


<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 1 de 25</b>	

**POR EL CUAL SE ADOPTA  
EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL  
POLIGONO ZRE-4 y ZRE-6 SANTA ANA**

**EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SABANETA**, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas en la Ley 388 de 1997, en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, en el Decreto Ley No 0019 DE 2012, en el Acuerdo Municipal 22 de 2009, y


**CONSIDERANDO**

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

Que mediante el Acuerdo Municipal 22 del 2009 fue aprobada la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, fijándose para los terrenos que conforman el área de planificación del presente plan parcial, el aprovechamiento máximo a construir, sus particularidades de uso y la cuantificación de las obligaciones urbanísticas que los desarrollos que se lleven a cabo en el marco de la ejecución del plan parcial, deben acoger y realizar, de acuerdo con la normatividad allí establecida.

Que el señor ERNESTO GARCÉS SOTO, en nombre de la firma INVERSIONES BALSORA S.A., con NIT. 890930847-0, solicitó mediante oficio con radicado 024357 de 2010, obtener las determinantes para la formulación de un Plan Parcial en zona de expansión urbana, en concordancia con los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, para los predios identificados con matrícula inmobiliaria nro. 001-0163944, 001-0335895, 001- 0265042, 001-0473668, 001-0335894, y los cuales están ubicados en la zona de expansión urbana y en la zona suburbana del Municipio de Sabaneta, inscritos en el polígono Zona Residencial de Expansión 4 ZRE-4, en el polígono Zona Residencial Actual 6 ZRE-6, en la Zona Suburbana y en la Zona para Parcelaciones Campestres, según lo define el Acuerdo 22 de 2009 -Plan Básico de Ordenamiento Territorial- y para lo cual presentó la documentación según requisitos de Ley; solicitud que fue resuelta mediante la expedición de la Resolución No 353 del 16 de noviembre de 2010 "*por la cual se definen las determinantes para la formulación de un plan parcial en zona de expansión urbana*", en la cual se definió el modelo de ocupación que debe cumplir dicho plan parcial.

Que la señora ÁNGELA MARÍA VALENCIA RESTREPO, en nombre de la firma INGEANT S.A., con NIT. 811001159-9, solicitó mediante oficio con radicado 023636 de 2010, obtener las determinantes para la formulación de un Plan Parcial en zona de expansión urbana, en concordancia con los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, para los predios identificados con matrícula inmobiliaria Nros. 001-02404005, 001-0884612, 001-0884610, 001-0928173, 001-0928172, 001-0928171, 001-0928170, 001-0928169, 001-0928168, 001-0928167, 001-0928166, 001-0928165, 001-0928164, 001-0928163, 001-0928162, 001-0928161, 001-0928160, 001-0928159, 001-0928158, 001-0928157, 001-0928156, 001-0928155 y los cuales están ubicados en la zona urbana y en la zona de expansión urbana del Municipio de Sabaneta, inscritos en el polígono Zona Residencial Actual 1 ZRA-1 y en Zona Residencial de Expansión 6 ZRE-6, según lo define el Acuerdo 22 de 2009 -Plan Básico de Ordenamiento Territorial- y para lo cual presentó la documentación según requisitos de Ley; solicitud que fue

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 2 de 25</b>	

resuelta mediante la expedición de la Resolución No 352 del 16 de noviembre de 2010 "por la cual se definen las determinantes para la formulación de un plan parcial en zona de expansión urbana", en la cual se definió el modelo de ocupación que debe cumplir dicho plan parcial

Que mediante la Resolución No 379 de octubre 10 de 2011 y en razón a la viabilidad técnica y normativa previamente establecida, la Administración Municipal realizó la compilación de las Resoluciones No 352 y 353 de 2010 para unir ambas áreas de planificación.

Que el señor ERNESTO GARCÉS SOTO, en nombre de la firma INVERSIONES BALSORA S.A., con NIT. 890930847-0, elaboró la propuesta de plan parcial, remitida por medio del oficio con radicado 2011025194 de noviembre 11 de 2011.

Que el plan parcial de Desarrollo, objeto de la presente reglamentación cumple con los parámetros de desarrollo frente al modelo de ciudad, establecidos en el Acuerdo Municipal 22 de 2009 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial).

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


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

Que de acuerdo a los procedimientos establecidos por la ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales No. 2181 de junio 29 de 2006, No. 4300 de noviembre 07 de 2007 y el Decreto Ley No 0019 DE 2012, el presente plan parcial ha surtido los tramites y fases:

1. Etapa de Consulta Previa, Radicación y Estudio interno.
2. Concepto de Viabilidad de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial, según Resolución 474 de 2011 que consagra la viabilidad del proyecto.
3. Acta de validación de la concertación No 130AS-1203-12 del 30 de marzo de 2012 emitida por CORANTIOQUIA (Territorial Aburrá Sur), en el cual se realizan recomendaciones que serán acatadas mediante este Decreto para ser realizadas.

4. Divulgación e información.

De conformidad con el Decreto 2181 de 2006, la Administración Municipal por medio de los oficios con radicados No 201122676, 201122677, 201122678, 201122679, 201122680, 201122675, 201122681, 201122682, 201122683, 201122684, 201122685, 201122686, 201122687, 201122688, 201122689, 201122690, 201122691, 201122692, 201122693, 201122694, 201122695, 201122696, 201122697, 201122698, 201122699, 201122700, 201122701 y 201122702 del 18 de noviembre de 2011, de los oficios con radicados No 201122898, 201122899, 201122897, 201122900, 201122901, 201122902, 201122903, 201122904, 201122905, 201122906, 201122907, 201122908, 201122909, 201122910, 201122911, 201122912, 201122913, 201122914, 201122915, 201122916, 201122917, 201122918, 201122920, 201122921 y 201122922 del 22 de noviembre de 2011, divulgó e informó a los propietarios involucrados en el Área de Planificación del plan parcial, así como a los vecinos colindantes de la misma y a la Junta de Acción Comunal de Las Lomitas, la propuesta de plan parcial para que éstos presentaran sus observaciones en razón a lo establecido en el Artículo 8º del citado decreto y a lo reglado por los

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 3 de 25</b>	

Artículos 14° y 15° del Código Contencioso Administrativo, comunicaciones de las cuales se anexan comprobantes en el archivo correspondiente ubicado en la Secretaría de Planeación.

Así mismo la Administración Municipal recibió comunicación enviada por medio del oficio con Radicado No 2011026703, por parte del señor GILBERTO DE JESUS OROZCO DUQUE, actuado como apoderado del propietario del predio identificado con Matricula Inmobiliaria No 001-0228984, ubicado en la CARRERA 30 N 65 SUR - 161 INT 110 y que conforma uno de los vecinos colindantes del área de planificación del plan parcial, en la cual se solicitó información del mismo, comunicado que fue respondido mediante oficio enviado por medio del radicado No 2011024749. Así mismo se recibió por parte de la señora ANGELA PATRICIA YEPES PEREZ, actuando como tercera interesada, oficio con Radicado No 2011026391, en el cual presentó una serie de inquietudes las cuales fueron debidamente respondidas mediante oficio con Radicado No 2011025081 de diciembre 16 de 2011, comunicaciones de las cuales se anexan comprobantes en el archivo correspondiente ubicado en la Secretaría de Planeación

5. Ajuste al Proyecto

Con base a reuniones sostenidas entre los interesados y los funcionarios de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, así como del proceso de concertación de los asuntos ambientales con la autoridad ambiental Corantioquia, se realizó el proceso de ajuste al plan parcial. De este proceso se generó la siguiente información y documentación:


- A. Documento Técnico de Soporte (con sus anexos).
- B. Planimetría:

Diagnostico:

- D-01 Delimitación Área de Planificación
- D-02 Clasificación del Suelo (PBOT)
- D-03 Zonificación Urbana (PBOT)
- D-04 Suelos de Protección (PBOT)
- D-05 Aptitud de uso del suelo (PBOT)
- D-06 Zonificación Ambiental POMCA (PBOT)
- D-07 Zonificación de Usos del Suelo (PBOT)
- D-08 Sistema Vial (PBOT)
- D-09 Densidades Urbanas (PBOT)
- D-10 Geología
- D-11 Pendiente
- D-12 Geomorfología
- D-13 Procesos Erosivos
- D-14 Perfiles y perforaciones
- D-15 Amenazas
- D-16 Riesgos
- D-17 Coberturas
- D-18 Inventario Forestal
- D-19 Cuencas
- D-20 Retiros metodología POMCA

Formulación:

- F-01 Retiros de quebradas
- F-02 Aptitud de Uso del Suelo
- F-03 Zonificación Ambiental
- F-04 Planta de Aguas Iluvias, Redes
- F-05 Planta de Aguas Residuales, Redes

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 4 de 25</b>	

- F-06 Redes de Acueducto
- F-07 Delimitación Unidades de Gestión
- F-08 Planteamiento Urbanístico

6. Que en vista de que se cumplieron los trámites y pasos establecidos en los Decretos Nacionales No. 2181 de 2006 y No. 4300 de 2007, así como en el Decreto Ley No 0019 DE 2012, se procede a la adopción del Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZRE-4 y ZRE-6 – SANTA ANA.

