de expensa.”*, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
4. Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 compila las normas que reglamentan las disposiciones relativas al procedimiento de adopción y/o modificación de los planes parciales de que tratan los artículos 19, y 27 de la Ley 388 de 1997, éste último Artículo modificado por el artículo 180 del Decreto 19 de 2012

MCA

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 2 de 47

5. Que el artículo 2.2.4.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece que la adopción y/o modificación de planes parciales está compuesta por tres etapas: formulación y revisión, concertación y consulta y adopción.
6. Que el artículo 2.2.4.1.1.7 ídem señala que la formulación de planes parciales debe ser presentada ante la oficina de planeación municipal, anexando los documentos que acrediten la identificación de los propietarios, su existencia y representación en caso de ser personas jurídicas, los respectivos poderes en caso de actuar a través de un tercero, además del documento técnico de soporte, la cartografía a escalas 1:2000 o 1:5000, la propuesta del proyecto de Decreto que adopta el Plan Parcial, el proyecto de delimitación del área de planificación y de delimitación de las unidades de actuación urbanística, así como la factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones para su prestación efectiva.
7. Que de acuerdo con las decisiones contenidas en la Resolución 105 de 2019, por la cual se definen las determinantes para la formulación de un parcial en una porción de los subpolígonos a y c del polígono ZIS-1, la presente propuesta de Plan Parcial incorpora los elementos fundamentales del modelo de ocupación que se adoptó para el sector, y desarrolla los objetivos de ordenamiento territorial identificados en el PBOT.
8. Que la propuesta de Plan Parcial se radicó el 25 de junio del 2019, ante la Administración Municipal, radicación a la que le correspondió el número 2019020353.
9. Que se realizaron todos los estudios que fueron solicitados por las autoridades municipales y ambientales para llevar a cabo la formulación del presente Plan Parcial.
10. Que por haberse radicado antes de la entrada en vigencia del Acuerdo 07 del 4 de julio de 2019, *por medio del cual se modifican excepcionalmente algunas normas urbanísticas del Acuerdo 22 de 2009, PBOT del municipio de Sabaneta y se dictan otras disposiciones complementarias*, se aplica el principio de ultractividad de la norma, y por lo tanto, para el estudio de la propuesta radicada, se debe tener en cuenta las disposiciones del Acuerdo 22 de 2009.
11. Que por lo tanto, la propuesta presentada acoge los preceptos consagrados en el PBOT de 2009, y el contenido de las disposiciones de la Resolución 105 de “*POR LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DE UN PLAN PARCIAL EN UNA PORCIÓN DE LOS POLÍGONOS A Y C DEL POLÍGONO ZIS 1 DEL MUNICIPIO DE SABANETA*”; resolución que incorpora las determinantes ambientales que fueron expedidas por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá el 1 de febrero del 2019, identificadas con el radicado 00-002298.
12. Que se atendieron las observaciones que formuló el municipio en comunicación enviada el 18 de octubre del 2019, mediante acta de observaciones con radicado 2019061788.

MEC

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 3 de 47

13. Que mediante los siguientes radicados se extendió la invitación para el día 26 de diciembre de 2019, al proceso de información pública del Plan Parcial Jardín de la Doctora, registrados de la siguiente manera:

FECHA	RADICADO N°	CITADO
23-12-2019	2019078574	LUZ MARLENY MOLINA DIAZ
23-12-2019	2019078575	WILLIAM DE JESÚS MOLINA DIAZ
23-12-2019	2019078576	ABELARDO DE JESÚS VILLEGAS VÉLEZ
23-12-2019	2019078577	JOAQUIN MARÍA MOLINA DÍAZ
23-12-2019	2019078578	GLADYS MARÍA ARBOLEDA OSORIO
23-12-2019	2019578579	RUBEN DARÍO VILLEGAS VÉLEZ
23-12-2019	2019078580	OCTAVIO MEJÍA ACOSTA
23-12-2019	2019078581	ADOLFO ALZATE SÁNCHEZ
23-12-2019	2019078582	SAMUEL ANDRÉS ARIAS ARANGO
23-12-2019	2019078583	GAMMA CORONA
23-12-2019	2019078584	MOLDES MEDELLÍN
23-12-2019	2019078585	CEMENTERIO SANTA ANA
23-12-2019	2019078586	DIEGO ALEXANDER VÉLEZ CARDONA
23-12-2019	2019078587	JORGE WILLIAN CANO
23-12-2019	2019078588	HECTOR LEÓN CANO
23-12-2019	2019078589	CARLOS MARIO CANO GÓMEZ
23-12-2019	2019078590	JOSÉ GABRIEL DUQUE TABARES
23-12-2019	2019078591	NEVARDO PATIÑO ARENAS
23-12-2019	2019078592	NOHEMY DE LA CRUZ MEJÍA PÉREZ
23-12-2019	2019078593	TULIA ROSA VARELA
23-12-2019	2019078594	JHON DARIO RUIZ RESTREPO

MEJ.

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 4 de 47

FECHA	RADICADO N°	CITADO
23-12-2019	2019078595	IVÁN DARÍO GUZMÁN GUZMÁN
23-12-2019	2019078596	HERNÁN DARÍO MUÑOZ URÁN
23-12-2019	2019078597	ISABEL CRISTINA GIRALDO ZAPATA
23-12-2019	2019078598	DORA LUCÍA MONTOYA SOTO
23-12-2019	2019078599	JOSÉ GABRIEL CASTRILLÓN RUIZ

14. Que según el Acta, el día 26 de diciembre de 2019, siendo las 11:33am, se llevó a cabo la presentación de la propuesta urbanística para el Plan Parcial EL JARDÍN DE LA DOCTORA; en la cual el Registro de Asistencia Externo asistieron 18 personas entre propietarios y vecinos colindantes del proyecto en mención.
15. Que sus recomendaciones y observaciones expresadas dentro de la socialización, fueron analizadas y respondidas mediante la resolución de viabilidad N° 580 de diciembre 30 de 2019 *“Por medio de la cual se expide concepto de favorabilidad de VIABILIDAD para el plan parcial para una orcio de los subpolígonos a y c del polígono de Redesarrollo ZIS-1 del suelo urbano del municipio de sabaneta – PLAN PARCIAL EL JARDÍN DE LA DOCTORA”*, expedida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial de esta municipalidad .
16. Que en virtud de lo establecido en el Artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el Plan Parcial no está sujeto a la fase de concertación con la Autoridad ambiental urbana, toda vez que la zona de planificación no se encuentra dentro de las situaciones que exigen adelantar tal procedimiento.
17. Que se han cumplido todos los procedimientos, trámites y requisitos establecidos en las normas vigentes para formular el Plan Parcial.

Por lo anterior,

DECRETA

Met

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 5 de 47

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. Adopción. Adóptese el Plan Parcial de iniciativa privada, para los subpolígonos a y c del polígono ZIS-1 suelo urbano, denominado “Plan Parcial El Jardín de la Doctora”, como instrumento de planificación complementaria al Acuerdo 22 de 2009 - Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 2º. Documentos del Plan Parcial. El Plan Parcial Jardín de la Doctora, está integrado además del presente Decreto, por los siguientes documentos:

1. Documento Técnico de Soporte.

Comprende los documentos de Memoria Justificativa- Diagnóstico, Formulación y sus respectivos anexos.

2. El atlas cartográfico conformado por los siguientes mapas:

<i>PLANO</i>	<i>DESCRIPCION</i>
<i>ID</i>	<i>Plano topográfico del área de planificación.</i>
<i>1/14</i>	<i>Plano general de propuesta urbana – zonificación y cuadro de áreas</i>
<i>2/14</i>	<i>Red Vial y perfiles viales</i>
<i>3/14</i>	<i>Espacio público y equipamiento</i>
<i>4/14</i>	<i>Red de Acueducto</i>
<i>5/14</i>	<i>Red de Alcantarillado</i>
<i>6/14</i>	<i>Red de Alcantarillado Pluvial</i>
<i>7/14</i>	<i>Red de Gas Natural</i>
<i>8/14</i>	<i>Red de energía</i>
<i>9/14</i>	<i>Red de Telecomunicaciones</i>
<i>10/14</i>	<i>Usos y Aprovechamientos</i>
<i>11/14</i>	<i>Asignación cargas urbanísticas</i>
<i>12/14</i>	<i>Delimitación de Unidad de Gestión Urbanística</i>
<i>13/14</i>	<i>Etapas de Desarrollo previstas</i>
<i>14/14</i>	<i>Zona Beneficiaria de la Participación en Plusvalía</i>

ME

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 6 de 47

Artículo 3°. Niveles de prevalencia normativa. Son aplicables al Plan Parcial, las normas estructurantes establecidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012, y el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 022 de 2009 y la Resolución 105 de marzo 13 de 2019 “*POR LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DE UN PLAN PARCIAL EN UNA PORCIÓN DE LOS POLÍGONOS A Y C DEL POLÍGONO ZIS 1 DEL MUNICIPIO DE SABANETA*”; además de las disposiciones municipales a que haya lugar y que no hayan sido desarrolladas dentro de los contenidos del presente Plan Parcial.

Parágrafo. En caso de que se presenten incompatibilidades o inconsistencias entre el documento técnico de soporte, la cartografía y el Decreto, prevalecerá lo establecido en el presente Decreto.

Artículo 4°. Área de Planificación. El área de planificación del Plan Parcial El Jardín de la Doctora, conforme con lo establecido en la Resolución 105 de 2019 de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, es de 41.810.42 m², del que hacen parte 23 predios, parte de los cuales tienen asignado el tratamiento de mejoramiento integral y se localizan en el polígono ZIS-1, se identifica en el plano 1D, así:

SUBPOLÍGONO	NUMERO DE PREDIOS	AREA CATASTRAL(M ²)	TRATAMIENTO URBANISTICO
A	2	37.674.89	Redesarrollo
C	21	4.135.53	Mejoramiento Integral

PREDIOS QUE CONFORMAN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	
<i>MATRÍCULA INMOBILIARIA</i>	<i>ÁREA CATASTRAL [m²]</i>
<i>PREDIOS UBICADOS EN EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL</i>	
001-172929	642.75
001-8753	265.76
001-597486	336.79
001-661850	49.25
001-661849	39.87
001-661848	40.26
001-661847	40.16
001-661846	39.92
001-613626	86.60
001-244207	413.81

med

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 7 de 47

PREDIOS QUE CONFORMAN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	
001-94	356.52
001-84990	118.02
001-556158	753.81
001-763044	241.16
001-39299	54.55
001-254219	175.16
001-441878	37.95
001-63551	128.31
001-672054	90.47
001-626814	76.87
001-1056861	147.54
PREDIOS UBICADOS EN EL TRATAMIENTO DE REDESARROLLO	
001-784136	30.603.23
001-178* Cementerio Santa Ana	7.071.66
CANTIDAD DE LOTES	23
TOTAL (M²)	41.810.42

* Esta matrícula no corresponde al predio del cementerio, pertenece a un inmueble localizado en el municipio de Caldas, conocido con el nombre de Manga del Limo, propiedad de Botero y Cía. Limitada en liquidación

Parágrafo 1. Las áreas de los predios con base en las cuales se efectúa la formulación del Plan Parcial que se consagran en este Decreto, son las áreas establecidas en las fichas catastrales, por lo que el interesado, previamente a la solicitud de la licencia urbanística, en caso de que las mismas no correspondan con la realidad, deberá hacer la actualización o aclaración para la corrección de áreas y/o linderos correspondientes, ante la Dirección de Sistemas de información y Catastro del Departamento de Antioquia, de acuerdo con la Resolución Conjunta del IGAC y SNR 1732 y 221 de febrero 21 de 2018, por medio de la cual se establecen lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles.

Parágrafo 2. Dentro del área de planificación no se encuentran elementos de la estructura ecológica principal.

Artículo 5°. **Áreas de Manejo Especial.** Se delimitan dos (2) Áreas de Manejo Especial (AME), las cuales se describen a continuación.

AME 1 y AME 2: Pertenecen al subpolígono c, en el cual se constataron altos niveles de consolidación, disponibilidad de servicios públicos, vías y construcciones. En

ME

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 8 de 47

consecuencia, los desarrollos constructivos se registrarán por lo previsto en las normas urbanísticas vigentes al momento de tramitar la correspondiente licencia.

En el cuadro siguiente se discrimina la superficie de las áreas de manejo especial:

AREA DE MANEJO ESPECIAL	DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	SUPERFICIE [m ²]	SUPERFICIE TOTAL [m ²]
AME 1	Viviendas existentes en el Barrio el Carmelo I	001-172929	642,75	2.429,71
		001-8753	265,76	
		001-597486	336,79	
		001-661850	49,25	
		001-661849	39,87	
		001-661848	40,26	
		001-661847	40,16	
		001-661846	39,92	
		001-613626	86,6	
		001-244207	413,81	
		001-94	356,52	
		001-84990	118,02	
AME 2	Viviendas existentes en el Barrio el Carmelo I	001-556158	753,81	1.705,82
		001-763044	241,16	
		001-39299	54,55	
		001-254219	175,16	
		001-441878	37,95	
		001-63551	128,31	
		001-672054	90,47	
		001-626814	76,87	
001-1056861	147,54			
TOTAL			4.135,53	4.135,53

Parágrafo 1. Las áreas de los predios con base en las cuales se discrimina la superficie total, son las establecidas en las fichas catastrales, por lo que el interesado, previamente a la solicitud de la licencia urbanística, en caso de que las mismas no correspondan con la realidad, deberá hacer la actualización o aclaración para la corrección de áreas y/o linderos correspondientes, ante la Dirección de Sistemas de información y Catastro del Departamento de Antioquia, de acuerdo con la Resolución Conjunta del IGAC y SNR 1732 y 221 de febrero 21 de 2018, por medio de la cual se establecen lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles. **Parágrafo 2.** Dado que

464

	DECRETO MUNICIPAL N° 239 DE 2020	
		Página 9 de 47

las AMEs determinadas por el Plan Parcial se ubican contiguas al espacio público propuesto por éste, se podrá autorizar la apertura de fachadas hacia dicho espacio público

Artículo 6°. Uso del Suelo Dotacional.

Corresponde al Cementerio, Capilla y Salas de Velación de Santa Ana con un área de 7.061,66 metros cuadrados; se trata de un equipamiento para la prestación de servicios públicos básicos, con base en lo previsto en el artículo 133 del Acuerdo 22 de 2009.

El carácter de dotacional al que hoy se destinan los predios se sustenta en las siguientes consideraciones:

1. La Corte Constitucional ha considerado que los cementerios cumplen una función pública y que por lo tanto, la administración y operación de los cementerios católicos tienen alcances que superan el ámbito religioso y hacen de ella una función de carácter público, ejercida por particulares (T-162 de 1994 MP. Dr. EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ).
2. En el Artículo XXVII del Concordato entre la Santa Sede y la República de Colombia, aprobado por la Ley 20 de 1974, se reglamenta que *“El Estado garantiza a la Iglesia el derecho de poseer y administrar sus propios cementerios, que estarán sometidos a la vigilancia oficial en lo referente a higiene y orden público. En los cementerios dependientes de la autoridad civil la Iglesia podrá ejercer su ministerio en la inhumación de los católicos”*.
3. A través de la Resolución 1447 de 2009 el Ministerio de Seguridad Social, reglamentó la prestación de los servicios de cementerios, inhumación, exhumación y cremación de cadáveres, y por lo tanto existe norma expresa de carácter nacional que define los procedimientos a que deben someterse esta clase de equipamientos.
4. Al trasladarse los bienes de la Parroquia de Envigado a la Parroquia Santa Ana de Sabaneta desde el año 1943, se hacen declaraciones sobre el cementerio y otros 3 predios, pero al inscribirse este acto en la oficina de registro de instrumentos públicos, se omite la creación de esta matrícula inmobiliaria, lo que dificulta la vinculación de este predio a un desarrollo inmobiliario.

Cuando los propietarios de estos predios adelanten las gestiones para el cambio de uso en los mismos, conforme con la normativa vigente al momento en el que se tome tal decisión, los desarrollos urbanísticos y constructivos que se pretendan ejecutar se sujetarán a las disposiciones contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial en relación con usos permitidos, aprovechamiento urbanístico y cesiones obligatorias gratuitas.

Parágrafo. Para los efectos del reparto de cargas y beneficios asociados al presente plan parcial, no se contabilizará el área correspondiente al uso dotacional descrito en el presente

MEC

	DECRETO MUNICIPAL N° 239 DE 2020	
		Página 10 de 47



artículo, por cuanto la modificación del uso actual se ajustará a la normativa vigente al momento de solicitarlo.

Artículo 7°. Área de Intervención. El área de intervención es de 30.603.23 metros cuadrados y está conformada por una única unidad de Gestión correspondiente al predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001-784136, que permite la consolidación del modelo de ocupación establecido y que por lo tanto, es responsable de las cargas urbanísticas que el desarrollo urbanístico requiere.

El área de intervención cuenta con la superficie suficiente para conformar una parte de ciudad, asegurando las áreas de terreno para la dotación de los servicios públicos domiciliarios, el área y construcción del equipamiento público, la generación de nuevo espacio público atendiendo la demanda de los usos de vivienda, comercio y servicios que se van a desarrollar en su ámbito de planificación y la malla vial principal y secundaria que garantizan la conexión con la estructura urbana existente.

La propuesta urbanística no genera predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial y se garantiza la continuidad con las urbanizaciones existentes.

Artículo 8°. Objetivo General

Promover una transformación urbanística del sector a través de la adopción de un modelo de ocupación que responda a las dinámicas presentes en el sitio, aprovechando su estratégica localización en el Corredor Metropolitano y en el área de oportunidad creada por la Centralidad Sur, para la consolidación de las directrices de ordenamiento establecidas por el Acuerdo 022 de 2009, de tal forma que se genere un equilibrio entre las Áreas de Manejo Especial delimitadas, los aprovechamientos urbanísticos y usos del suelo propuestos y el desarrollo de espacios públicos y equipamientos garantizando un ejercicio inmobiliario real y eficiente para la zona.

Artículo 9°. Objetivos Específicos

Se establecen los siguientes objetivos específicos:

1. Promover un proceso de ocupación eficiente desde el punto de vista ambiental, social y urbanístico, a partir de un modelo de desarrollo que promueva la racional mezcla de actividades, usos del suelo y vocaciones, y genere una estructura urbana coherente con el entorno inmediato.

MCA

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 11 de 47

2. Potenciar la localización estratégica y generar un equilibrio funcional de la zona a través del establecimiento del uso residencial y nuevas actividades económicas que respondan al desarrollo del proyecto de la Centralidad Sur Metropolitana.
3. Garantizar a través de la propuesta urbana, una diversidad de actividades que responda a las exigencias funcionales de la zona y a una gradación necesaria para compatibilizar su ubicación con respecto a las zonas residenciales y vías del sistema vial del río, que circunda el área de planificación.
4. Aprovechar la existencia de corredores de movilidad de importancia Metropolitana para generar zonas de espacio público que permitan la consolidación de la red peatonal, generación de ciclo rutas y la localización de equipamientos que hagan posible atender las necesidades de las zonas residenciales aledañas al área de intervención.
5. Disponer un modelo de ocupación que garantice la mejor utilización y aprovechamiento del suelo privado y, a la vez, incorpore elementos públicos de calidad.
6. Definir desde el modelo de ocupación propuesto, las densidades, usos y aprovechamientos que puedan desarrollarse en el área de intervención, para que sea posible el cumplimiento y ejecución de las cargas urbanísticas y el racional desarrollo de la zona.
7. Promover un desarrollo prioritariamente residencial, con excelentes condiciones urbanísticas complementado con otros usos necesarios para atender a la población que se asentará en la zona, de manera que el sector apoye la consolidación del macroproyecto Centralidad Sur planteada desde el PBOT.
8. Articular las disposiciones de planificación general y estructural del municipio y las disposiciones de orden metropolitano, para apoyar la consolidación de la imagen objetivo que se definió en el PBOT, a través de la definición de estrategias que hagan posible un territorio con un desarrollo urbano coherente y armónico.
9. Promover una gestión y financiación eficientes del proyecto, de tal manera que se garantice la ejecución y concreción del proceso planificador en torno al Plan Parcial.

Artículo 10°. Estrategias Territoriales

Se consideran como estrategias territoriales para dar cumplimiento a los objetivos propuestos:

1. El desarrollo de una propuesta de ocupación que adopta condiciones para un uso racional del suelo, que haga posible la generación de espacio público de calidad y permita la cesión de fajas para el desarrollo del futuro del corredor multimodal.

Met

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 12 de 47

2. Localización de nuevos usos del suelo que privilegian el uso residencial, mitigando los impactos negativos que puedan producirse en relación con las demás actividades ubicadas en la zona, de tal manera que permita su convivencia, y a la vez consolide un corredor amigable, aprovechando el urbanismo de proximidad y las ventajas comparativas del sector con respecto a los sistemas estructurantes que lo circundan.
3. Generación de una adecuada mezcla de usos, eficiente y gestionable, con énfasis en la propuesta de desarrollos residenciales exigente con la calidad urbana y con altos estándares de habitabilidad, pero permitiendo al mismo tiempo la localización de actividades económicas y productivas, de tal forma que se aporte a la consolidación del corredor metropolitano de servicios y por ende, de la Centralidad Sur.
4. Ubicación estratégica de espacios públicos y zonas verdes, con un papel ordenador, en torno a ejes estructurales, que permita la comunicación entre las Áreas de Manejo Especial AME 1 y AME 2, el Dotacional Cementerio, Capillas y Salas de Velación Santa Ana y la Unidad de Gestión UG.
5. Utilización de los aprovechamientos, de modo racional y acorde con las restricciones ambientales del suelo, simulando el posible escenario de densificación del sector y equilibrando aprovechamientos económicos razonables con las obligaciones urbanísticas necesarias para la consolidación de un sector urbano de calidad.
6. Articulación con los sistemas viales metropolitanos y de ciudad que circundan el área de planificación, a través de una solución técnica que permita la convivencia y funcionalidad de los mismos, con los requerimientos de funcionamiento local, generados por los nuevos usos establecidos mediante el Plan Parcial y que provea al territorio de las condiciones para la conexión con el sistema de transporte masivo.
7. Fortalecer los sistemas y recorridos peatonales a través de la localización de los espacios públicos resultantes del desarrollo urbano en armonía con los proyectos que se adelantan en la zona de influencia del presente Plan Parcial.
8. Localización de actividades que a través de su diseño arquitectónico y urbanístico aporten a la construcción de una ciudad saludable, sostenible y resiliente y que recogen los cambios tecnológicos y la transformación funcional de este corredor, con el fin de prepararse positivamente frente a los cambios esperados en la zona.
9. Incorporación de una estrategia de gestión que permita consolidar una propuesta por etapas, desarrollable y con posibilidades reales de ejecución.

Artículo 11°. Modelo de Ocupación

La propuesta urbanística de este Plan Parcial promueve y facilita el desarrollo gradual que permita la consolidación de la Centralidad Sur en el municipio de Sabaneta, como proyecto estratégico de carácter metropolitano, a partir de la definición del espacio público, la

17/11

	DECRETO MUNICIPAL N° 239 DE 2020	
		Página 13 de 47

presentación de alternativas sobre movilidad y accesibilidad, el desarrollo de equipamientos y la definición de usos complementarios a la vivienda, dando respuesta al modelo de Ordenamiento Territorial municipal.

Se definen estrategias para la transformación de parte del Subpolígono “a” del polígono ZIS-1, donde actualmente predomina la actividad industrial, aprovechando su estratégica localización en el corredor metropolitano y en el área de oportunidad creada por la Centralidad Sur, que permitan la adecuación física del territorio a las nuevas necesidades de uso y localización de la población, consolidando un importante complejo residencial y de servicios, donde se pretende que los desarrollos urbanísticos que se construyan, hagan posible fortalecer la estructura urbana municipal, privilegiando el desarrollo de proyectos para la solución de aspectos estratégicos del polígono como lo son la infraestructura vial y de servicios públicos, logrando la vinculación efectiva del área con alrededores y maximizando las oportunidades para el desarrollo sostenible.


El modelo de ocupación propuesto se construye a partir de los siguientes elementos:

1. Un sector integrado funcionalmente al centro tradicional del Municipio, a través de la calle 75 Sur y conectado estratégicamente con las estaciones del sistema de transporte masivo.
2. Una propuesta urbanística que prioriza el desarrollo futuro de la Centralidad Sur, admitiendo mezclas de uso que la convierten en una gran oportunidad para fortalecer su consolidación como hecho metropolitano.
3. La definición de un sistema de ocupación del área de intervención que se articula con las Áreas de Manejo Especial identificadas, a través de la localización de los espacios públicos y equipamientos, fortaleciendo los sistemas de movilidad que influyen en el polígono.
4. Un desarrollo resiliente, con apropiado conocimiento del territorio y de la dinámica del sector, tanto para los desarrollos propuestos como para las zonas que se identifican como Áreas de Manejo Especial, que se integra correctamente con el transporte público masivo.
5. Una ocupación que privilegia la ciudad saludable, que reconoce la importancia del espacio verde como principal articulador del espacio público urbano y la construcción sostenible, como principio de incorporación de los elementos edificados en el polígono.

El modelo de ocupación del Plan Parcial se determina a partir de una estructura de espacios públicos que nace de las necesidades de transición y conectividad identificadas en el diagnóstico entre los diferentes usos dispuestos dentro del polígono y su área de influencia, así como, con los existentes en el resto de la ciudad.