Por lo anterior, la Alcaldesa Municipal

## DECRETA:

### CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 1º. PRINCIPIOS, OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL.**

Son objetivos del presente plan parcial:

**PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL.** De conformidad con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Sabaneta, Acuerdo 22 de 2.009, con relación al modelo de desarrollo para el municipio, se consideran como criterios para la ejecución del plan parcial, los siguientes:

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


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

Objetivo general:

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

Objetivos específicos:

- Asegurar la mejor utilización del suelo a desarrollar, lo cual permita potenciar sus

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 5 de 25</b>	

características territoriales de forma tal que su localización, accesibilidad y calidades ambientales se configuren en ventajas estratégicas que permitan ofrecer un entorno armónico y equilibrado que conlleve una sana mezcla de usos enfocada a la vivienda complementada con equipamientos necesarios para la colectividad.

- Permitir la creación de espacios públicos generosos para la zona, tanto en área como en calidad, aprovechando los elementos naturales y complementándolos con elementos artificiales.
- Crear condiciones de autosuficiencia económica de los proyectos arquitectónicos a realizarse, de manera que a partir de un adecuado reparto de cargas y de beneficios sea posible amparar todas las cargas derivadas de la urbanización en términos de vías, infraestructura y equipamientos, con cargo de los desarrollos inmobiliarios.

#### **Artículo 2º. DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN Y DE PLANIFICACIÓN.**

El área de intervención y el área de planificación del presente plan parcial se ilustra en el plano número D-01 anexo y corresponde a los terrenos comprendidos en parte de la Zona Residencial de Expansión 4 (ZRE-4) y en parte de la Zona Residencial de Expansión 6 (ZRE-6), del Acuerdo 22 de 2.009:

#### **Área de Intervención**


El área que conforma el polígono de intervención, cuenta con un área de 396.014m<sup>2</sup> (39.60ha), corresponde a la totalidad del área definida en las determinantes expedidas mediante la Resolución No 379 DE 2011:

"Partiendo del cruce de la calle 63B sur con el límite de los predios 084 vereda 004 y 262 vereda 001 (finca el Balcón del Cielo), continúa por éste último en dirección sur-occidente hasta llegar al cruce con el eje de vía proyectada que comunica el sector de La Inmaculada con el sector de Las Brisas (perímetro de expansión urbana), continúa por el eje vial hasta llegar al cruce con la cota 1800M S.N.M. (perímetro de expansión urbana), continúa por la cota en dirección sur-oriente hasta llegar al cruce con la carrera 30 y el límite del predio 211 vereda 001 (finca Villa Flor), continúa por el límite predial en dirección nor-occidente hasta llegar al cruce con el límite de los predios 167 y 208 vereda 001, continúa por éste último en dirección sur-occidente hasta llegar al cruce con el límite de los predios 209 y 724 vereda 001, continúa por éste último en dirección nor-occidente hasta llegar al cruce con el límite de los predios 723 y 210 vereda 001, continúa por éste último en dirección nor-oriente hasta llegar al cruce con el límite de los predios 269 y 282 vereda 001, continúa por éste último en dirección nor-occidente hasta llegar al cruce con el límite de los predios 267 y 957 vereda 001, continúa por éste último en dirección nor-occidente hasta llegar al cruce con el límite de los predios 262 y 142 vereda 001, continúa por éste último en dirección nor-oriente hasta llegar al cruce con el límite de los predios 009 y 066 (granja Santa Ana) vereda 004, continúa por éste último en dirección nor-occidente hasta llegar al cruce con el límite de los predios 131 y 006 vereda 004, continúa por éste último en dirección nor-occidente hasta llegar al cruce con el límite del predio 019 vereda 004 y la calle 63 sur, continúa por la vía en dirección nor-occidente hasta llegar al cruce con la cota 1640 m.s.n.m. (perímetro urbano), continúa por ésta última en dirección sur hasta llegar al cruce con la calle 64 sur (incluyendo la urbanización Quintas de las Lomas), continúa por la vía en dirección sur-oriente, siguiendo por la carrera 30 y la calle 63B sur hasta llegar al cruce con el límite de los predios 084 vereda 004 y 262 vereda 001 (finca el Balcón del Cielo), punto de partida".

#### **ÁREA DE PLANIFICACIÓN**

Corresponde a la porción del área de intervención, descontando las zonas ubicadas por encima de la cota 1800m.s.n.m. (suelo rural), cuenta con un área de 272.145m<sup>2</sup> (27.21ha) equivalente al 68.72% del área de intervención. Éste polígono constituye el área donde se podrán ubicar los desarrollos urbanísticos.




<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 6 de 25</b>	

**PARAGRAFO:** El área restante y ubicada por encima de la cota 1800m.s.n.m. que cuenta con un área de 123.869m<sup>2</sup> (12.39ha) equivalente al 31.28% del área de intervención, constituye suelo rural y no podrá desarrollarse urbanísticamente.

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

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

- Establecer las áreas dedicadas a usos comerciales, recreativos y de vivienda, mediante la caracterización de los proyectos, generando un lenguaje coherente de diferentes usos complementado con el espacio público como elemento articulador.
- Generar una concentración de los proyectos inmobiliarios a fin de permitir un desarrollo generoso en áreas libres.
- Definir el margen de flexibilidad y ajuste en cuanto a las tipologías específicas de usos en cada uno de los proyectos que componen el Plan Parcial, para que éstos puedan ajustarse a las condiciones comerciales del momento en que se vayan a ejecutar.
- Garantizar el inclusión de la población ubicada en las viviendas que se encuentran al interior del área de intervención, las cuales tienen el Tratamiento de "Mejoramiento Integral", en los proyectos de vivienda de interés social y prioritario adelantados por la Administración Municipal, las cuales podrán optar igualmente por el desarrollo predio a predio, bajo las normas urbanísticas del PBOT o por el Desarrollo de la correspondiente Unidad de Gestión del Plan Parcial.
- Privilegiar en el diseño la existencia de espacios públicos de convocatoria pública y que generen factores de apropiación y representatividad por parte de los ciudadanos.
- Crear espacios públicos verdes basados en elementos ambientales preexistentes de forma tal que se reproduzca la noción de parques públicos
- Establecer a partir del diseño una total continuidad y conectividad de los espacios públicos a ser construidos.
- Caracterizar los espacios públicos peatonales con elementos que permitan su fácil identificación y apropiación.
- Complementar los equipamientos preexistentes en la zona y concentrar los aportes a realizar para equipamientos por parte de los proyectos, en un solo núcleo de equipamientos.
- Propiciar la creación de espacios comunitarios y semi-públicos al interior de los proyectos inmobiliarios, para el uso y disfrute de las comunidades que los habiten o utilicen.
- Incorporar desde el mismo diseño las variables de gestión que hagan posible la ejecución del plan parcial, a partir de establecer unas unidades de proyecto y unos proyectos a su interior que permitan ciertos niveles de autonomía y resuelvan en lo posible su participación en el reparto de cargas y de beneficios a partir de la ejecución de las infraestructuras y de los espacios públicos ubicadas en su área o si se deben asumir cargas al exterior, exista una clara identificación y sustentación de la responsabilidad a realizar por cada proyecto.
- Establecer como base para el reparto de cargas y de beneficios las Unidades de Proyecto y los proyectos de forma tal que existan tres espacios complementarios de reparto; el general del Plan Parcial entre sus unidades de proyecto y de manera particular entre los proyectos que las componen y los lotes que las conforman.
- Proponer diferentes alternativas de gestión para el plan parcial, tanto para la coordinación general del mismo como para el desarrollo de cada Unidad de Gestión de forma tal que sus interesados opten por la más conveniente y ágil para la

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 7 de 25</b>	

realización de los desarrollos.