La propuesta de desarrollo urbano que se adopta, permite mitigar los impactos negativos de las actividades existentes en el borde, donde se localiza el uso industrial, configurando una

MICA

	DECRETO MUNICIPAL N° 239 DE 2020	 Página 14 de 47
--	---	--

estructura espacial pública de calidad para servir de soporte al uso residencial que se promueve.

Artículo 12°. Unidad de Gestión - UG

Para dar cumplimiento a los objetivos y estrategias definidas en los artículos anteriores, y permitir el reparto equitativo de cargas y beneficios, el área de intervención se desarrollará como una única unidad de gestión UG que se ejecutará a través de la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el cual permitirá la ejecución por etapas de urbanización que garanticen el cumplimiento total de las cargas y la adjudicación de los beneficios asignados por el Plan Parcial.

La Unidad de Gestión que determina el sistema de ocupación del presente Plan Parcial, ha sido definida atendiendo a los siguientes criterios:

1. Permitir un desarrollo autónomo y por etapas.
2. Estar conformadas por proyectos urbanísticos claramente identificables e independientes.
3. Garantizar una distribución equitativa de cargas representadas en suelos no urbanizables y de beneficios representados en suelos urbanizables.

Parágrafo. Por estar constituida por un solo predio, la Unidad de Gestión se adelantará sin necesidad de llevar a cabo el trámite de constitución de Unidad de Actuación que establece la normativa vigente.

TITULO II. SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I. Sistema Ambiental

Artículo 13°. Estructura Ecológica Principal.

En el área de intervención del Plan Parcial no existen elementos de la estructura ecológica principal.

Mef

	DECRETO MUNICIPAL N° 239 DE 2020	
		Página 15 de 47

Artículo 14°. Zonas Sujetas a Amenazas y Riesgos.

En el área de intervención no se identifican zonas de amenaza por inundación, movimiento en masa o avenidas torrenciales.

Artículo 15°. Criterios ambientales para la ejecución de los proyectos del Plan Parcial

1. Conservar en la medida de lo posible, la vegetación existente o reubicación de los árboles adultos compatibles con contextos urbanos, buscando aprovechar la jardinería y zonas verdes existentes como propuesta de valor y promoviendo el mantenimiento de la superficie de infiltración.
2. Promoción de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) que faciliten la infiltración al subsuelo y con ello la recarga de los acuíferos en los parques.
3. Incorporación de ciclo rutas para incentivar el uso de sistemas alternativos de movilidad.
4. Integración del barrio el Carmelo logrando que se beneficie del espacio público y el equipamiento que el desarrollo va a generar.
5. Utilización de materiales de construcción permeables en las superficies duras de los espacios libres.
6. Aplicar criterios de construcción sostenible que haga posible la amortiguación de ruido, localizando zonas verdes entre el corredor multimodal, la Avenida Las Vegas y los desarrollos inmobiliarios.
7. Promover la siembra de arboles altos en el espacio público, con el fin de generar superficies en sombra y mitigar el calor.

Artículo 16°. Acciones para la Vinculación del Componente Forestal

Las acciones sobre el componente forestal se orientarán en los siguientes aspectos:

1. En el desarrollo de los proyectos que contemplen las diferentes etapas de la Unidad de Gestión, debe incluirse el componente arbóreo como parte fundamental en el diseño paisajístico, arquitectónico y urbano, en el cual los árboles sirven como elementos que mitigan agentes contaminantes como la polución, el ruido y el índice de reflexión.
2. Siembra de especies arbóreas de carácter urbano y a la reforestación de las zonas de frontera entre el sistema vial metropolitano y el área de intervención como estrategia de protección del área borde y mitigación de impactos ambientales derivados del tráfico vehicular.

ME

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 16 de 47

3. Mantenimiento de árboles en las zonas verdes identificadas como espacio público y cumplimiento de las recomendaciones sobre tala y reposición que se hacen en el Análisis de afectación arbórea elaborado en el marco del estudio ambiental del Plan Parcial.

Artículo 17°. Acciones de Manejo Sobre el Componente Atmosférico.

Las acciones que se deben realizar en el área de intervención estarán orientadas a mitigar el deterioro ambiental producto del alto tráfico vehicular que se generará por la cercanía al sistema vial metropolitano. Estas acciones se deben orientar principalmente sobre los componentes ambientales aire y ruido.

1. Manejo de la Calidad del Aire: Para la mitigación del exceso de material particulado en el área de intervención, se debe realizar una siembra masiva y ordenada de masa arbórea dentro de las zonas verdes públicas que conforman las secciones viales, y en los espacios públicos que se van a generar por la intervención urbanística.
2. Manejo del Ruido: Las construcciones futuras que se proyecten en el área de intervención al momento de diseñar en detalle el desarrollo urbanístico, deberán prever los niveles de ruido futuros en la zona e involucrar la atenuación del mismo como parte integral del diseño. La atenuación de ruido deberá garantizar que al interior de los desarrollos constructivos de la unidad de gestión se cumplan las normas ambientales vigentes al respecto.

Artículo 18°. Manejo Ambiental de los Impactos en las Diferentes Etapas del Proyecto

Para la ejecución de las licencias urbanísticas que se otorguen en desarrollo del plan se deberá establecer de desmantelamiento y abandono de la actividad industrial, lo que incluye la terminación de la concesión del aprovechamiento de aguas subterráneas para uso industrial.

Met

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 17 de 47

CAPÍTULO II. Sistemas Públicos y Colectivos

SECCIÓN I. Sistema de Movilidad

Artículo 19°. Elementos del Sistema de Movilidad.

En el área de Intervención se identifican como elementos estructurantes de movilidad la Vía Regional – Carrera 49 (Corredor Multimodal), la Carrera 48 - Avenida las Vegas y la Calle 75 Sur.

El Plan Parcial aprovecha las excelentes condiciones respecto a la vialidad de la zona y minimiza las vías vehiculares internas procurando un espacio de transición que evite efectos adversos de entrada y salida de vehículos.

La propuesta con respecto a la infraestructura vial y de movilidad se halla contenida en el plano 2/14 adoptado con este Decreto; pretende desestimular el uso del vehículo particular, potenciando la utilización del sistema de transporte masivo debido a la cercanía con las estaciones Sabaneta y La Estrella del sistema Metro.

La calle 75 Sur se constituye como la principal conexión del proyecto con el centro tradicional del municipio de Sabaneta, cuyo trazado se define con base en el Plan Vial adoptado.

Artículo 20°. Parágrafo. La propuesta urbana ofrece como cesión de espacio Público las áreas que se requieren para realizar dichas ampliaciones, las cuales completan la integración de todo el entorno de espacio público del proyecto. Secciones Viales.

El planteamiento en cuanto a la infraestructura de movilidad utiliza el sistema vial existente y establece la construcción de la calle 75 Sur al interior del área de intervención, la cual conecta la Carrera 48 - Avenida las Vegas con la Vía Regional - Carrera 49 (Corredor Multimodal).

La sección de la calle 75 Sur es:

Andén costado nororiental:	1.50 m.
Zona verde costado nororiental:	1.50 m.
Calzada (2 carriles, uno en cada sentido)	7.00 m.
Zona verde costado suroccidental:	1.50 m.
Andén costado suroccidental:	1.50 m.
Ciclo ruta	2.50 m

Met

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 18 de 47

Para la vía Regional y vía Distribuidora (Corredor multimodal), se establece la siguiente sección vial:

Zona verde y vía férrea	Variable
Calzada vía Regional :	10.50 m.
Separador	7.00 m.
Calzada vía distribuidora	10.50 m.
Separador ciclo peatonal	5.00 m.
Calzada vía de servicio :	7.00 m.
Andén sur oriental:	2.00 m.

Para la cra 48. Avenida Las Vegas, se establece la siguiente sección vial:

Andén suroriental	Variable
Calzada suroriental:	10.50 m.
Separador	4.00 m.
Calzada noroccidental	10.50 m.
Andén	3.00 m.

Parágrafo 1. Se configura la ciclo ruta bidireccional que estará localizada de forma paralela al andén de la Avenida Las Vegas (Carrera 48) y la Calle 75 Sur en el costado correspondiente de la Zona Verde Alameda Jardín de la Doctora.

Parágrafo 2. Los perfiles viales de la Vía Regional - Carrera 49 (Corredor Multimodal) y de la carrera 48 - Avenida Las Vegas propuestos por el presente Plan Parcial, corresponden con el PBOT vigente, en el cual se establecen las posibilidades de generar ciclo rutas, aceras y amplios separadores verdes.

Artículo 21°. Medidas de Mitigación

Para reducir el impacto en la movilidad se adoptan las siguientes medidas:

1. Se prohíbe la circulación de vehículos de dimensiones mayores a camiones tipo C2 por la calle 75 Sur, debido a que no es posible realizar la maniobra de giro.
2. Para disminuir la velocidad y dar prioridad al cruce tanto de peatones como de bici usuarios, se construirán pompeyanos en la zona de entrada y salida del área de intervención del Plan Parcial.
3. Se diseñarán los accesos a los parqueaderos de los desarrollos inmobiliarios, que se conectarán con la calle 75 sur de forma perpendicular a ésta, implementando la señalización que sea necesaria para garantizar el paso seguro del peatón, cuando se

met

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 19 de 47

efectúen los cruces sobre la Zona Verde Alameda El Jardín de la Doctora, la ciclo ruta y el andén (Que hace parte del perfil de la vía calle 75 sur).

4. Se deberán ejecutar los andenes que conforman el perfil de la calle 75 Sur, de acuerdo con las condiciones técnicas exigibles por el Municipio de Sabaneta.

Parágrafo 1. Las fajas que los desarrollos urbanísticos deben respetar para el desarrollo del sistema vial, están contempladas en el Plano 2/14 "*red vial y perfiles viales*" y corresponden a las condiciones sustentadas por el estudio de tránsito de acuerdo con la función de las vías en el municipio y del Plan maestro de Movilidad para la Región Metropolitana adoptado por el Área Metropolitana.

Parágrafo 2. Conforme a lo dispuesto por el Decreto Nacional 1077 de 2015, aunque no se hubieren iniciado las obras de urbanización, los propietarios podrán ceder la porción o porciones de los predios que se requieren para el desarrollo de proyectos municipales prioritarios, de acuerdo con los planes especiales de espacio público y de movilidad adoptados por el Municipio. En este evento, la entidad municipal responsable de la administración y mantenimiento del espacio público efectuará el recibo del área o las áreas cedidas, indicando su destino, procediendo a efectuar con el propietario, la escritura pública de cesión anticipada y su correspondiente inscripción en el registro; esta cesión a favor del municipio tiene el carácter y las facultades que otorga la Ley a quien efectúa una cesión anticipada.

Artículo 22°. Adecuación y Construcción de Andenes.

Las intervenciones urbanas que el presente Plan Parcial autoriza, deben dar prioridad al mejoramiento de la infraestructura para la movilidad peatonal en el municipio y articularla de manera conveniente el Sistema Metro y al sistema de transporte público en general.

1. El desarrollo y adecuación de vías públicas, sea cual fuere su jerarquía, deberá prever la construcción de andenes en toda su extensión, los cuales se sujetarán a las siguientes especificaciones: El ancho libre mínimo corresponde a lo estipulado en las secciones viales definidas en el Artículo 20°. De requerir una nueva vía interna, no estipulada en el modelo de ocupación propuesto por el Plan Parcial, esta deberá cumplir con el ancho mínimo de 1.50 m. de andén a ambos costados de calzada.
2. La diferencia máxima de nivel en relación con la calzada oscilará entre los quince y los veinte centímetros (0.15 - 0.20) dependiendo del tráfico de la vía, siendo mayor la altura en la medida que el tráfico sea mayor.
3. Los andenes serán continuos entre calzadas; no se puede interrumpir o disminuir la sección con rampas o escaleras para dar acceso a las edificaciones; tampoco pueden interrumpirse con desniveles fuertes o resaltos; se debe facilitar la circulación de personas con movilidad reducida, conforme con las autorizaciones que se consagren en las respectivas licencias urbanísticas.

NEA

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 20 de 47

Parágrafo. El urbanizador responsable está obligado a la construcción e implementación de las obras que se definan en la correspondiente licencia de urbanización, antes de la entrada en operación de la correspondiente etapa del Proyecto urbanístico General en ejecución.

SECCIÓN II. Sistema de Servicios Públicos

Artículo 23°. Disponibilidad de Servicios Públicos.

Empresas Públicas de Medellín, en su calidad de prestadora de servicios públicos, certificó la disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Es responsabilidad del urbanizador construir las redes de los servicios en cada uno de los desarrollos urbanísticos, bajo el estricto cumplimiento de las normas técnicas establecidas por la entidad prestadora del mismo.