**Artículo 4º. UNIDADES DE GESTIÓN.**


El área de planificación se encuentra subdividida en tres (3) Unidades de Gestión, un (1) Área de Manejo Especial y por suelo Rural, denominadas con las letras iniciales de cada una de ellas, acompañadas con el número correspondiente (UG 1, UG 2, UG 3, A.M.E. y SR) respectivamente, tal como lo indica el plano F-07 que acompaña el presente Decreto y cuyas áreas se describen a continuación:

Cuadro 1. Áreas generales

Área catastral		m2 en Área de Intervención	m2 en Área de Planificación	m2 en Suelo rural	Unidad de Gestión	Área Bruta UG m2 (Área de Planificación)	% Área de Planificación	Área cesión EP m2*	Área Neta m2	# Viviendas (básico)	# Viviendas (adicional) **	Subtotal Viviendas	# Viviendas UG
# Predio	m2												
62	800	731,9	731,9	0	UG-1	61.831	23	36.175	26.656	6	0	6	1.200
17	10.844	13.180,6	13.180,6	0						105	0	106	
131	9.088	9.361,7	9.361,7	0						75	0	76	
16	598	1.234,4	1.234,4	0						10	0	10	
81	1.102	1.221,5	1.221,5	0						10	0	10	
145	8.081	7.990,0	7.990,0	0						87	132	219	
144	25.179	25.178,6	25.178,6	0						275	420	695	
143	2.651	2.932,1	2.932,1	0						31	48	79	
66	127.318	120.480,5	46.687,5	73.793	UG-2	71.025	26	41.554	28.471	964	213	1.177	1.680
6	51.000	49.519,8	24.327,5	25.192,3						356	87	443	
208	54.430	47.747,5	47.747,5	0	UG-3	139.289,4	61	81.493	57.796,6	402	196	599	1.527
724	27.990	27.984,1	25.038,9	2.925,2						236	116	351	
211	75.941	45.849,5	45.849,5	0						387	189	576	
987	134	107,5	107,5	0						1	0	1	
988	123	105,8	105,8	0						1	0	1	
989	113	101,8	101,8	0						1	0	1	
990	93	55,1	55,1	0						0	0	0	
23	20.284	20.283,5	20.283,5	0	A.M.E.	-	-	-	-	-	-	-	
210	45.803	6.483	0	6.483	Suelo Rural 29.304 m2	0	-	-	-	-	-	-	
262	7.638	7.649,0	0	7.649,0									
957	5.011	4.295,2	0	4.295,2									
84	2.051	1.767,6	0	1.767,6									
8	877	955,9	0	955,9									
A libre	858	857,5	0	857,5	Suelo de protección rural: 94.564,9 m2	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Total</b>	<b>478.016</b>	<b>396.014</b>	<b>272.145</b>	<b>123.869</b>	-	<b>272.145</b>	<b>100</b>	<b>159.222</b>	<b>112.924</b>	<b>2.987</b>	<b>1.400</b>	<b>-</b>	<b>4.367</b>

\* El área de cesión que conforme al planteamiento urbanístico no pueda ser ubicado en la Unidad de Gestión correspondiente, deberá ser ubicado en las zonas de cesión del resto de Unidades de Gestión, ello con el fin de garantizar el reparto equitativo de las cargas del plan parcial.

\*\* Aplicación Artículo 2º Decreto Nacional 2181 de 2006 y el traslado de la edificabilidad de la porción de los predios ubicados en suelo rural.

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 8 de 25</b>	

Las Unidades de Gestión son territorios compuestos por uno o más lotes —ó porciones de éstos- a los cuales se les determina mediante este Decreto una edificabilidad potencial a construir, unos usos específicos a desarrollar y unas obligaciones urbanísticas que aportar al municipio, con el fin de identificar sus escenarios de desarrollo urbano particular y condiciones de independencia entre Unidades de Gestión, de manera tal que la ejecución de cada una de las mismas, generará el sistema de espacios públicos y privados determinado por este plan parcial en desarrollo de las atribuciones legales que posee la figura otorgadas por la Ley 388 de 1.997 y en particular por el Acuerdo Municipal 22 de 2.009 -Plan Básico de Ordenamiento Territorial- y los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007.

Previa a la ejecución de los proyectos arquitectónicos que componen cada Unidad de Gestión deberá ser tramitada ante el municipio la respectiva licencia de urbanismo para la totalidad del área involucrada en la misma, pudiendo esta ser gestionada por el municipio o por sus interesados a través de la figura de Unidad de Actuación Urbanística o demás instrumentos de gestión, en los términos y procedimientos fijados por la Ley 388 de 1.997.

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

Las tres (3) Unidades de Gestión constituyen desarrollos urbanísticos independientes a los cuales se les asigna mediante este Decreto sus respectivas cargas u obligaciones urbanísticas, así como también beneficios o edificabilidad, a realizar en diferentes usos e intensidades, teniendo en cuenta lo autorizado globalmente para el territorio cobijado por este plan parcial en el Acuerdo 22 de 2.009.

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


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

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

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

La siguiente es la descripción general de las tres (3) Unidades de Gestión, el Área de Manejo Especial y el suelo rural, las cuales deberán dar estricto cumplimiento a las medidas, acciones y obras a ejecutar establecidas en el Plan de Manejo Ambiental, previo al desarrollo urbanístico de cada una de ellas:



<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 9 de 25</b>	

**Unidad de Gestión 1 (UG-1):**

Localizada en el costado Nor-Occidental del área de planificación, está compuesta por los predios 062, 017, 131, 016, 061, 145, 144, 143. Se proyecta un desarrollo de viviendas, complementado con comercio y servicios en los primeros pisos.

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

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

**Unidad de Gestión 2 (UG-2):**

Localizada en el costado central del área de planificación, está compuesta por parte del área de los predios 006 y 066. Se proyecta un desarrollo de viviendas, complementado con comercio y servicios en los primeros pisos en las intersecciones de las vías.

**Unidad de Gestión 3 (UG-3):**

Localizada en el costado sur del área de planificación, está compuesta por los predios 208, 724, 211, 987, 988, 989 y 990. Se proyecta un desarrollo de viviendas, complementado con comercio y servicios en los primeros pisos en las intersecciones de las vías.

**Área de Manejo Especial (A.M.E.):**

Localizada en el costado Norte del área de planificación, está compuesta por parte la urbanización "Quintas de las Lomas". Su inserción al interior del Área de planificación corresponde al cumplimiento de las determinantes para la formulación del plan parcial, sin embargo no está sujeta al reparto de cargas y beneficios establecidos para el mismo.

**Suelo Rural:**


Compuesto por la porción del área de intervención localizada por encima de la cota 1800m.s.n.m. y que no forma parte del área de planificación. Está conformado por parte de los predios 006, 066 y por los predios 210,262, 957, 084 y 008. Se proyecta un desarrollo de viviendas. Dicha área no podrá desarrollarse urbanísticamente

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los propietarios de las viviendas existentes al interior del área de intervención y que presentan el tratamiento de "Mejoramiento Integral", podrán optar por las siguientes opciones:

- Ser incluida de forma prioritaria en los proyectos de vivienda de interés social y prioritario adelantados por la Administración Municipal y desarrollados al interior del Área de Planificación.
- Desarrollo individual de su predio, bajo las normas urbanísticas del PBOT y las restricciones de aptitud del suelo, establecidas en el presente plan parcial, para la Zona en la cual se encuentran ubicados.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Cada una de las Unidades de Gestión descritas anteriormente, deberán igualmente dar cumplimiento a lo determinado en el Plan de Manejo Ambiental, en la medida en que se realicen los desarrollos urbanísticos respectivos y en los tiempos establecidos en la correspondiente ficha.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El desarrollo urbanístico de cada una de las Unidades de Gestión descritas anteriormente, debe dar cumplimiento a los suelos de protección establecidos, los cuales corresponden a:

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 10 de 25</b>	

Retiros quebradas: Las Lomitas o La Escuela, Doña Ana y otras quebradas (Las Lomitas 1, Las Lomitas 2, Doña Ana 2, Doña Ana 3, Doña Ana 4, Doña Ana 5 y afluente Q. La Doctora): **30 metros**

Retiros a nacimientos: Las Lomitas o La Escuela, Las Lomitas 1, Las Lomitas 2, Afluente Q. La Doctora, Doña Ana 5 y su ramal, Doña Ana 4, Doña Ana 2, Doña Ana 3: **100 metros**

**PARÁGRAFO QUINTO:** En los nacimientos cuyo retiro sobrepase la divisoria de agua, hasta ésta divisoria será su límite, acorde con el Plano F-01 "Retiros de quebradas", en el cual se presenta la delimitación de los retiros a los elementos de la red hídrica del plan parcial.

**PARAGRAFO SEXTO:** Las captaciones de agua ubicadas al interior del Área de Intervención no podrán ser afectadas por ningún tipo de infraestructura y para ello se deberá conservar la misma distancia referida al afluente donde se encuentran y descrita en el parágrafo cuarto, medida que se deberá tomar en forma radial.