El prediseño de las redes de servicios públicos se encuentra en el Documento Técnico de Soporte y en los planos 4/14 "*red de acueducto*"; 5/14 "*Red de Alcantarillado*"; 6/14 "*Red de Alcantarillado pluvial*"; 7/14 "*Red de Gas Natural*"; 8/14 "*Red de energía*" y 9/14 "*red de telecomunicaciones*".

Todos los frentes localizados o proyectados sobre vía pública deberán estar cubiertos por redes de acueducto y alcantarillado de aguas negras y aguas lluvias, exceptuando los casos en que por criterio técnico de la Empresa no sea requerido su diseño y construcción.

Parágrafo. Las servidumbres de paso requeridas deben establecerse debidamente. Es responsabilidad del urbanizador constituir las servidumbres que sean necesarias para los tramos de colectores y/o tuberías que se deberán instalar para la prestación de servicios públicos por fuera de la zona; para la construcción de las redes de alcantarillado de aguas residuales domésticas se debe cumplir con el Decreto 3930 del 25 de octubre de 2010. Para los empalmes con las redes de acueducto y alcantarillado existentes, en los sitios definidos por la empresa prestadora de servicios públicos, en caso de requerirse, se deberán previamente obtener los permisos de ocupación de cauce ante la Autoridad ambiental competente.

Artículo 24°. Alumbrado Público.

Toda urbanización deberá poseer alumbrado público, el cual será cedido al municipio a título gratuito.

Parágrafo. La iluminación de las zonas comunes en las unidades inmobiliarias cerradas y en los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, no hace parte del

MCA

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 21 de 47

servicio de alumbrado público, por lo tanto, su mantenimiento y operación estará a cargo de la copropiedad.

Artículo 25°. Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS).

Para el logro de las políticas ambientales, sociales y económicas que persigue el cumplimiento de los objetivos del Plan Parcial, consignados en el Artículo 8° y el Artículo 9° del presente Decreto, se deberá implementar el sistema de gestión integral de residuos sólidos, que se articule con el plan de gestión integral de residuos sólidos metropolitano y municipal, conforme a las disposiciones que al efecto han sido expedidas por la comisión reguladora de agua potable y saneamiento básico.

SECCIÓN III. Sistema de Espacio Público y Equipamiento Colectivo

Artículo 26°. Configuración del Espacio Público efectivo en el Plan Parcial El Jardín de La Doctora

El desarrollo del Plan Parcial El Jardín de La Doctora privilegia la generación de espacios públicos, haciendo posible la constitución de un gran jardín público en el entorno del área de intervención, para el deleite de los habitantes y visitantes del sector.

La intervención urbanística genera los siguientes espacios públicos:

1. **Parque El Carmelo**, con el mayor número de los individuos arbóreos a conservar, hace las veces de parque del barrio, elemento integrador entre el barrio existente y el nuevo desarrollo propuesto y ensamble entre dos diferentes escalas de ciudad.
2. **Zona Verde Alameda Jardín de la Doctora** (con 10.0 m. de ancho). Acoge la porción de antejardín e integra el planteamiento con los parques El Carmelo y Verde Limón y rodea el proyecto de manera paralela a las avenidas vehiculares: el corredor multimodal (Alameda 1), la avenida Las Vegas (Alameda 3) y la calle 75 Sur (Alameda 2).
3. **Parque Verde Limón**, a espaldas del cementerio y contra la Vía Regional - Carrera 49 (Corredor Multimodal).

A continuación se discriminan las superficies que constituyen la propuesta de espacio público para el Plan Parcial:

<i>ESPACIO PÚBLICO</i>	<i>ÁREA [m²]</i>
<i>Parque El Carmelo</i>	<i>6.397,02</i>
<i>Parque Verde Limón</i>	<i>2.590,39</i>

1/21

**DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020**



Página 22 de 47

ESPACIO PÚBLICO	ÁREA [m²]
<i>Zona Verde Alameda Jardín de la Doctora</i>	3,780,50
<i>ZV Alameda Jardín de la Doctora 1</i>	1.166,59
<i>ZV Alameda Jardín de la Doctora 2</i>	1.672,24
<i>ZV Alameda Jardín de la Doctora 3</i>	941,68
TOTAL DE ESPACIO PÚBLICO AL INTERIOR DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN	12,767.91

Parágrafo 1. No se permite el cerramiento de las zonas destinadas al uso público.

Parágrafo 2. Se complementa el sistema de espacio público con una red de ciclo rutas en el costado lateral de la Alameda Jardín de la Doctora, que constituye un total de 645,28 m², y tiene un ancho de 2.50 m.

Artículo 27°. Cesión de Suelo.

Los desarrollos urbanísticos previstos generan un total de **17.071,88M²**, parte de los cuales se consolidarán en el predio que constituye el área de intervención, y el área faltante se compensará en los alrededores; parte de esta cesión es el área requerida para la ampliación de la Avenida las Vegas

Área total de cesión (M²)	17.071,88	100%
Parque El Carmelo	6.397,02	37%
Parque Verde Limón	2.590,39	15%
Zona Verde Alameda Jardín de La Doctora	3.780,50	22%
Área que se traslada al interior del área de influencia del P.P.	1.332,37	8%
Área que se compensa como área de carga general (I.V.E 1 /2)	2.971,60	17%

Acorde con lo previsto en la normativa nacional el área de afectación de la Avenida Regional (corredor multimodal de la carrera 49) corresponde a una carga general y, por lo tanto, la cesión de esta faja debería ser compensada a través de un aprovechamiento adicional, en cumplimiento de la garantía establecida en la Ley 388 de 1997 de repartir equitativamente las cargas y los beneficios.

Como no es posible generar un aprovechamiento adicional al autorizado en el Acuerdo 22 de 2009, y debe compensarse la cesión de esta faja de terreno, se acepta la entrega de esta faja, como parte de las cesiones para espacio público

CESIONES URBANISTICAS	
Concepto	M ²

MST

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 23 de 47

CESIONES URBANISTICAS	
CESIÓN ESPACIO PÚBLICO (PARQUES, VÍAS Y ZONAS VERDES) 15% I.C.	17.071,88
Cesión parques en el Plan Parcial	12.767,91
Compensación con área de carga general (I.V.E 2 / 1)	2.971,60
Pago al Municipio para traslado de obligación en el área de influencia	1.332,37
Cesión malla vial local – Calle 75 Sur	2.331,64
Ciclo ruta sobre Avenida Las Vegas y vía local	645,28
Construcción de equipamiento estimado	1.475,63
TOTAL OBLIGACIONES URBANISTICAS POR CESION Y CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS	21.524,43

Parágrafo. La cesión de áreas para el desarrollo de la Avenida Regional, se contabilizará con un índice de validez efectiva de 1 a 2, de tal manera que por 1 metro cuadrado de espacio público efectivo que debe entregar el plan parcial, se ceden 2 metros cuadrados de la faja requerida para el desarrollo del corredor multimodal.

Artículo 28°. Equipamiento Colectivo del Plan Parcial.

El equipamiento resultante de los procesos de urbanización y construcción debe considerar proyectos que aporten a la cultura y la recreación. Este equipamiento se desarrollará durante la construcción de la etapa 2 del Proyecto Urbanístico General que se expedirá para el proyecto. Su pago se efectuará en metros cuadrados de construcción, en ningún caso podrá compensarse en dinero.

Parágrafo 1. El uso específico del equipamiento será establecido por la Secretaría de Planeación del Municipio de manera previa a la expedición de la licencia de la etapa 2, de acuerdo con los estudios y análisis de requerimientos del sector. En todo caso el área a construir se determina con base en lo previsto en el artículo 163 del Acuerdo 22 de 2009 “*el plan parcial cederá 1M² construido por cada vivienda a desarrollar y 1M² por cada 100M² que se construyan en otros usos*”.

Parágrafo 2. Si las especificaciones de construcción del equipamiento que se va a desarrollar determinan unos costos de construcción mayores o menores a los de las áreas construidas que los generan, la Secretaría de Planeación establecerá la equivalencia de la obligación a construir, en concordancia con las especificaciones que al respecto posea la Administración Municipal.

MEP

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 24 de 47

SECCIÓN IV. Sistema de Patrimonio Cultural Inmueble

Artículo 29°. Patrimonio Arquitectónico.

La actual infraestructura física ubicada en el área de intervención del Plan Parcial, donde se desarrollaron actividades industriales, no amerita el reconocimiento de valores de conservación arquitectónica, urbanística o estructural como elementos identificadores de la actividad que allí se realizaba. Sin embargo, teniendo en cuenta el significado histórico que ha representado para el Municipio la localización de industrias en su territorio, se deberá erigir en alguno de los parques que se generan como consecuencia de los desarrollos urbanísticos autorizados, elementos emblemáticos, que identifiquen la condición de industria que tenía el lugar.

Parágrafo. El desarrollo y características de este elemento, será previamente evaluado y concertado con la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial de Sabaneta.

TITULO III. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL PLAN PARCIAL

Artículo 30°. Áreas Generales del Plan Parcial

Como elemento determinante para la definición del reparto de cargas y beneficios en el Plan Parcial, se precisan las áreas del área de planificación y la aplicación de la normativa sobre cesiones que define el Acuerdo 22 de 2009.

No.	CONCEPTO	TOTAL m ²	%	ÁREA DE PLANIFICACIÓN						
				ÁREA DE INTERVENCIÓN				ÁREA DE MANEJO ESPECIAL		
				UG		DOTACIONAL		AME 1	AME 2	%
				m ²	%	m ²	%	m ²	m ²	
1	ÁREA PLAN PARCIAL	41.810,42	100,0%	30.603,23	73,2%	7.071,66	16,91%	2.429,71	1.705,82	9,89%
2	ÁREA TRATAMIENTO MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	4.135,53	9,9%	0,00	0,0%	0,00	0,00%	2.429,71	1.705,82	9,89%
2.1.	ÁREA BRUTA AME 1 Viviendas existentes del barrio El Carmelo	2.429,71	5,8%	0,00	0,0%	0,00	0,00%	2.429,71	0,0	5,76%
2.2.	ÁREA BRUTA AME 2 Viviendas existentes del barrio El Carmelo	1.705,82	4,1%	0,00	0,0%	0,00	0,00%	0,0	1.705,82	4,13%
3	ÁREA DOTACIONAL	7.071,66	16,9%	0,00	0,0%	7.071,66	16,91%	0,0	0,0	0,00%
4	ÁREA TRATAMIENTO REDESARROLLO (predio Moldes Medellín LTDA)	30.603,23	73,2%	30.603,23	73,2%	0,00	0,00%	0,0	0,0	0,00%

MGT

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 25 de 47

No.	CONCEPTO	TOTAL m ²	%	ÁREA DE PLANIFICACIÓN						
				ÁREA DE INTERVENCIÓN				ÁREA DE MANEJO ESPECIAL		
				UG		DOTACIONAL		AME 1	AME 2	%
				m ²	%	m ²	%	m ²	m ²	
5	ÁREA UNIDAD DE GESTION UNICA	30.603,23	73,2%	30.603,23	100,0%	0,00	0,00%	0,0	0,0	0,00%
5.1	ÁREA BRUTA UG (Única) Predio MOLDES DE MEDELLÍN LTDA	30.603,23	73,2%	30.603,23	100,0%	0,00	0,00%	0,0	0,0	0,00%
6	CARGAS GENERALES	6.834,14	16,3%	5.943,19	14,2%	0,00	0,00%	890,95	0,0	2,13%
6.1.	Afectación Vial Av. Regional - Carrera 49 (Corredor Multimodal. Vía Distribuidora)	6.834,14	16,3%	5.943,19	14,2%	0,00	0,00%	890,95	0,0	2,13%
7	CARGAS LOCALES	17.077,20	40,8%	17.077,20	40,8%	0,00	0,00%	0,0	0,0	0,00%
7.1	Cesión Parques y Zonas Verdes (15%/Área Construida según IC)	17.071,88	40,8%	17.071,88	40,8%	0,00	0,00%	0,0	0,0	0,00%
7.1.1	Parque verde limón	2.590,39	6,2%	2.590,39	6,2%	0,00	0,00%	0,0	0,0	0,00%
7.1.2	Parque El Carmelo	6.397,02	15,3%	6.397,02	15,3%	0,00	0,00%	0,0	0,0	0,00%
7.1.3	Zona Verde - Alameda Jardín de la Doctora	3.780,50	9,0%	3.780,50	9,0%	0,00	0,00%	0,0	0,0	0,00%
7.1.4	Área que se traslada al interior del área de influencia del PP	1.332,37	3,2%	1.332,37	3,2%	0,00	0,00%	0,0	0,0	0,00%
7.1.5	Área que se compensa con área de Carga General (1m ² por 2m ²)	2.971,60	7,1%	2.971,60	7,1%	0,00	0,00%	0,0	0,0	0,00%
7.2	Equipamiento estimado en m ² construidos	1.475,63	0,0%	0,00	0,0%	0,00	0,00%	0,0	0,0	0,00%
7.3	Cesión Malla Vial Local	2.331,64	5,6%	2.331,64	5,6%	0,00	0,00%	0,0	0,0	0,00%
7.3.1	Cesión Vía Local - Calle 75 SUR	2.331,64	5,6%	2.331,64	5,6%	0,00	0,00%	0,0	0,0	0,00%
7.3.2	Ciclo ruta sobre Av. Las Vegas y Vía Local	645,28	0,02	645,28	1,5%	0,00	0,00%	0,0	0,0	0,00%
8	TOTAL CESIÓN ESPACIO PÚBLICO (VÍAS Y ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO) EN EL ÁREA PLAN PARCIAL	22.578,97	54,0%	21.688,02	70,9%	0,00	0,00%	0,0	0,0	0,00%
9	ÁREA ÚTIL	19.231,45	46,0%	8.915,21	29,1%	7.071,66	16,91%	1.538,8	1.705,8	3,68%

La unidad de Gestión UG, está conformada por un solo predio que tiene un área de 30.603,23 m², considerado Área Bruta, dando aplicación a la normativa nacional, a partir de la cual se descuentan las áreas requeridas para cumplir con las cargas urbanísticas de espacios públicos y vías locales e intermedias, definidas en el presente Plan Parcial.

Al efectuar este procedimiento se determina un total de 8.915,22 m² como Área Útil de la Unidad de Gestión UG, que equivale al 29,13% del área bruta de la Unidad de Gestión.

MCA

**DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020**



Página 26 de 47

Parágrafo. El suelo destinado para Afectación Vial Vía Regional - Carrera 49 (Corredor Multimodal Vía Distribuidora) se entrega como cesión de suelo correspondiente a carga general.

Artículo 31°. Aprovechamientos Urbanísticos.

Se autoriza la construcción de vivienda multifamiliar con áreas de comercio zonal y de servicios en los pisos inferiores.

Los aprovechamientos urbanísticos resultan de la aplicación de las normas que se adoptan en cuanto a usos y edificabilidad, dispuestos por el Artículo 171 del Acuerdo 22 de 2009 del PBOT vigente al momento de radicación del presente Plan Parcial.

A continuación se describen la propuesta normativa del Plan Parcial.

<i>DESCRIPCION</i>	<i>TOTAL</i>
ÁREA DE UNIDAD DE GESTIÓN	30,603.23
<i>TOTAL DE CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO, EQUIPAMIENTO Y VIAS [m²]</i>	21,688.02
<i>Espacio público efectivo [m²]</i>	12,767,91
<i>Espacio público Vías y ciclo rutas [m²]</i>	8,920,11
ÁREA ÚTIL [m²]	8,915.22
<i>INDICE DE OCUPACIÓN [%], SOBRE ÁREA BRUTA (50% del AB del Plan Parcial según norma PBOT)</i>	29,13% de la UG.
VIVIENDA	
<i>Número de viviendas [cantidad]</i>	1,400.00
<i>Área promedio de viviendas [m²]</i>	62,14
<i>Total máximo de área para I.C. en Uso residencial [m²]</i>	87,000,00
<i>INDICE DE CONSTRUCCIÓN EN VIVIENDA</i>	2,84
COMERCIO	
<i>Total máximo de área para I.C. en uso Comercial [m²]</i>	2,500.00
<i>INDICE DE CONSTRUCCIÓN EN COMERCIO</i>	0,081
SERVICIOS	
<i>Total máximo de área para I.C. en Uso de Servicios [m²]</i>	3,500.00
<i>INDICE DE CONSTRUCCIÓN EN USO DE SERVICIOS</i>	0.114
<i>TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA EN USO RESIDENCIAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS EN EL PLAN PARCIAL, COMO BASE PARA I.C. [m²]</i>	93.000.00
AREA DESTINADA A ESTACIONAMIENTOS	
<i>Área de estacionamientos Vivienda [m²] (solo incluye área de la celda)</i>	19,250,00
<i>Área de estacionamientos en uso Comercial [m²] (solo incluye área de la celda)</i>	468,75
<i>Área de estacionamientos en Uso de Servicios [m²] (solo incluye área de la celda)</i>	1,093,75
<i>Total de m² en estacionamientos del Plan Parcial</i>	20,812.50
<i>INDICE DE CONSTRUCCIÓN EN ESTACIONAMIENTOS</i>	0.68

MS

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 27 de 47

DESCRIPCION	TOTAL
TOTAL DE ÁREA CONSTRUIDA DEL PLAN PARCIAL, COMO BASE PARA I.C. TOTAL [m ²]	113,812.50
TOTAL DE INDICE DE CONSTRUCCIÓN DEL PLAN PARCIAL	3.72
DENSIDAD DEL PLAN PARCIAL (viviendas por ha/bruta.)	372
No. Aproximado de Pisos (no Incluye 4 pisos de plataforma o zócalo). Cumpliendo en todo caso con exigencias de la Aeronáutica Civil	28 a 33
Número aproximado de torres (unidades)	4

Para efectos de la determinación de la edificabilidad se define como índice de construcción final 3.72 para el desarrollo de la totalidad de los usos propuestos, lo que permite el desarrollo de:

1. Una edificabilidad total de 113.812,50 m².
2. En usos de vivienda se autorizan 87.000 m²,
3. En usos de comercio se autorizan 2.500 m² y
4. En usos de servicios se autorizan 3.500 m².

El área total construida de 113.812,50 del Plan Parcial como base para el IC, se considera tope para la ejecución del proyecto. No se contabilizan dentro del índice de construcción los puntos fijos, circulaciones y zonas comunes.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 161 del Acuerdo 22 de 2009, que define para este polígono una densidad igual o superior a 300 viviendas por hectárea, se define como densidad máxima 372 viviendas por hectárea bruta, la cual no podrá superarse en los desarrollos residenciales propuestos.

En las diferentes etapas, podrá proponerse la convertibilidad de parte de la edificabilidad autorizada para el desarrollo del uso de comercio y servicios en vivienda, o de vivienda a comercio y servicios, sin que pueda superarse la densidad que se ha determinado para la Unidad de Gestión

Parágrafo Se condiciona la altura a 100 m. como máximo, según concepto 4109-085-2019020270 mayo 22 de 2019 sobre altura permitida por la Aeronáutica Civil.

Artículo 32°. Usos Permitidos en el Plan Parcial El Jardín de la Doctora

Con base en lo previsto en el Acuerdo 22 de 2009, se establece el uso residencial como uso principal, complementado con los usos definidos en el Acuerdo Metropolitano de adopción

Met

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 28 de 47

del macroproyecto Centralidad Sur; de esta manera, se definen los siguientes usos del suelo:

USOS PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
<p>Uso Residencial en todas las tipologías. I-3 e I-4: Industria Menor I-5: Industria Artesanal C-6 Comercio de Recuperación de materiales. S-4 Talleres de servicio liviano O-7 Otras áreas especiales Áreas y/ o edificaciones públicas y privadas que se prestan a toda la comunidad;</p>	<p>Uso Residencial bajo las modalidades de vivienda asociada a actividades económicas, como vivienda-oficina, aparta-estudios, vivienda transitoria C-1 Comercio minorista Básico – cotidiano. C-2 Comercio Minorista de tipo medio de índole frecuente C-3 Comercio Minorista de tipo central y suntuario C-7 Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo. S-7 Servicios personales generales S-1 Servicios mayores de reparación y mantenimiento. Talleres de mecánica y centros de servicio S-8 Oficinas S-10 Servicios generales de depósito.; servicio de almacenamiento de materias primas y toda clase de productos. O-3 Áreas recreativas. Actividades de recreación, parques de diversiones, instalaciones deportivas O-4 Áreas educativas y Culturales: Centros de Investigación, Bibliotecas, Archivos, museos, bibliotecas, salas de conciertos, teatros.</p>	<p>C-10 Centrales Mayoristas de Viveres. Almacenamiento expendio al por mayor de víveres. S-6 Servicios personales especiales: servicios de Hotelería. S-11 Servicio de mantenimiento y reparación de vehículos Automotores S-12 Comercio al por menor en estaciones de servicio tipo A o B, servitecas, lavado de vehículos, monta llantas, etc. O-5 Áreas de salud</p>	<p>Actividades que requieran de una capacidad de soporte superior a la que estas áreas puedan brindarle en materia de movilidad, espacios públicos o que deficiatan la calidad ambiental del sector C-5 Comercio Industrial pesado. Depósito de materiales, vehículos, repuestos y accesorios, etc. C-14 Comercio de Alto riesgo colectivo. Expendio de pólvora, Venta e instalación de gas vehicular, combustibles. Etc. I-6 Industrias relacionadas con producción agrícola I-8 Industrias relacionadas con producción pecuaria avicultura, porcicultura, apicultura, y ganadería según la actividad</p>

MCT

	DECRETO MUNICIPAL N° 239 DE 2020	
		Página 29 de 47

TITULO IV. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS Y REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

Artículo 33°. Distribución Equitativa de Cargas y Beneficios y Definición de las Cargas del Plan Parcial

En cumplimiento del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, el área de intervención delimitada en el presente Plan Parcial deberá asegurar la financiación y ejecución de la extensión o ampliación de redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, además de destinar suelo para la localización de espacio público y equipamientos. Se definen como cargas del Plan Parcial:

1. Las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público y equipamiento,
2. Las cesión de suelo requerido para el desarrollo del sistema vial colector y de servicio incluyendo la construcción de andenes y ciclo rutas.
3. Construcción o adecuación de malla vial local e intermedia.
4. Construcción o adecuación de espacio público efectivo, entendiéndose por tal, las plazas, plazoletas, parques, zonas verdes.
5. Construcción y localización del elemento emblemático que dé cuenta del carácter industrial que tenía el predio con anterioridad a la intervención urbanística.
6. Construcción de las redes secundarias de servicios públicos y domiciliarios; hace referencia al sistema de acueducto y saneamiento básico, sistema de energía eléctrica, sistema de telecomunicaciones y al sistema de gas natural. Con base en los prediseños elaborados para el Plan Parcial.
7. Dotación de alumbrado público a las vías a ceder, conforme con lo previsto en la normativa municipal
8. Cesión de la faja requerida para la ampliación del corredor multimodal, como parte de las obligaciones urbanísticas de espacio público definidas en los artículos anteriores.
9. Los costos asociados a la formulación del Plan Parcial y a la gestión del mismo una vez se adopta el decreto.

Parágrafo. Los propietarios podrán acordar procedimientos y mecanismos privados de compensación de las cargas urbanísticas sin que ello implique exoneración o modificación de las obligaciones que el presente decreto establece.

ME

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 30 de 47

Artículo 34°. Criterios para la Aplicación de las Obligaciones Urbanísticas Asociadas al Espacio Público, Equipamiento y Vías del Plan Parcial

Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial, se establece los siguientes criterios, conforme a las determinaciones del artículo 171 del Acuerdo 22 de 2009

1. La cesión de suelo para espacio público obedece a un 15% del área construida para índice de construcción en vivienda, comercio y servicios.
2. La obligación de construcción de equipamiento colectivo corresponde a 1 m² construido por cada vivienda a desarrollar, y 1 m² por cada 100 m² que se construyan en otros usos.
3. Se incorpora la cesión de la faja requerida para la Avenida Regional, localizada en la Carrera 49 que corresponde al corredor multimodal.
4. Se cede y construye la infraestructura vial de soporte del Plan Parcial, representada en la calle 75 Sur. Condiciones para la Entrega de Espacio Público en el Área de Influencia del Plan Parcial El Jardín de La Doctora

Dentro de la aprobación del Proyecto Urbanístico General, se establecerá la forma en que se aplicará la generación y adecuación del espacio público externo al área de planificación que se autoriza en el presente Decreto.

Parágrafo. En caso de ser necesaria la adquisición de predios privados para el cumplimiento de la obligación urbanística, se suscribirá un convenio con el municipio para que este adelante la expropiación a favor de terceros, conforme con lo establecido en el artículo 61A de la Ley 388 de 1997 Artículo adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 35°. Aportes Iniciales en el Plan Parcial

La metodología para la valoración del suelo se encuentra soportada en el documento de formulación del Plan Parcial y concluye un valor por metro cuadrado de 2,19 DOS MILLONES CIENTO NOVENTA MIL PESOS cte.

El valor de la construcción que actualmente ocupa el predio es de NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO VEINTI CUATRO PESOS moneda corriente (\$9.693.884.124).