## CAPÍTULO II ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

### Artículo 6°. ARTICULACIÓN DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.

En desarrollo de los sistemas estructurantes municipales definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 22 de 2.009 (Componente General, títulos V y VII), se consideran como elementos constitutivos y por tanto de mayor prevalencia en su articulación al plan parcial, los siguientes elementos:

**Ambientales:** Constituido por los elementos de la red hídrica principal, como la quebrada "Las Lomitas o La Escuela", la quebrada "Doña Ana" y sus respectivos retiros así como los afluentes de dichas quebradas

**Artificiales:** Constituido por los elementos estructurantes que conforman el plan vial y de espacios públicos del municipio, como son la calle 63 Sur, la calle 64 sur, la carrera 32 y la vía longitudinal.

### Artículo 7°. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES AMBIENTALES.

#### **Parque lineal de la quebrada "Las lomitas"**


Este elemento hídrico que nace en la parte alta de la vereda Las Lomitas, conserva en este sector sus características ambientales (trazado, vegetación, etc.). La intención de la Administración Municipal es potenciar sus cualidades particulares en pro de la conservación ambiental y constituir en la medida de las posibilidades, un parque lineal de quebrada, como elemento articulador del espacio público.

#### **Parque lineal del afluente Doña Ana.**

Este afluente de la quebrada La Doctora, rodea el extremo centro sur del área de planificación, donde conserva buena parte de sus características ambientales (vegetación), las cuales van disminuyendo a medida que desciende.

#### **Parque lineal de los afluentes.**

Por su ubicación estratégica al interior del área de planificación se plantea la recuperación y protección de los elementos hidrográficos y de sus áreas de retiro

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 11 de 25</b>	

obligatorio, conforme a los resultados de los estudios hidrológicos realizados, al igual que su consolidación como elementos articuladores del espacio público, al constituir en estos parques lineales de quebrada.

**PARÁGRAFO:** La Gerencia del plan parcial será la responsable de realizar los estudios técnicos necesarios para diseñar estos parques lineales, de acuerdo con los diseños arquitectónicos definitivos del plan parcial, así como también tramitar ante la entidad ambiental competente, los permisos y demás requerimientos que ella exija. Ello deberá ser hecho de manera coordinada con las Unidades de Gestión que lindan con la quebrada, de tal manera que los cronogramas de ejecución de dichas unidades no se vean afectados. Dichos parques lineales se ubicarán por fuera de los retiros ambientales.

**Artículo 8º. DE LOS TRAMITES PARA EL USO DE LOS RECURSOS NATURALES**

La concertación ambiental del plan parcial Santa Ana realizada con la autoridad ambiental Corantioquia, no exonera o implica el otorgamiento de autorizaciones, concesiones, permisos y/o licencias para el uso de los recursos naturales, por lo tanto cada Unidad de Gestión deberá resolver ante la entidad ambiental competente, el trámite que requiera para desarrollar su proyecto, como consecuencia de los impactos ambientales que pueda generar en el desarrollo de la construcción de su Unidad de Gestión.

**PARÁGRAFO:** Conforme al Artículo 136º del Acuerdo 22 de 2009 PBOT, Sabaneta no posee sitios aptos para la disposición final de escombros, por lo cual se deberán disponer aquellos resultantes de los distintos proceso constructivos, en sitios autorizados por las autoridades ambientales competentes.

**Artículo 9º. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES ARTIFICIALES.**


**Calles 63 y 64 sur**

Estas vías, principales accesos a la vereda Las Lomitas, presentan deficiencias en su sección pública, dificultando la movilidad vehicular y peatonal. Se prevé por parte del plan parcial, la ampliación de su sección pública conforme a lo determinado por el Acuerdo 22 de 2009: calzada de siete metros (7mts), zona verde de un metro cincuenta centímetros (1.50mts) y andén de un metro cincuenta centímetros (1.50mts), para una sección pública total de trece metros (13mts). Esta ampliación asegura una adecuada movilidad tanto vehicular como peatonal.

**Vía Circunvalar.**

En las proyecciones del Área Metropolitana está considerada como una vía arteria de la ciudad que va a permitir, en su costado oriental llegar hasta el límite de los municipios de Bello y Copacabana, pasando por los municipios de Envigado, Medellín, Bello y tocando a Copacabana. Adicionalmente tendrá una continuidad hacia el costado occidental de la ciudad, por donde pasará por los municipios de la Estrella, Itagüí, Medellín y Bello. Para ésta vía se tiene la siguiente sección (en par vial): calzada de siete metros (7mts), zona verde de un metro cincuenta centímetros (1.50mts) y andén de un metro cincuenta centímetros (1.50mts), para una sección pública total de trece metros (13mts).

**PARÁGRAFO:** La Construcción de las vías a cargo del plan parcial, no podrá realizarse a lo largo del cauce y/o las zonas de retiro de las quebradas. Para la construcción de las vías que cruzan algún elemento hídrico, se deberá previamente obtener los respectivos permisos ambientales con la Autoridad Competente.

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 12 de 25	

**Artículo 10°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS GENERALES EN EL PLAN PARCIAL PARA ESPACIOS PÚBLICOS, CONSTRUCCIÓN PARA EQUIPAMIENTOS Y VIAS.**

La construcción de todos los elementos constitutivos de los sistemas estructurantes descritos en los anteriores artículos y que se encuentran incluidos dentro del área de planificación del presente plan parcial, serán responsabilidad del desarrollo de cada uno de los proyectos constructivos que lo componen de acuerdo a la distribución de obligaciones determinadas en el presente Decreto.

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

- a. Las **cesiones** para zonas verdes y **espacios públicos en general**; serán destinadas en su totalidad en las zonas de protección y de conservación ambiental ubicadas en el área de intervención del plan parcial.
- b. Las **cesiones** para terrenos y construcción de **equipamientos** que según el PBOT deberán aportarse en metros cuadrados construidos a razón de 1 metro por vivienda generada y 1 metro cada 100 metros construidos.
- c. Y las **cesiones viales** que corresponden a las vías internas del plan parcial a ser construidas y aportadas por el mismo, así como los **espacios peatonales** o los **parques lineales de quebrada** al interior del área de planificación.


Cuadro 3: Distribución de las cesiones:

	Normatividad	Aplicabilidad
Cesión espacio público (retiros ambientales)	15% del Área construida	120.563m <sup>2</sup> por norma PBOT; 159.222 por estudios ambientales
Fajas vías	Vía Longitudinal y vías primarias	8.710,3
	Otras vías	16.657,9
Equipamientos	1m <sup>2</sup> por cada 100m <sup>2</sup> construidos	8.038m <sup>2</sup>

La Gerencia del plan parcial descrita en el Artículo 22° del presente Decreto, deberá establecer el monto a aportar en metros cuadrados construidos o su equivalente en dinero con destino al cumplimiento de esta obligación en razón del número de viviendas y metros cuadrados específicos a construir de acuerdo a la respectiva licencia de construcción de cada proyecto.

Las cesiones viales en este plan parcial están compuestas de manera específica por la construcción y aporte de las calles 63 sur y 64 sur, la vía longitudinal, la carrera 32 y la carrera 30 en el trayecto incluido en el área de planificación, a ser aportadas por las unidades de gestión que se indican en el cuadro 4.

El siguiente cuadro resume en metros cuadrados los aportes que cada Unidad de Gestión deberá ceder en materia de obligaciones urbanísticas tanto en suelo como en dotación y construcción, para cumplir con la obligación general del plan parcial. Las características específicas y localización exacta de cada una de las obligaciones por proyecto se encuentran descritas en el plano anexo F-07 y el documento técnico del presente plan parcial y deberán ser pactadas al momento de solicitar la licencia de urbanismo correspondiente a la totalidad de la Unidad de Gestión a la que pertenezcan, y aportadas de acuerdo a lo establecido en el reparto de cargas y beneficios, con los mecanismos previstos en los artículos 13 y 14 del presente decreto.

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 13 de 25</b>	

**Cuadro 4. Aportes generales del plan parcial por Unidad de Gestión y por zonas**

Unidad de gestión	Área Bruta m <sup>2</sup>	% partic. A.P.	Área Neta m <sup>2</sup>	Cesión EP	Área a construir m <sup>2</sup>	Cesión vías	Cesión EQ.
UG-1	61.831	22,72	25.656	36.175	182.611	5.764	1.826
UG-2	71.025	26,10	29.471	41.554	209.764	6.621	2.098
UG-3	139.289,40	51,18	57.796,8	81.493	411.375	12.983	4.114
A.M.E	20.283,50	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Suelo rural	103.585,10	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>Total</b>	<b>396.014</b>	<b>100</b>	<b>112.924</b>	<b>159.222</b>	<b>803.750</b>	<b>25.368,2</b>	<b>8.038</b>

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

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

**Artículo 12°. FORMAS DE APORTE DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.**

Las obligaciones urbanísticas determinadas anteriormente para cada proyecto deberán ser construidas y aportadas en el proceso de ejecución de los mismos de acuerdo a la localización estipulada en el plano F-08 y a lo pactado con la Gerencia del plan parcial o la Secretaría de Planeación del municipio.