	<i>SUPERFICIE [m²]</i>	<i>% DEL TOTAL DE LA UNIDAD DE GESTIÓN</i>	<i>VALOR UNITARIO m² [COP Miles]</i>	<i>VALOR TOTAL [COP Miles]</i>
<i>Suelo</i>	30.603,23	100,00%	\$ 2.191	\$ 67.054.124

me

**DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020**



Página 31 de 47

<i>Construcción existente</i>	10.485,30	100,00%	\$ 925	\$9.693.884
-------------------------------	-----------	---------	--------	-------------

Artículo 36°. Cuantificación de las Cargas del Plan Parcial

Las cargas del Plan Parcial están compuestas por las cargas urbanísticas descritas en artículos anteriores y que se calculan en metros cuadrados, y las cargas derivadas del proceso de formulación y gestión del plan. Se determinan con el fin de conformar el componente público que permite garantizar el correcto funcionamiento del sector objeto de Plan Parcial.

En cualquier caso, las cargas establecidas para la configuración del urbanismo del plan, se deben garantizar independientemente de la cantidad de metros cuadrados de edificabilidad que se desarrollen finalmente en el momento de ejecución de los proyectos vinculados con el plan.

A continuación se puede observar la valoración de las cargas físicas para la unidad de gestión urbanística, las cuales conforman el componente público del Plan Parcial:

CARGAS PLAN PARCIAL U.G.	ÁREAS	COSTO M²		TOTAL PLAN PARCIAL
	m²	COP Miles		COP Miles
CARGAS LOCALES	15.099,55			11.174.896,54
<i>Cesión Parques y Zonas Verdes (15 % / Área Construida según IC)</i>	12.767,91			6.508.050,13
<i>Parque Verde Limón</i>	2.590,39	510	2.191	1.320.371,77
<i>Parque El Carmelo</i>	6.397,02	510	2.191	3.260.684,55
<i>Zona Verde – Alameda Jardín de la Doctora</i>	3.780,50	510	2.191	1.926.993,81
Cesión Malla Vial Local	2.331,64			1.125.843,72
<i>Cesión Vía Local - Calle 75 SUR</i>	2.331,64	483	2.191	1.125.843,72
<i>Ciclo ruta sobre Av. Las Vegas y Vía Local Cl 75 S</i>	645,28	483		311.576,59
CONSTRUCCIÓN DEL EQUIPAMIENTO	1.475,63	1.177		1.737.225,94
ALUMBRADO PÚBLICO VIAS LOCALES Y PARQUES	15.099,55	53,3		804.412,71
<i>RED HIDRÁULICA (AGUA POTABLE)</i>				412.957,72
<i>RED ALCANTARILLADO PLUVIAL</i>				187.870,86
<i>RED ALCANTARILLADO SANITARIO</i>				86.958,87
VALOR CARGAS LOCALES				11.174.896,54
TRASLADO Y COMPENSACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO	ÁREAS	COSTO m²		TOTAL PLAN PARCIAL
	m²	COP Miles		COP Miles
<i>AREA DE CESIÓN OBLIGATORIA PLAN PARCIAL</i>	17.071,88			

104

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 32 de 47

CARGAS PLAN PARCIAL U.G.	ÁREAS	COSTO M ²		TOTAL PLAN PARCIAL
	m ²	COP Miles		COP Miles
(15%)				
Cesión E.P. como compensación y traslado del Plan Parcial	4.303,97			
Área que se traslada al interior del área de influencia del PP	1.332,37	510	2.191	3.598.463,90
Área que se compensa con área de CARGA GENERAL. Cesión área afectación Vial Av. Regional - Carrera 49 (Corredor Multimodal. Vía Distribuidora) (1m ² por 2m ²)	2.971,60		2.191	6.511.013,19
VALOR CARGAS POR COMPENSACIÓN Y TRASLADO DE CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO				10.109.477,096

Artículo 37°. Cargas asociadas a la Gestión y Formulación del Plan Parcial.

Estas cargas son resultantes de la caracterización y elaboración de diagnósticos y estudios de detalle necesarios para viabilizar la adopción de la normativa que hace posible la intervención urbanística. Esta carga se compone de:

1. Las cargas de formulación, que tienen el objetivo de proponer la normatividad y corresponden a todos los costos relacionados con la viabilidad técnica y aprobación del plan. Dentro de éstos, se incluyen los estudios técnicos y asesorías necesarias para la formulación del plan, los costos de avalúos de los predios en el momento de la formulación y la elaboración de los diseños urbanos para la formulación del plan. Se incorpora también los costos del Plan de Gestión Social.
2. Las cargas de gestión, las cuales tienen el propósito de asegurar la gestión asociada mediante la consolidación del suelo para lograr el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Corresponden a los costos relacionados con la coordinación, estudios y honorarios técnicos para la conformación de las Unidades de Gestión según el caso, la actualización de avalúos cuando se requiera y los estudios pre jurídicos y/o estudios de títulos.
3. Las cargas por trámites legales reconocen los costos en los que es necesario incurrir para la realización de estudios jurídicos, la contratación de avalúos comerciales, la expedición de documentos legales y el pago de impuestos prediales principalmente.

A continuación, se detallan los costos asociados a esta carga:

CARGAS PLAN PARCIAL	TOTAL PLAN PARCIAL [COP Miles]
COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	\$1.180.554,43
Formulación Plan Parcial	\$1.180.554,43

MST

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 33 de 47

<i>Estudios técnicos y asesorías para la formulación</i>	\$438.332,66
<i>Diseños urbanos para la formulación</i>	\$292.221,77
<i>Coordinación y gestión de la formulación del Plan Parcial</i>	\$430.000,00
<i>Plan de Gestión Social</i>	\$20.000,00

Artículo 38°. Valoración Total de las Cargas

De acuerdo con los análisis que se incorporan en el Documento Técnico de Soporte, el valor total de cargas se observa en la tabla siguiente, de acuerdo con el presupuesto de costos presentados, es indicativo y deberá ser precisado al momento de la ejecución del plan, garantizando el cumplimiento de las obras y objetos correspondientes a las cargas físicas, de formulación, gestión y mitigación, y el rubro destinado al reconocimiento por mejoras.

CARGAS PLAN PARCIAL U.G.1.	ÁREAS	COSTO M ²		TOTAL PLAN PARCIAL COP Miles
	M2	COP Miles		
CARGAS URBANISTICAS - DENTRO DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL		Costo de construcción	Valor terreno	
CARGAS LOCALES	15.099,55			11.174.896,54
<i>Cesión Parques y Zonas Verdes (15 % / Área Construida según IC)</i>	12.767,91			6.508.050,13
<i>Parque verde limón</i>	2.590,39	510		1.320.371,77
<i>Parque El Carmelo</i>	6.397,02	510		3.260.684,55
<i>Zona Verde – Alameda Jardín de la Doctora</i>	3.780,50	510		1.926.993,81
Cesión Malla Vial Local	2.331,64			1.125.843,72
<i>Cesión Vía Local - Calle 75 SUR</i>	2.331,64	483	2.191	1.125.843,72
<i>Ciclo ruta sobre Av. Las Vegas y Vía Local CI 75 S</i>	645,28	483		311.576,59
CONSTRUCCIÓN DEL EQUIPAMIENTO	1.475,63	1.177		1.737.225,94
ALUMBRADO PÚBLICO VIAS LOCALES Y PARQUES	15.099,55	53,3		804.412,71
RED HIDRÁULICA (AGUA POTABLE)				412.957,72
RED ALCANTARILLADO PLUVIAL				187.870,86
RED ALCANTARILLADO SANITARIO				86.958,87
VALOR CARGAS GENERALES Y LOCALES				11.174.896,54
TRASLADO Y COMPENSACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO	ÁREAS	COSTO M ²		TOTAL PLAN PARCIAL COP Miles
	M ²	COP Miles		
<i>AREA DE CESIÓN OBLIGATORIA PLAN PARCIAL (15%)</i>	17.071,88			

MA

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 34 de 47

CARGAS PLAN PARCIAL U.G.I.	ÁREAS	COSTO M ²		TOTAL PLAN PARCIAL
	M2	COP Miles		COP Miles
Cesión E.P. como compensación y traslado del Plan Parcial	4.303,97			
Área que se traslada al interior del área de influencia del PP	1.332,37	510	2.191	3.598.463,90
Área que se compensa con área de Carga General Vía Av. Regional - Carrera 49 (Corredor Multimodal. Vía Distribuidora (1m ² por 2m ²) *	2.971,60		2.191	6.511.013,19
VALOR CARGAS POR COMPENSACIÓN Y TRASLADO DE CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO				10.109.477,096
COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL				
<i>Formulación Plan Parcial</i>				1.180.554,43
<i>Estudios técnicos y asesorías para la formulación</i>				438.332,66
<i>Diseño urbanos para la formulación</i>				292.221,77
<i>Coordinación y gestión de la formulación del Plan Parcial</i>				430.000,00
<i>Plan de Gestión Social</i>				20.000,00
TOTAL COSTOS ASOCIADOS				1.180.554,43

Artículo 39°. Beneficios del Plan Parcial

La valoración de los beneficios se define a partir de la identificación de precios de venta del metro cuadrado construido, analizando diferentes productos inmobiliarios y sus costos derivados. A continuación, se realiza el cálculo estimado del valor de ventas:

USO	ÁREA CONSTRUIDA [m ²]	ÁREA VENDIBLE m ² (IC)	PRECIO DE VENTA PROMEDIO m ² COP Miles	TOTAL PLAN PARCIAL
	TOTAL PLAN PARCIAL			COP Miles (\$)
VIVIENDA		87.000	4.676,16	406.825.661.680
COMERCIO		2.500	7.761,25	19.403.121.864
SERVICIOS		3.500	7.761,25	27.164.370.610
ESTACIONAMIENTOS		20.812.50		102.142.974.008
TOTAL ESTIMADO	142.265,63	113.812,50		555.536.128,163

Artículo 40°. Normas Básicas

Los proyectos de urbanización y construcción que se localicen en el área de intervención del Plan parcial, deberán cumplir con las normas que a continuación se detallan, y en los

Mica

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 35 de 47

elementos no reglamentados, deberán acogerse a lo establecido en el Acuerdo 22 de 2009 PBOT y la norma constructiva vigente al momento de adoptarse el presente Decreto.

La oferta básica de estacionamientos para los desarrollos en el plan parcial será la siguiente:

USO/ DESTINACION	PRIVADOS	VISITANTES
Vivienda No VIS	1/1	1/10
Comercio	1/2	1/4
Servicios	1/50M ² de área efectiva en el uso	1/200M ² de área efectiva en el uso
Salud	1/100M ²	1/80M ²

Deberán preverse zonas para cargue y descargue y en caso de desarrollarse uso de salud, se deberá establecer una zona para el estacionamiento de ambulancia. Los estacionamientos de bicicletas y motocicletas, serán definidos para cada proyecto en particular en el momento de solicitar la licencia.

Teniendo en cuenta la cercanía con las estaciones del sistema de transporte masivo; se podrá autorizar que se construya la mitad de los estacionamientos privados y de visitantes que se exigen en la tabla anterior para los diferentes usos que el presente plan parcial autoriza, pero en ningún caso se podrá exonerar la construcción de estacionamientos para bicicletas y motocicletas que se definan para la etapa que tramita la licencia urbanística.

El titular de la licencia podrá implementar sistemas que optimicen la utilización de las áreas de parqueaderos, habilitando equipos duplicadores para los estacionamientos que la norma establece. En ningún caso los estacionamientos habilitados en duplicadores se contabilizarán como parte del índice de construcción.

Normas específicas para usos de comercio y servicios

El número de destinaciones y el área de las mismas serán definidos por cada proyecto en el momento de solicitar la respectiva licencia.

El área mínima para burbujas comerciales será de seis metros cuadrados (6 m²) y para locales comerciales diez metros cuadrados (10 m²).

No se contabilizarán como pisos:

Aquellos que por la pendiente del terreno surjan de las edificaciones debajo del nivel de la vía, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos y normas para el tipo de edificación

MTC

	DECRETO MUNICIPAL N° 239 DE 2020	
		Página 36 de 47



resultante, si éste da frente a dos vías, se deberá cumplir con la altura máxima en cada uno de sus frentes.

Los sótanos y semisótanos que se destinen a parqueaderos privados o para visitantes, los utilizados exclusivamente para instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación.

Un nivel de Mezanine, siempre y cuando esté integrado al interior por medio de vacíos o escaleras internas al local, no tenga una destinación independiente y no supere el 50 por ciento de su área.

Artículo 41°. Regla especial sobre usos para proteger la zona residencial.

Todos los usos que se instalen en el área de intervención deben garantizar la mitigación de sus impactos ambientales.

El desarrollo del uso residencial debe atender el cumplimiento de sus necesidades funcionales tales como accesibilidad y parqueo sin impactar negativamente el espacio público.

Artículo 42°. Obligaciones generales del urbanizador.