**PARÁGRAFO:** Las Unidades de Gestión que necesiten de integraciones prediales o de reajustes de terreno, sólo para componentes públicos o estructuras públicas y no privadas, no necesitarán de acuerdos previos para efectos de la obtención de la licencia de urbanismo, ya que la Gerencia del plan parcial coordinará dichos procesos como se describe en el Artículo 22°, funciones de la Gerencia.

**CAPITULO III**  
**SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO**

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


En cumplimiento a lo determinado en el Artículo 48° "Sobre el Mapa de Aptitud del Suelo Urbano y de Expansión" y en el Artículo 54° "De los estudios técnicos por amenazas en los planes parciales" del Acuerdo 22 de 2009, se realizaron los estudios técnicos respectivos, los cuales definieron la aptitud geológica del plan parcial. Conforme a los resultados de estos estudios, se definen las siguientes obligaciones para el desarrollo urbanístico de las mismas:

**APTITUD GEOLÓGICA**

Las obligaciones desde el punto de vista geológico, se dan a partir de los resultados obtenidos en los diferentes análisis de estabilidad llevados a cabo.

**SECTOR NORTE**


- En el sector donde se presenta una clara inestabilidad (perfiles 8 y 9), es necesario desarrollar un programa de drenaje y subdrenaje consistente en la construcción de drenes subhorizontales, cunetas y canales que permitan mitigar la inestabilidad observada.
- Se deberán construir al menos 4 baterías de drenes subhorizontales que se ubicarán de la siguiente forma: una por debajo de la actual vía de acceso a la finca la

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 14 de 25</b>	

Extremadura y tres baterías adicionales por encima de esta vía de acceso. Se deberán colocar al menos 20 drenes en cada batería, espaciados horizontalmente no más de 5 metros entre ellos con drenes de 25 metros de longitud, construidos en tubería p.v.c. sanitaria de 2 pulgadas de diámetro, envueltas en geotextil no tejido tipo NT 1600 o NT 2000 o su equivalente. La separación vertical entre las baterías no deberá ser mayor de 10 metros.


- A la par con la construcción de los drenajes subhorizontales, se deberá realizar un manejo de las aguas lluvias y de escorrentía que fluyen sin control en la zona. Para lo anterior, se deberán construir canales y cunetas que capten las aguas y las conduzcan hacia los drenajes naturales. Debido a la actividad de estos movimientos, se deberá utilizar como material de revestimiento de las cunetas y canales, geomembranas impermeables que se acomoden a posibles deformaciones y agrietamientos del terreno.
- Deberá implementarse un programa de reconformación y sellado de grietas para desarrollar en esta zona, el cual debe incluir el perfilado de zonas de alta pendiente o escarpes para disminuir la pendiente, el sellado de grietas utilizando material arcilloso mezclado con cal o cemento en proporción de 1:10 (cal: suelo) que se introducirá en la grieta y se apisonará adecuadamente para finalmente sembrar la cobertura vegetal protectora. Se deberá verificar mediante inspección visual de la zona la no existencia de sitios de empozamientos que fomenten la infiltración de las aguas lluvias y de escorrentía.
- Con el fin de garantizar la continuidad de la vía de acceso afectada por problemas de inestabilidad, será necesaria la construcción de estructuras de contención a lo largo del borde externo de la vía, consistentes en muros de concreto reforzado apoyados en pilas preexcavadas que deberán tener longitudes no inferiores a 13 metros. Las pilas deberán tener diámetros de 1.10 metros y se espaciarán entre ellas cada 2.5 veces el diámetro. Las pilas se deberán unir solidariamente mediante una viga cabezal que rigidice el sistema, sobre la cual se podrá apoyar el vástago del muro.
- En las zonas aferentes al perfil 7 catalogada como zona de amenaza media, caracterizada por terrenos de alta pendiente, los factores de seguridad obtenidos en los análisis permiten clasificarla como una zona estable, sin embargo, las condiciones de alta pendiente restringen el uso que pueda darse a esta zona. En este sector se requiere la implementación de estudios geotécnicos particulares que definan con precisión la forma de intervención y sus limitantes de aprovechamiento, relacionado con la altura de los cortes posibles, definición de estructuras de contención, manejo de aguas superficiales y subsuperficiales.
- Al norte del perfil 8 se tienen zonas apropiadas para el desarrollo urbanístico. En este sector se deberá mantener un retiro no inferior a 20 metros de los escarpes y zonas de alta pendiente que caracterizan los perfiles 8 y 9, clasificados como zonas inestables. El aprovechamiento de la zona ubicada al norte del perfil 8 deberá planificarse de tal manera que la intervención no genere inestabilidades que puedan comprometer toda la zona a utilizar. Los movimientos de tierra para la implantación de proyectos de vivienda deberán estar sustentados en estudios geotécnicos particulares, los cuales además deberán suministrar información referente al sistema de cimentación, profundidad de desplante, manejo de aguas lluvias e infiltradas etc. De manera general se deberá garantizar que los cortes de taludes en este sector no superen alturas de 5 metros con inclinación no superior a 45°. Para taludes de mayor altura se deberán construir bermas intermedias de 3.0 m de ancho.
- El perfil 8 se establece como no apto para el desarrollo urbanístico, dado que se requieren cuantiosas obras que solamente mitigarían la inestabilidad general



<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 15 de 25</b>	

detectada. Aunque no se construya en este sector, se deberán implementar sistemas de subdrenaje y drenaje que incluya drenes horizontales y canales que capten las aguas infiltradas y de escorrentía para mitigar los procesos que actualmente se observan en este sector.

- En el extremo noroccidental del polígono, se detectaron materiales de lleno de espesor considerable que no podrán utilizarse para desarrollos urbanísticos, pero si para la construcción de proyectos viales internos, previo la construcción de obras de estabilización que mejoren las condiciones de estabilidad de este sector.
- En el perfil 9 se deberá mantener este sector como zonas de protección donde deberán realizarse obras de manejo de aguas lluvias, de escorrentia y subsuperficiales, que permitan mitigar los procesos de inestabilidad que actualmente se observan en el sector y que concuerdan con los análisis de estabilidad aquí presentados.
- En el sector del lleno (perfil 10), se prohíbe la localización de edificaciones y solo podrá utilizarse para la construcción de vías previo a la construcción de medidas de estabilización que mejoren los factores de seguridad. Estas medidas de mejoramiento de la estabilidad deben orientarse a estructuras de contención apoyadas en pilas que mejorarían ostensiblemente el factor de seguridad. Se deberá incluir dentro de las obras de estabilización, la construcción de un sistema de drenaje superficial compuesto por cunetas y canales que permitan captar las aguas lluvias y de escorrentía para conducir las adecuadamente hacia sectores donde no generen problemas erosivos. La obras de estabilización deberán ajustarse a estudios geotécnicos detallados donde se presenten las especificaciones para su diseño y construcción puesto que pueden ser posibles otras soluciones como el hincado de pilotes, muros convencionales y terraceos con los cuales se obtengan resultados similares y que deben ser evaluados en su debido momento cuando se tengan parámetros específicos del diseño de la vía.
- Se restringe la zona de mayor pendiente de los perfiles 11 y 12, para el desarrollo urbanístico, pues las condiciones de alta pendiente y la intervención de la ladera, pueden desencadenar procesos morfodinámicos.
- En la zona inferior del perfil 12 es necesario implementar obras de estabilización que permitan mejorar las condiciones de estabilidad del material de lleno, las cuales deberán ajustarse a estudios geotécnicos detallados donde se presenten las especificaciones para su diseño y construcción puesto que pueden ser posibles otras soluciones como el hincado de pilotes, muros convencionales y terraceos con los cuales se obtengan resultados similares.
- El área del perfil 13 se restringe para el desarrollo urbanístico, pues las condiciones geotécnicas de estos materiales no son aptas para la implantación de edificaciones, y solo podrá utilizarse para la construcción de vías o espacios recreativos livianos.
- La zona del lleno ubicada en el perfil 14 solamente se podrán utilizar para desarrollar proyectos viales, siempre y cuando se mejoren las condiciones de estabilidad mediante la construcción de obras de estabilización que pueden incluir terraceos, en la parte superior del lleno para descargar parcialmente esta zona y estructuras de contención en la parte media e inferior del talud apoyadas en pilas preexcavadas de aproximadamente 10 y 15 metros de longitud, las cuales deberán ajustarse a estudios geotécnicos detallados donde se presenten las especificaciones para su diseño y construcción puesto que pueden ser posibles otras soluciones como el hincado de pilotes, muros convencionales y terraceos con los cuales se obtengan resultados similares y que deben ser evaluados en su debido momento cuando se tengan parámetros específicos del diseño de la vía que pasará por la parte superior


<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 16 de 25</b>	

del lleno

- La probabilidad de ocurrencia de movimientos en masa en la zona superior del perfil 15, hace que este sector se considere como amenaza media y dadas las condiciones de alta pendiente se condiciona hacia la parte alta la construcción de viviendas. La parte media e inferior de la ladera, no presenta dicha amenaza y podrá utilizarse para el desarrollo urbanístico, previo los estudios de detalle que deben recomendar el tipo de cimentación y las obras complementarias que deben desarrollarse para prevenir posibles procesos morfodinámicos asociados a la intervención antrópica. Igualmente se deberá construir un sistema de subdrenaje consistente en drenes subhorizontales de longitudes de 30 metros cada uno, distribuidos en 4 líneas o baterías. Estos drenes se espaciarán horizontalmente cada 5 metros y verticalmente cada 10 metros

#### SECTOR SUR

- Para mejorar la estabilidad del sector donde se presenta actualmente un movimiento en masa activo, ubicado en el sector sur y de acuerdo a lo expuesto en el capítulo de análisis de estabilidad, se deberán construir dos baterías de drenes subhorizontales de 20 metros cada uno, espaciados horizontalmente cada 4 metros entre ellos. Las baterías de drenes deberán separarse verticalmente 5 metros. Estos drenes se harán con tubería p.v.c. sanitaria de 2 pulgadas de diámetro, perforada o ranurada y envuelta en geotextil y se ubicarán en la zona baja del deslizamiento
- En este mismo sector, específicamente en donde confluyen las aguas de escorrentía, se deberá construir un canal en tierra revestido con geomembrana impermeable que permita llevar las aguas hacia la zona inferior del drenaje, donde no genere inestabilidad. Adicionalmente, se deberá construir una ronda de coronación en concreto que evite el aporte de aguas de escorrentía hacia la zona inestable. La ronda de coronación se ubicará por encima de corona del escarpe generado por el deslizamiento, retirada del mismo una distancia mínima de 5 metros. Esta ronda deberá continuarse hasta un drenaje natural.
- Para ayudar en el proceso de recuperación de la cobertura vegetal protectora, se deberán construir trinchos en madera que conformen pequeñas terrazas, en donde se sembrarán especies de pastos o arbustos que protejan el suelo de los efectos erosivos.
- En la zona del perfil 2 el análisis de estabilidad determinó la construcción de dos (2) baterías de drenes subhorizontales de 2 pulgadas de diámetro, compuesta cada una por 10 drenes de 25 metros de longitud. Los drenes se espaciarán cada 5 metros horizontalmente. Entre cada batería de drenes habrá una distancia vertical de 10 metros.
- En la zona media inferior de ladera del perfil 2, se deberán construir dos baterías de drenes subhorizontales, espaciadas verticalmente 10 metros. Los drenes tendrán longitudes medias de 25 metros y se construirán con tubería p.v.c ranurada de 2" envuelta en geotextil.
- Para el costado sur del sector sur, la evaluación de la estabilidad mediante los perfiles 3 y 4 arrojó factores de seguridad que oscilan entre 1.32 y 1.39 que a pesar de que se encuentran por encima de la unidad, se ubican en un rango donde es probable la formación de inestabilidades, ante cualquier modificación de las condiciones existentes. En estos sectores considerados como de amenaza media se podrán llevar a cabo desarrollos urbanísticos siempre y cuando se cuente con estudios geotécnicos particulares que establezcan la forma de intervención de dichas laderas. Se deberá tener estricto control de los movimientos de tierra para preservar la estabilidad, conformando taludes de corte con inclinación de 45° con


<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 17 de 25</b>	

alturas que no superen los 5 metros. Para taludes de mayor altura se deberán conformar bermas de 3 metros de ancho y será necesario evaluar si se requieren estructuras de contención tipo anclajes activos o pasivos.

- En la zona baja de este sector, sobre la margen izquierda de la quebrada Doña Ana, donde se tienen terrenos de pendiente suave, se deberá construir un sistema de subdrenaje para abatir los niveles freáticos detectados a poca profundidad, consistentes en filtros de material granular lavado, con diámetros entre  $\frac{3}{4}$  y 4 pulgadas, envuelto en geotextil no tejido. En el fondo del filtro se deberá colocar una tubería perforada de 4 pulgadas de diámetro. Estos filtros deberán alcanzar profundidades hasta de 2.0 metros por debajo del nivel del terreno actual, de los cuales 1.50 m inferiores serán filtro y los 0.5 restantes se llenarán con material común. El sistema de subdrenaje deberá complementarse con la construcción de cunetas y canales que capten y conduzcan las aguas lluvias y de escorrentía hacia los drenajes naturales donde no generen inestabilidad o procesos erosivos.
- Se reitera que en el sector sur, en zonas definidas como no urbanizadas urbanizables, las condiciones de alta pendiente de algunos sectores deberán evaluarse geotécnicamente a la luz de las intervenciones que allí se planteen, como es el caso de construcciones de vías, edificaciones etc., pues es lo más probable es que se requieran obras de manejo y control de drenaje y subdrenaje, así como medidas de contención específicas que permitan prevenir la formación de posibles procesos morfodinámicos. En estos sectores deberán llevarse a cabo estudios geotécnicos particulares que establecerán si se requieren o no las obras de estabilización ya mencionadas.
- Para el perfil 6 se deberán implementar sistemas de subdrenaje mediante la instalación de drenes subhorizontales y un manejo adecuado de aguas lluvias consistentes en cunetas y canales construidos con materiales flexibles que permitan captar y conducir las aguas hacia sectores donde no deterioren los suelos


#### **OBLIGACIONES GENERALES**

- Para la construcción de nuevas edificaciones o la remodelación de las existentes, incluidas dentro de esta categoría, se deben realizar estudios de suelos que cumplan con Norma colombiana de sismo – resistencia NSR-10 y adoptar las recomendaciones tanto de diseño como constructivas que allí sean suministradas, especialmente en lo referente al del tipo de cimentación y la profundidad de desplante necesaria para asegurar la estabilidad de la estructura y de las zonas aledañas.
- De acuerdo al tipo de perfil estratigráfico identificado para la zona y las características mecánicas de los materiales que lo conforman, se destaca que las cimentaciones de las futuras estructuras posiblemente se apoyen sobre los depósitos de vertiente y en suelos residuales, aunque la profundidad de desplante dependerá de las cargas y los esfuerzos requeridos por las estructuras proyectadas.
- Se deberán realizar obras de drenaje adecuadas, con el fin de impedir que éstas circulan por las vertientes que conforman el área de planificación.
- El diseño de las redes de aguas lluvias, se deberá realizar para un período de retorno de cinco años, con el fin de captar la escorrentía superficial y evacuarla de manera segura a los cauces principales y así evitar las inadecuadas descargas.
- Se deberá realizar la evaluación geotécnica a la luz de las intervenciones que allí se planteen, como es el caso de construcciones de vías, edificaciones etc., pues es probable que se requieran obras de manejo y control de drenaje y subdrenaje, así como medidas de contención específicas que permitan prevenir la formación de

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 18 de 25</b>	

posibles procesos morfodinámicos. En estos sectores deberán llevarse a cabo estudios geotécnicos particulares que definirán si se requieren o no las obras de estabilización ya mencionadas.