Son obligaciones del Urbanizador, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva:

- a) Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para espacio público y equipamientos, producto del proceso de urbanización, acorde con lo previsto en el Acuerdo 22 de 2009
- b) Diseñar, construir y dotar las zonas comunes previstas para los desarrollos inmobiliarios.
- c) Efectuar las cesiones obligatorias para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, los Acuerdos municipales y las que consagra el presente Decreto.
- d) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- e) Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre la accesibilidad para personas con movilidad reducida y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
- f) Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión obligatoria se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como lo previsto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.
- g) Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por Empresas Públicas de Medellín.

Me

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 37 de 47

- h) Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- i) Cumplir con los compromisos derivados del estudio de tránsito que se encuentra establecido en la Resolución 0462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo. Estas obligaciones se entienden incluidas en la correspondiente licencia de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en los Actos Administrativos que las otorguen.

Artículo 43°. Exigencias técnicas y administrativas de la edificación.

Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, se establecen los siguientes requisitos básicos de la edificación sobre el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones buscando mitigar los impactos que puedan generarse con los usos ubicados en el área restante del polígono y los que puedan generarse a los adquirentes de los desarrollos inmobiliarios que se desarrollen en ejecución del plan parcial.

1. Exigencias relativas a la funcionalidad:

- a) Utilización, de tal forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.
- b) Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación por el edificio en los términos previstos en su normativa específica.

2. Exigencias relativas a la seguridad

- a) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en las edificaciones, o partes de las mismas, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del mismo.
- b) Seguridad en caso de incendio, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar las edificaciones en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate
- c) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de la edificación no suponga riesgo de accidente para las personas.

MCA

**DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020**



Página 38 de 47

3. Exigencias relativas a la habitabilidad.

- a) Higiene, salud y protección del medio ambiente, de tal forma que se alcancen condiciones aceptables de salubridad en el ambiente interior de la edificación, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.
- b) Protección contra el ruido de tal forma que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.
- c) Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización de la edificación, acorde con la normativa vigente.
- d) Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio de la edificación.

Artículo 44°. Exigencias técnicas y administrativas de la edificación.

A partir de los lineamientos de construcción sostenible expedidos por el Gobierno Nacional, encaminados a reducir consumos de recursos naturales para fomento de la sostenibilidad ambiental, social y económica de las construcciones, se definen las estrategias que se implementarán en el diseño de los proyectos que harán parte del desarrollo urbanístico del Plan Parcial:

Estrategias de sostenibilidad para el diseño de proyectos

Estrategia	Aplicable a	Descripción	Evidencias para seguimiento - Indicador de Gestión
Eficiencia en iluminación para disminuir el consumo de energía	Vivienda, Zonas comunes, Pasillos de edificios de oficinas y/o locales	Instalar iluminación eficiente tipo LED, T5 o T6, que además cumpla con los requisitos de la Resolución 549 de 2015	- Fichas técnicas de las luminarias - Registro Fotográfico
Eficiencia en griferías para disminuir el consumo de agua	Vivienda y zonas comunes	Instalar griferías de bajo consumo, que además de cumplir la NTC 1500, logren un ahorro de agua con respecto a las líneas base de referencia formuladas en los sistemas de certificación y cumplan con la Resolución 549 de 2015	- Fichas técnicas de las griferías - Calculo del ahorro de agua de acuerdo con la línea base utilizada. - Registro Fotográfico
Sistemas de recolección de agua lluvia para mejorar la eficiencia en consumo de agua	Vivienda	Implementar tanques de recolección de agua lluvia para aprovechamiento en riego en zonas comunes	- Diseño de sistema de recolección y reutilización - Registro fotográfico •

11/24

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 39 de 47

Estrategia	Aplicable a	Descripción	Evidencias para seguimiento – Indicador de Gestión
Eficiencia energética a partir de uso de vidrios de bajo coeficiente de sombra	Vivienda y oficinas	Instalar vidrios de bajo coeficiente de sombra para reducir el consumo energético por posibles aires acondicionados	- Fichas técnicas de los vidrios - Cálculo de la eficiencia al evitar el uso de aires acondicionados o la proyección de un aire eficiente en oficinas
Entorno sostenible – Proximidad de la urbanización a servicios básicos	Todo el proyecto	Usos mixtos en el proyecto para fomentar diferentes servicios para los usuarios, así se disminuye la movilidad en vehículo para buscar servicios fuera del entorno del proyecto. Desarrollo del proyecto en un entorno urbanizado	- Planos urbanísticos del proyecto
Entorno sostenible	Todo el proyecto	Cercanía del proyecto a sistemas de transporte público	- Planos urbanísticos del proyecto - Promoción entre los usuarios de este beneficio del proyecto, para fomentar su uso
Bienestar social	Proyectos de Vivienda	Promover en el proyecto Zonas comunes con Espacios abiertos al interior del proyecto para esparcimiento, actividad física y socialización	- Planos urbanísticos - Registros fotográficos
Bienestar social	Todo el proyecto	Desarrollar espacios en el urbanismo del proyecto, que inviten a hacer actividades al aire libre y al esparcimiento social	- Planos urbanísticos - Registros fotográficos
Ocupación adecuada del territorio	Todo el proyecto	Favorecer un modelo de ocupación compacto, en edificios en altura	- Planos arquitectónicos - Registros fotográficos
Percepción del verde urbano	Todo el proyecto	Realizar la compensación arbórea del proyecto al interior del mismo lote.	- Plano de compensación arbórea - Informes de compensación - Registros fotográficos
Biodiversidad del arbolado urbano y zonas verdes	Todo el proyecto	Realizar la compensación arbórea y el paisajismo incluyendo especies nativas, especies que requieran	- Planos de compensación - Planos de paisajismo - Registro fotográfico

Met

**DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020**



Página 40 de 47

Estrategia	Aplicable a	Descripción	Evidencias para seguimiento - Indicador de Gestión
		menor riego y variedad de especies	
Conectividad de corredores verdes urbanos	Todo el proyecto	Mantener la conectividad ecológica, realizando el estudio de conectividad.	- Estudio de Conectividad ecológica - Seguimiento durante la construcción a los árboles en el área de intervención - Plano de compensación arbórea - Informes de compensación - Registros fotográficos
Energía embebida en los materiales	Todo el proyecto	Utilizar sistemas constructivos eficientes (losas aligeradas, bloque, ladrillo con perforaciones y producido en hornos a gas, entre otros	- Descripción de los sistemas constructivos - Fichas técnicas - Registro fotográfico - Cálculo de la eficiencia a través del aplicativo EDGE
Educación a la comunidad que habitará el proyecto en manejo eficiente de residuos	Todo el proyecto	Diseñar un plan de manejo de residuos para el proyecto desde la construcción.	- Plan de manejo de residuos para cada urbanización

Artículo 45°. Requisitos para Pagos Diferidos de Cargas.

En caso de ser necesario diferir el pago de las cargas urbanísticas, será necesario que se constituya un encargo fiduciario o patrimonio autónomo que administre los recursos destinados al cumplimiento de las mismas, y que adicionalmente se aporte a dicho patrimonio autónomo una garantía que se pueda hacer efectiva en caso de eventuales incumplimientos de los desarrolladores de las etapas responsables de las cargas urbanísticas.

Se aceptan como garantías para diferir el pago de las cargas urbanísticas:

1. Suelo. Los propietarios de suelo o desarrolladores del Plan Parcial podrán aportar suelo al encargo fiduciario o patrimonio autónomo por el valor de los pagos a diferir.
2. Pólizas de cumplimiento de pagos. Los propietarios de suelo o desarrolladores del Plan Parcial podrán aportar, al encargo fiduciario o patrimonio autónomo, póliza de garantías de pago expedida por una compañía aseguradora, por el valor de los pagos a diferir.

Mst

	DECRETO MUNICIPAL N° 239 DE 2020	
		Página 41 de 47

TITULO V. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I. Gestión

Artículo 46°. Gestión del Plan Parcial

La formulación y presentación del presente Plan Parcial es de iniciativa privada, por lo tanto la gestión del mismo corresponde a los propietarios del predio que conforma el área de intervención, los cuales podrán delegarla en terceros o constituir una entidad gestora para ejecutar la totalidad del Plan Parcial o para alguna de sus etapas.

Artículo 47°. Seguimiento

La Administración Municipal será la encargada de hacer seguimiento y apoyar al desarrollo adecuado del presente Plan Parcial; para tal efecto será la responsable de velar por el cumplimiento de las normas contenidas en el presente Decreto.

Artículo 48°. Legislación Ambiental Aplicable

Al presente Plan Parcial le son aplicables las disposiciones contenidas en el Código Nacional de Recursos Naturales, la Ley 99 de 1993 además de las disposiciones que las modifiquen, adicionen o sustituyan, así como las demás normas que regulen el tema ambiental.

El análisis efectuado en la evaluación de los asuntos ambientales, así como los estudios realizados y aprobados por la autoridad ambiental, determinan las medidas de manejo necesarias para prevenir, mitigar, controlar, proteger o compensar los posibles impactos que se deriven de las actividades de construcción de los proyectos urbanísticos en la Unidad de Gestión UG, y los desarrollos constructivos que se adelanten en los inmuebles ubicados en las Áreas de Manejo Especial AME.

Las intervenciones que se pretendan realizar en la Capilla y Cementerio Santa Ana, se deberán ajustar a las disposiciones que se expidan por parte del Ministerio de Salud y Protección Social, en especial lo previsto en la Ley 09 de 1979 (Código Sanitario) y la Resolución 1447 de 2009, además de las disposiciones que las modifiquen, adicionen o sustituyan

Parágrafo. Tanto el diagnóstico como los análisis ambientales consagrados en el documento técnico de soporte adoptado por el artículo primero del presente Decreto,

MA

	DECRETO MUNICIPAL N° 239 DE 2020	 Página 42 de 47
--	---	--



Página 42 de 47

constituyen el referente para cualquier acción que se adelante en los predios que conforman el área de intervención del Plan Parcial.

Artículo 49°. Permisos y Licencias Ambientales

La aprobación del presente Plan Parcial no implica el otorgamiento de autorizaciones o permisos para el aprovechamiento y uso de los recursos naturales exigidos por la normativa para el desarrollo de obras o actividades, los cuales deben ser tramitados por los interesados en el desarrollo de la Unidad de Gestión Urbanística en el momento en que se vayan a ejecutar las obras que exijan contar con estas autorizaciones.

En el proceso de urbanismo y construcción de las etapas se deberán implementar medidas que hagan posible la mitigación de los impactos ambientales negativos que se generan en el sector por el desarrollo de la actividad.

En todo caso, no podrán iniciarse obras en ejecución de las licencias urbanísticas, sin que previamente se hubieren obtenido los permisos y licencias ambientales que se requieran, en el marco de la aplicación de la normativa vigente.

Artículo 50°. Mecanismo para el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios

Por tratarse de un Plan Parcial donde el área de intervención corresponde a una única unidad de gestión urbanística de propietario único, que tiene posibilidades de efectuar un desarrollo inmobiliario, no requiere de un ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios entre unidades.

Las áreas de manejo especial (AME) se desarrollan a través de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, y deberán acogerse a la normativa para estas áreas según el Plan de Ordenamiento Territorial vigente en el momento del otorgamiento de la licencia.

CAPÍTULO II. Ejecución

Artículo 51°. Trámite para Concretar la Edificabilidad Permitida por el Plan Parcial, Licencias de Urbanización y Construcción.

De conformidad con lo dispuesto en las normas vigentes, por tratarse de un único propietario, se tramitará la aprobación de un Proyecto Urbanístico General que haga posible el desarrollo por etapas.

1/2

	DECRETO MUNICIPAL N° 239 DE 2020	
		Página 43 de 47

En el Acto Administrativo por medio del cual se aprueba el Proyecto Urbanístico General, deberá consignarse la manera cómo se garantiza la entrega física y material de las cargas asignadas a la respectiva etapa, a través de la aplicación de la normativa contenida en el presente Decreto y su documento técnico.

Para la aprobación de las etapas que desarrolla la Unidad, se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas proporcionales que le correspondieran.

Artículo 52°. Participación en Plusvalía.

De acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997, y el Acuerdo 22 de 2009 el Municipio podrá adelantar los trámites legales para definir las zonas beneficiarias de la participación en plusvalía.

Como al momento de la adopción del presente Decreto el monto de la participación no se encuentra inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria de los predios que hacen parte del polígono de planificación, la misma no es exigible, y en consecuencia no es tenida en cuenta para la definición de las cargas y los beneficios.

Artículo 53°. Del Hallazgo de Bienes Integrantes del Patrimonio Arqueológico.

En cumplimiento de la Ley 1185 de 2008, reglamentada por el Decreto 1080 De 2015, y la reciente modificación sobre patrimonio arqueológico que fue adoptada a través del Decreto 138 de 2019, si durante el desarrollo de las distintas obras de urbanismo y construcción 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.

Artículo 54°. Modificación del Plan Parcial.