- Manejo de aguas lluvias y de escorrentía: Como obra complementaria y de vital importancia para la conservación de la estabilidad de la zona, se deberán construir sistemas de drenaje completo para generar un correcto manejo de las aguas lluvias y garantizar la vida útil de las obras planteadas. Es indispensable la construcción de cunetas, canales y filtros que permitan la captación, conducción y entrega de las aguas captadas a sitios como drenajes naturales. Las obligaciones básicas de manejo de aguas que fueron planteadas en el presente decreto, son las obras mínimas requeridas conforme a la condición actual del área de intervención. Las Futuras obras de urbanismo y/o vivienda proyectadas deberán contemplar dentro de sus estudios, análisis particulares que permitan recomendar obras puntuales que garanticen la seguridad de la infraestructura allí proyectadas.
- Manejo de taludes: se deberá garantizar el adecuado manejo de las intervenciones antrópicas, específicamente en lo que tiene que ver con los cortes, banqueos o explanaciones, que deberán hacerse bajo la dirección de personal profesional competente. Preliminarmente se deberá garantizar que los cortes de taludes no excedan la altura de 5.0 metros y su relación de corte debe ser de 1H:1V. Cortes de alturas superiores tendrán que incluir la construcción de bermas intermedias. Taludes de altura superiores a 10 metros deberán analizarse individualmente mediante estudios particulares.
- Los cortes o explanaciones deberán protegerse inmediatamente se conformen, mediante el uso de cespedones de grama o la utilización de productos de bioingeniería, como agromantos o agrotexiles.
- En las zonas identificadas como de conservación, las condiciones de alta pendiente y la presencia de procesos erosivos activos, asociado a estas zonas, no se deberá realizar ningún tipo de intervención (cortes, banqueos, construcciones), por lo tanto se deberá revegetalizar las zonas desprovistas de vegetación.
- La revegetalización de los taludes de provistos de vegetación se deberá realizar con especies de rápida proliferación que permitan la preservación y conservación del área. La conformación se deberá realizar manualmente, debido a la pendiente. Se debe realizar plateo alrededor y abonarse por primera vez a los 45 días. Se deberá aplicar riegos, fertilizantes, insecticidas y cualquier otro material necesario. Se deberá optar en primer lugar por la siembra de especies nativas aptas para la recuperación de taludes.
- La ronda de coronación constituye una medida complementaria a la revegetalización, y cuya función principal es interceptar las aguas de escorrentía superficial para conducir las a un drenaje natural o a la obra de drenaje más cercana. Igualmente, con la construcción de las rondas, se evita que se formen caudales que puedan originar cárcavas remontantes.
- La ronda se construirá en la parte superior del talud y a una distancia no inferior a 5 metros de la corona del talud, se hará en forma trapezoidal, triangular o circular y siempre revestidas en hormigón o suelo cemento para evitar que se constituya en una zona de infiltración. Si no se construyen en hormigón, estarán impermeabilizadas y a lo largo de una curva de nivel, con descarga a drenajes naturales o a la obra más próxima, para una correcta evacuación, conforme a las especificaciones del documento técnico de soporte.

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 19 de 25</b>	


#### RECURSO FLORA

- Las áreas de conservación ambiental definidas, las cuales hacen parte principalmente de las franjas de retiro de las quebradas, deben mantenerse con la cobertura nativa actual, por los beneficios ambientales que ofrecen.
- En las áreas de conservación ambiental deberá prevalecer el elemento natural, por tanto, no se permite la construcción de elementos rígidos, que vayan en contra de los aspectos naturales, ya que este tipo de impactos iría en detrimento de las funciones ambientales que prestan dichas áreas.
- Las estrategias de manejo en las zonas de protección ambiental, será encaminadas al manejo sostenible de los recursos naturales, de tal forma que sea posible obtener un continuo flujo de servicios deseados sin reducir valores ambientales y su productividad futura. Esto se puede lograr a partir del establecimiento de plantaciones forestales, y en menor grado con usos del suelo de baja intensidad como recreación, vivienda con baja densidad y agroforestal.
- Las áreas de protección ambiental deberán tener dentro de sus actividades permitidas, la recuperación a partir del establecimiento de especies arbóreas o arbustivas nativas propias de la zona de vida bosque muy húmedo Premontano, como: *Tecoma stans* (chirlobirlo), *Tabebuia chrysantha* (guayacán amarillo), *Cordia alliodora* (nogal cafetero), *Cecropia* sp (yaurmo), *Vismia baccifera* (carate), *Persea caerulea* (aguacatillo), *Meriania nobilis* (amarraboye), *Tibouchina lepidota* (siete cueros), *Miconia caudata* (hoja de lanza), *Myrcia popayanensis* (arrayán), *Anthurium* sp (anturios), *Cyathea delgadii* (helecho sarro), *Myrsine guianensis* (espadero), *Miconia* sp (nigüito), entre otras. Dichas especies se deberán establecer asociadas a fuentes hídricas permitiendo mostrar diferentes portes, alturas, densidades, colores, texturas, para generar espacios de sombra, para la contemplación, y a su vez de amplio contenido ecológico, melíferos, fijadores de nitrógeno, para control de erosión etc.
- Las áreas definidas para enriquecimiento o compensación forestal, corresponde a aquellas que hacen parte del retiro y que actualmente se encuentran ocupadas por pastos limpios o enmalezados.

#### RECURSO FAUNA

- Se pudo comprobar en la zona de estudio la presencia de dos especies endémicas para el país, *Ortalis columbiana* (Guacharaca) y *Hypopyrrhus pyrohypogaster* (Cacique candela). De la primera se registraron cuatro individuos y de la segunda igualmente. Estas dos especies han sufrido un desplazamiento en la zona de estudio por la expansión de la frontera urbana y sólo se ven pocos individuos esporádicamente en pequeños relictos de vegetación protectora de las corrientes de agua en el área. Por lo anterior deberá proteger estos hábitats enriqueciendo con especies vegetales apropiadas estos ecosistemas. También se deberá tener en cuenta una vez establecidas las construcciones del plan parcial, la protección de los cursos de agua utilizando las figuras de corredores naturales, senderos ecológicos, caminos de interpretación ecológica, y otras donde prevalezca el efecto protector.
- Se debe involucrar a los grupos ecológicos locales para que se interesen y sensibilicen a la comunidad sobre la importancia de conservar y proteger estas especies de gran importancia ecológica. También se sugiere contactar a la Sociedad Antioqueña de Ornitología para que integre este sitio en sus salidas de campo para realizar observaciones de avifauna.
- Hay que destacar que protegiendo a la Guacharaca y al Cacique candela, estas actuarán como especies "Sombrilla", o su cuidado abarcará otras especies faunísticas las cuales se verán beneficiadas con esta medida.



<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 20 de 25</b>	

- Durante la fase de construcción del proyecto la tala de árboles será la menor posible, controlada y compensada de manera que el impacto sea mínimo, de este modo no se destruirán ni tampoco se alteraran los últimos refugios importantes para la fauna como lo son las coberturas de las estaciones Bosque de Galería, Rastrojo y Quebradas.
- Se deberán realizar estudios posteriores (monitoreos) para medir las variaciones de las poblaciones faunísticas y la recuperación de las especies ante los posibles impactos antrópicos. Estos estudios deben abarcar los dos periodos climáticos que ocurren en la región, para obtener información confiable sobre la presencia y estado de las especies allí presentes.
- Se deberá ahondar en el conocimiento, conservación, protección ambiental y manejo de las especies endémicas y con categoría de amenaza encontradas en este estudio.
- Debido a la limitada capacidad de movilización de muchas especies de anfibios y reptiles asociados a los cuerpos de agua (Estación Quebradas) y nacimientos (estación Bosques de Galería) es de vital importancia conservar la cantidad y calidad de este recurso, manteniendo y aumentando su cobertura vegetal para regular la oferta hídrica y prevenir erosión y sedimentación, pues son fundamentales en los procesos que permitirán la regeneración de zonas alteradas por actividades de las obras de construcción del proyecto.
- Es importante conservar y proteger los fragmentos de bosque en la zona de influencia del proyecto y tratar de conectar por medio de puntos de paso o corredores discontinuos (stepping stones) de vegetación nativa estos relictos. Estos puntos de paso son importantes para el desplazamiento de diversas especies, principalmente aquellas que son móviles, capaces de recorrer distancias mayores a las que separan los fragmentos componentes del corredor discontinuo. Lo anterior para favorecer el desplazamiento (Migraciones locales y/o altitudinales) de especies de fauna de importancia ecológica. Las especies vegetales recomendadas para el enriquecimiento deben atraer fauna silvestre. Se deberán tener en cuenta las especies vegetales recomendadas para el enriquecimiento, las cuales atraen fauna silvestre y que se destacan en la tabla descrita en el documento técnico de soporte y que sirven de alimento para diferentes grupos de aves.

**PARAGRAFO:** igualmente se deberá garantizar el cumplimiento al Artículo 22 del decreto 1469 de 2010.


**Artículo 14º. DEL DESARROLLO DE LAS AREAS NO URBANIZADAS, URBANIZABLES, CON POTENCIAL URBANÍSTICO RESTRINGIDO O CONDICIONADO**

Las áreas que por sus características específicas permiten generar desarrollo urbano en ellas, bajo algunos condicionantes relacionados con el manejo de los factores que causan que éstas tengan una potencialidad limitada para dicho uso, se denominan "Áreas no urbanizadas, urbanizables, con potencial urbanístico restringido o condicionado".

La zona correspondiente al llano antrópico, solamente se podrá utilizar una vez sea estabilizado para desarrollos viales o para elementos livianos del sistema de espacio público, en éste no se podrán realizar desarrollos habitacionales.

Las zonas aledañas a la quebrada Doña Ana 5 y aquellas asociadas a la margen derecha de la corriente principal de la quebrada Doña Ana, hacia las zonas de mayor pendiente, presentan restricciones desde el punto de vista geotécnico para el desarrollo



<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 21 de 25</b>	

urbanístico, por lo cual requieren ser evaluadas geotécnicamente a la luz de las intervenciones que allí se planteen, como es el caso de construcciones de vías, edificaciones etc., pues es probable que se requieran obras de manejo y control de drenaje y subdrenaje, así como medidas de contención específicas que permitan prevenir la formación de posibles procesos morfodinámicos. En estos sectores deberán llevarse a cabo estudios geotécnicos particulares que recomendarán si se requieren o no las obras de estabilización ya mencionadas.