En caso de solicitarse un ajuste y/o modificación 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 vigente.

Frente a lo anterior la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, previo análisis de los documentos, podrá determinar si efectúa un ajuste general del plan, o si los eventos que ameritan la modificación solo hacen referencia a uno de los componentes específicos del plan, en cuyo caso los ajustes solo se harían en relación con él. En caso que el asunto objeto

HEA

	DECRETO MUNICIPAL N° 239 DE 2020	
		Página 44 de 47



Página 44 de 47

de ajuste o modificación incluya determinantes ambientales, se deberá adelantar el proceso de concertación con la autoridad ambiental.

Artículo 55°. Criterios de Interpretación.

Para la interpretación de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, se tendrá en cuenta lo dispuesto en las normas estructurales y generales del Acuerdo 22 de 2009, y las contenidas en los Acuerdos metropolitanos que reglamentan el macroproyecto de Centralidad Sur, el Documento Técnico de Soporte adoptado en el artículo primero de este Decreto, atendiendo criterios de prevalencia normativa, y con base en los principios que se consagran en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 56°. Vigencia del Plan Parcial.

El plazo de ejecución del Plan Parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto tendrán una vigencia de 15 años contados a partir de la adopción del presente Decreto. Durante su vigencia podrán proponerse ajustes o modificaciones a la normativa aquí consagrada, por solicitud de los propietarios de inmuebles localizados en el área de intervención, siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción o aquellas que se encuentren vigentes al momento de solicitarse la modificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, y demás normas que regulan la materia.

Parágrafo 1. En caso de solicitarse la modificación de la vigencia, corresponde a los interesados presentar a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial dentro del término establecido en el presente artículo, la memoria justificativa indicando con precisión la conveniencia de su solicitud y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del Plan Parcial.

Parágrafo 2. En caso de presentarse modificaciones al PBOT, durante la vigencia del presente Plan Parcial, seguirán vigentes las disposiciones contenidas en el presente Decreto, salvo que los propietarios del predio se acojan a la nueva reglamentación, conforme a lo dispuesto en el Artículo 180 del Decreto-Ley 019 de 2012, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Med

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



Página 45 de 47

Artículo 57°. Derogatorias.

El presente Plan Parcial rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el Municipio de Sabaneta a los veintiséis días del mes de junio del año dos mil veinte (2020).

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

SANTIAGO MONTOYA MONTOYA
ALCALDE

ELABORÓ: JUAN GREGORIO FERNÁNDEZ GALLEGO
Subdirector de Planeación del Desarrollo Territorial

REVISÓ: MÓNICA PATRICIA ARBOLEDA RUEDA
Asesora Jurídica

APROBÓ: JAVIER HUMBERTO VEGA MEZA
Secretario de Planeación del Desarrollo Territorial

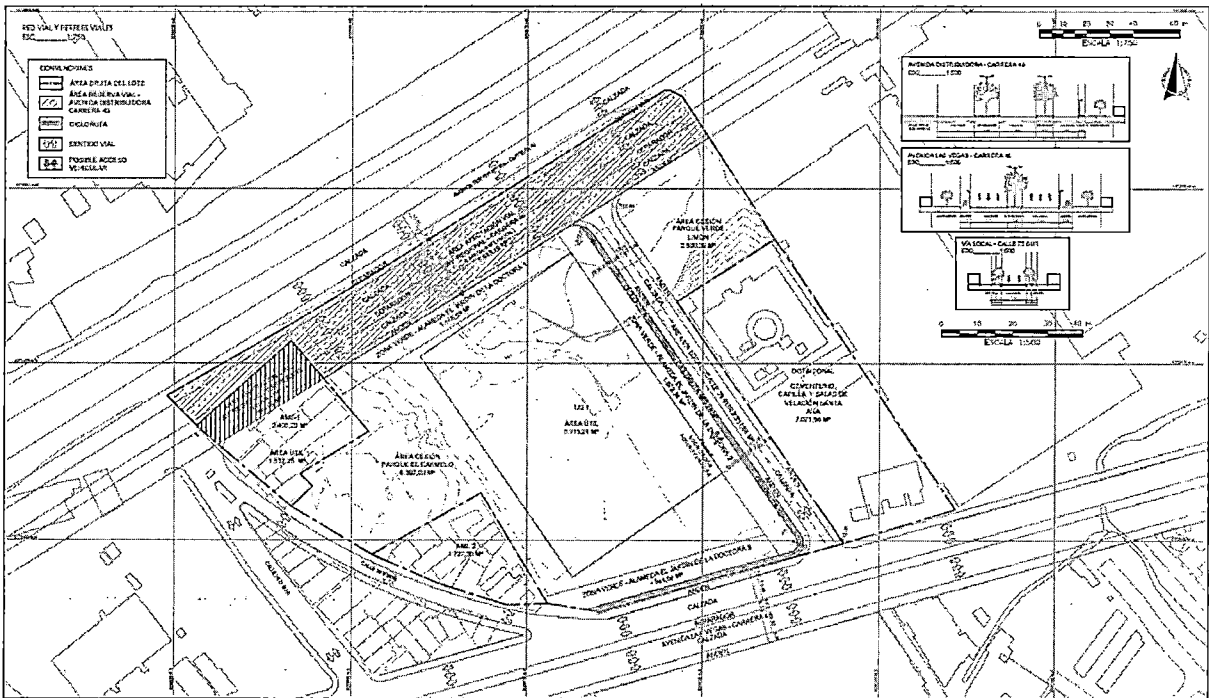
MEZ

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020

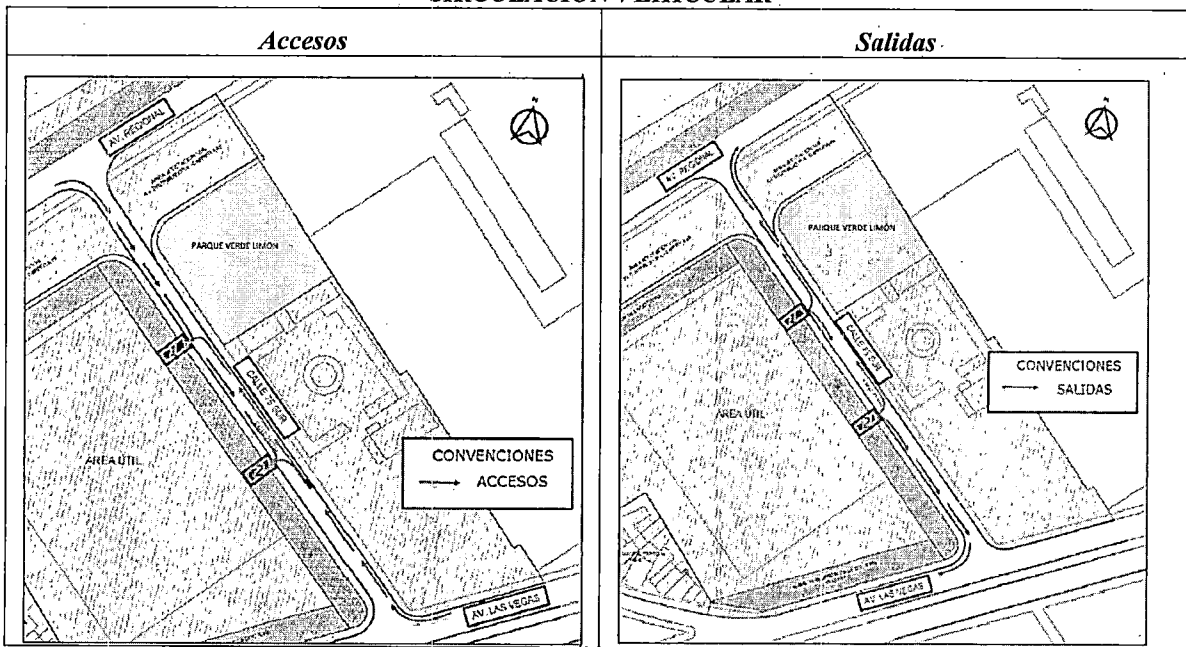


Página 46 de 47

ANEXO 1
CONECTIVIDAD DEL AREA DE INTERVENCION



CIRCULACIÓN VEHICULAR



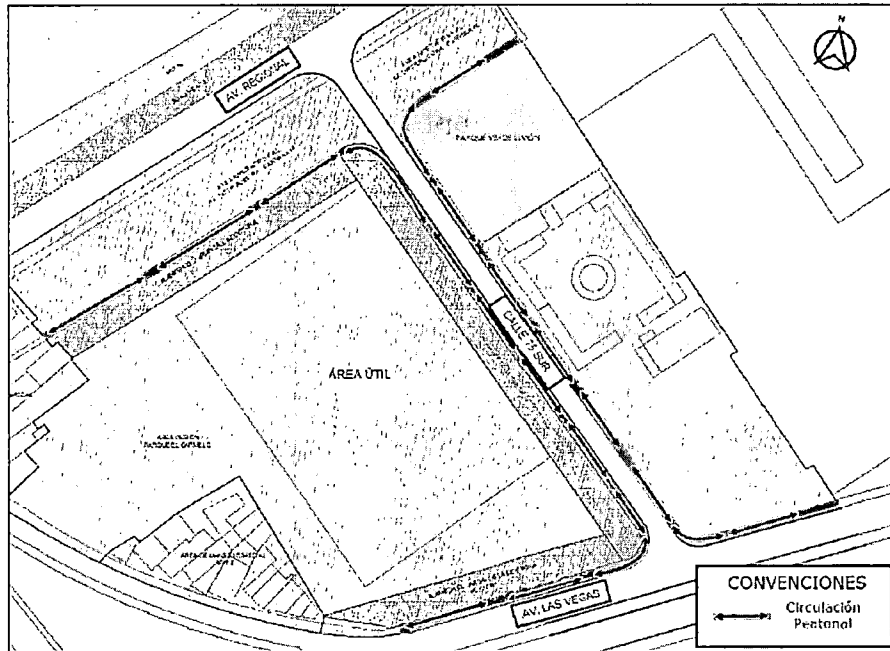
ME

DECRETO MUNICIPAL
N° 239 DE 2020



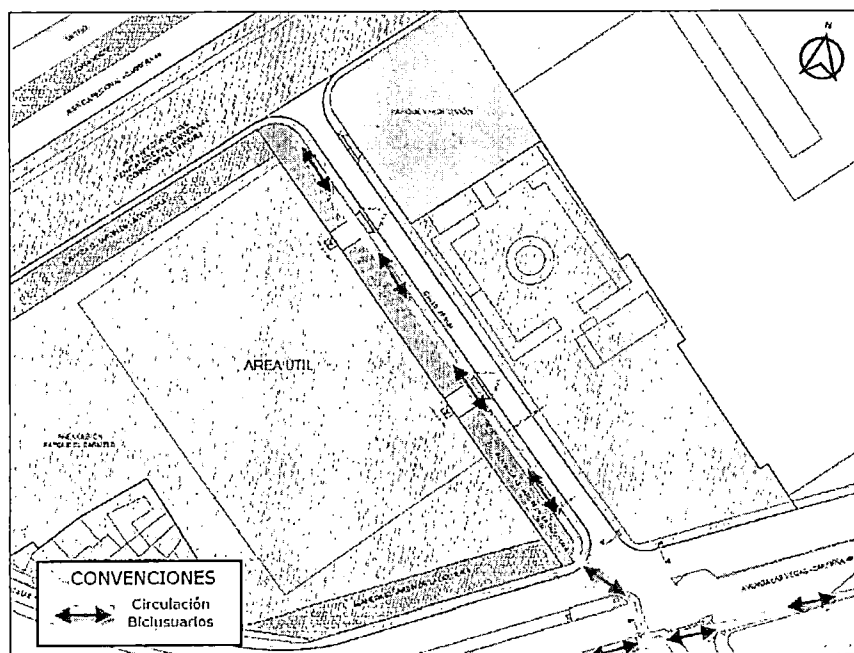
Página 47 de 47


Circulación peatonal



Nota: La localización definitiva del tramo de la ciclo ruta sobre el perfil vial de la Av. Regional, estará a cargo del Área Metropolitana y/o el Municipio de Sabaneta. En el presente esquema la ubicación de este tramo es indicativa y no representa una obligación del urbanismo del Plan Parcial.

Circulación bici usuarios.



	DECRETO MUNICIPAL N° 239 DE 2020	
--	-------------------------------------	---

NOTIFICACIÓN PERSONAL	
La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del municipio de Sabaneta, hace entrega personal del DECRETO MUNICIPAL No. 239 de Junio 26 de 2020, al señor(a) <u>Juan Guillermo Escobar V.</u> , identificado(a) con cédula de ciudadanía No. <u>71374884</u> , el día <u>05</u> del mes <u>agosto</u> de año <u>2020</u> .	
Notificado	Quien Notifica
Firma: 	Firma: 
Código Postal 055450	