**Artículo 15°. DEL TRATAMIENTO DE LA CONTAMINACIÓN POR AGUAS RESIDUALES PRESENTES EN EL ÁREA DEL PLAN PARCIAL**

El Municipio de Sabaneta en un tiempo no superior a seis (6) meses, deberá realizar las gestiones necesarias con los propietarios de las viviendas identificadas en el Documento técnico de Soporte y que actualmente realizan descargas directas de aguas residuales a la Quebrada Doña Ana 5, para realizar su conexión total y efectiva al sistema de recolección del sector de San Isidro.


**Artículo 16°. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN O APROVECHAMIENTO.**

El Acuerdo 22 de de 2.009, establece como aprovechamiento máximo para construir a través del presente plan parcial, un índice de construcción de 4,0 sobre área bruta, un índice de ocupación máxima del 60% y una densidad de 250 viviendas por hectárea para la porción del área de planificación ubicada en el suelo urbano, e igualmente establece un 2,0 sobre área bruta, un índice de ocupación máxima del 40% y una densidad de 80 y 120 viviendas por hectárea para el resto del área de planificación, parámetros que enmarcan la edificabilidad específica que adopta el presente Decreto, y tomando como área bruta la correspondiente al área de planificación total y así distribuyendo la misma de manera diferencial entre los diferentes proyectos.

El presente plan parcial a partir de los anteriores parámetros, establece como edificabilidad total en el área de planificación un índice de construcción sobre área bruta de 2,05 con una ocupación máxima del 40% del área bruta de toda el área de planificación del plan parcial (425.463m<sup>2</sup>) y una densidad de 225 viviendas por hectárea, edificabilidad que para cada proyecto determina el máximo a construir en índices de construcción específicos tanto sobre el área bruta como sobre el área neta del proyecto, este último descontando las áreas que deberán ser destinadas para el pago de obligaciones en cada proyecto. El siguiente cuadro establece la edificabilidad tope a utilizar:

Cuadro 9. Identificación de aprovechamientos.

	Zona	Normatividad	Área m2	Aplicabilidad	Total
Índice de construcción	ZRA-1	4.0 sobre área bruta	5.861	23.444m <sup>2</sup>	803.750m <sup>2</sup>
	ZRE-6 y ZRE-3	2.0 sobre área bruta	390.153	780.306m <sup>2</sup>	
Índice de ocupación	ZRA-1	60% sobre área bruta	5.861	3.516.6	159.578m <sup>2</sup>
	ZRE-6 y ZRE-3	40% sobre área bruta	390.153	156.061m <sup>2</sup>	
Densidad	ZRA-1	250 Viviendas por hectárea	5.861	147 viviendas	3.431 viviendas
	ZRE-6 y ZRE-3	120 Viviendas por hectárea	40.690	488 viviendas	
		80 Viviendas por hectárea	349.463	2.796 viviendas	

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 22 de 25</b>	

**Artículo 17º. USOS DEL PLAN PARCIAL**

Incorporando las previsiones establecidas con respecto a los usos permitidos en la zona objeto del presente plan parcial por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y por el POMCA, la siguiente tabla detalla por unidad de gestión y por las demás zonas, su aplicación específica:

**Tabla de Usos**


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

**PARÁGRAFO.** Teniendo en cuenta aspectos como la mitigación de impactos, el cumplimiento de los objetivos y políticas consagradas en el artículo primero y las estrategias territoriales previstas, las licencias de urbanismo y construcción para la ejecución de proyectos para usos considerados en el presente artículo como restringidos, deberán ser solicitadas ante la Secretaría de Planeación para su estudio y trámite, siempre que se demuestre por parte del interesado la manera como dará cumplimiento a las cargas urbanísticas del plan parcial. De ejecutarse un uso restringido en determinada Unidad de Gestión, este tan sólo podrá ocupar el 10% del área bruta de la misma y sus cargas serán calculadas con base en el tope máximo.

**Artículo 18º. NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

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

- Tener resuelta la estrategia y soportes contractuales pertinentes para el reparto equitativo de cargas y de beneficios en las Unidades de Gestión compuestas por varios propietarios, a partir de la edificabilidad y obligaciones globales asignadas por el presente Decreto a cada Unidad.
- Garantizar accesibilidad vial y conexión a los sistemas de servicios públicos,

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 23 de 25</b>	

estipulados por este Decreto como estructurantes al interior de cada Unidad de Gestión de acuerdo a lo que le corresponda.

- Establecer la manera como se pagarán las obligaciones asignadas a la misma, sea a partir del pago y/o ejecución al momento de solicitar la licencia de construcción para cada proyecto o si se ha solicitado de manera simultánea con la licencia de urbanismo, la forma de cancelar las obligaciones propias de la Unidad de Gestión.

**Artículo 19º. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN.**

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

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

**Artículo 20º. DEL HALLAZGO DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

En cumplimiento del Artículo 3º de la Ley 1185 de 2008 reglamentada por el Decreto Nacional 763 del 10 de marzo de 2009, si en desarrollo de las distintas obras de urbanismo y construcción o en cualquier momento se realizan hallazgos de bienes integrantes del patrimonio arqueológico, se deberá dar aviso inmediato al Instituto Colombiano de Antropología e Historia o la autoridad civil o policiva más cercana, a fin de realizar las medidas de protección y salvaguarda de los mismos.

**CAPITULO IV**

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


**Artículo 21º. DESARROLLO DE UNIDADES DE GESTIÓN.**

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

**Artículo 22º. FUNCIONES DE LA GERENCIA.**

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

- Presentar a los propietarios involucrados en el área de planificación, el cronograma de ejecución del plan parcial, el cual deberá contener la totalidad de las obras manejo ambiental, planteadas en el Documento Técnico de Soporte.
- Acompañar y coordinar el proceso de recaudo o realización de las obligaciones urbanísticas de los proyectos que conforman el plan parcial.
- Coordinar con EPM, el diseño y aprobación de servicios públicos.

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 24 de 25</b>	

- Invitar a promotores y constructores privados a desarrollar proyectos específicos.
- Coordinar los diseños y encontrar mecanismo de financiamiento, para la construcción del urbanismo general del proyecto.
- Informar a la Administración Municipal del avance del proyecto, en sus aspectos técnicos, administrativos y económicos.
- Hacer presentaciones didácticas sobre el proyecto, a gremios, promotores, constructores, estudiantes, ciudadanos, etc.
- Presentar, motivar y determinar los términos y condiciones en los cuales, podrían ejecutarse los proyectos que tienen varios propietarios.
- Garantizar los acuerdos para negociación de predios entre propietarios para el desarrollo de Unidades de Gestión y/o de Actuación Urbanística.
- Ser el enlace entre los propietario y la entidad fiduciaria.

**Artículo 23º. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

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

**Artículo 24º. PROYECTOS DE INTEGRACIONES INMOBILIARIAS.**

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

**Artículo 25º. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DE LOS URBANIZADORES PRIVADOS.**

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


**Artículo 26º. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.**

El plazo de ejecución del presente plan parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece en diez (10) años a partir de la firma del mismo y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

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

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

- a) Cambio sustancial en las condiciones del sector que hacen inviable la ejecución

<b>DECRETO No. 060</b> <b>FECHA: Abril 17 de 2012</b>	<b>Código: F-AM-018</b>	
	<b>Versión: 00</b>	
	<b>Página 25 de 25</b>	

del proyecto.

- b) Ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor que restringen de manera drástica o impiden el desarrollo del plan parcial.

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

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

**Artículo 27°. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL DECRETO.**

Hacen parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

- a. Cartografía
- b. Documento Técnico
- c. Anexos (actas y otros)
- d. Archivo digital de los anteriores documentos

**Artículo 28°. DE LAS POSIBLES INCONSISTENCIAS**

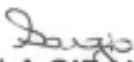
Para el caso en que se presenten inconsistencias entre el decreto y la cartografía, prevalecerá lo establecido en el presente Decreto.



**Artículo 29°.**

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

Dado en el Municipio de Sabáneta a los Diecisiete (17) días del mes de abril del año Dos Mil Doce (2012).

**PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

  
**LUZ ESTELA GIRALDO OSSA**  
 Alcaldesa

Elaboró: Martin A. Herrera O.	Revisó y aprobó: Alejandro Villa. Oficina Asesora Jurídica
Firma: 	Firma: 
Fecha: 17 de abril de 2012	Fecha: 17 de abril de 2012