




Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

Comandante

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 1 de 22	

**POR EL CUAL SE ADOPTA
EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL
POLIGONO ZTA - SABANETA REAL -**

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

CONSIDERANDO

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

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

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

Que 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 el Municipio afectó para la ejecución de obra pública, en los términos establecidos por el artículo 37 de la Ley 09 de 1989, el lote 1 (especificado en planimetría anexa) el cual fue adquirido por el Municipio de Sabaneta con el objetivo de ser tratado bajo el instrumento de planificación de renovación urbana y con usos futuros para recreación, cultura y esparcimiento.

Que los usos asignados para el predio o lote 1, se acogían al cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes para el momento de su adquisición.

Que el Municipio de Sabaneta, ha desarrollado las obras y los equipamientos que sustentaron la compra del inmueble clasificado como Lote 1, en otros sectores, supliendo las necesidades que argumentaron la compra del predio, en otras zonas del municipio y en otras Unidades de Gestión del mismo plan parcial, como lo son la construcción de la nueva sede del Colegio Rafael J. Mejía, construcción del teatro municipal La Barquereña, construcción de la Zona Deportiva y Recreativa Zona Norte, dando así una respuesta urbanística clara y consecuente con el modelo de ciudad establecido.

F. Rojas

Gestión con Transparencia

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



CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD

Código N° CO 16-46-1

Las actividades de Contratación, Administración Financiera y de Ingresos, Trámites, Atención Social, y Vigilancia y Control.

••••• ISO 9001:2000



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 2 de 22	

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 existen intenciones e intereses favorables para la adopción de este plan parcial, por parte de varios propietarios de los predios involucrados en el área de planificación, representando así un mas de un 50% del área del presente plan parcial.

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

1. Etapa de Consulta Previa, Radicación y Estudio interno
2. Concepto de Viabilidad de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Económico, según Resolución 531 de 2004 que consagra la viabilidad del proyecto.
3. Concepto Ambiental según respuesta recibida mediante oficio emitido por el AMVA (Área Metropolitana del Valle de Aburra – Sub-Dirección Ambiental) con radicado 006486 de septiembre 14 de 2004, en el cual se realizan recomendaciones que serán acatadas mediante este Decreto para ser realizadas.
4. Concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial
En sesiones de los días Diciembre 21, 28 de 2004 y marzo 14 de 2005, fue presentado al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, el plan parcial objeto, el cual fue revisado por dicho Consejo, quedando así establecido en las actas correspondientes firmadas por el Secretario de Planeación, Desarrollo Económico y Obras Publicas.
5. Divulgación y socialización.
De conformidad con el Decreto 189 de 2003, se surtió la fase de información publica a los propietarios y vecinos, para lo cual la Administración Municipal, cito tres (03) reuniones de socialización los días, agosto 24 de 2004, 15 de octubre de 2004 y 15 de marzo de 2005, estas se llevaron a cabo en la antigua sede del Colegio Rafael J. Mejia, ubicada en la Carrera 45 con Calle 75B sur. De los temas tratados en las reuniones y de los asistentes, queda constancia en las actas de reunión y listas de asistencia.
6. Ajuste al Proyecto
Con base a reuniones sostenidas entre los interesados y los funcionarios de la Secretaria de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico y de la revisión realizada el consejo consultivo de ordenamiento, se realizo el proceso de ajuste al plan parcial objeto, de este proceso se genero la siguiente información y documentación:
 - A. Documento Técnico de Soporte
 - B. Planimetría
 - Plano 1. Localización.
 - Plano 2: Definición del área de planificación y conformación predial actual.
 - Plano 3: Sistemas de espacio público.
 - Plano 4: Unidades de Gestión y Proyectos.
 - Plano 5. Cesiones por Unidad de Gestión.

Escop


Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 3 de 22	

7. Que en vista de que se cumplieron los tramites y pasos establecidos en la ley 388 de 1997 (Artículo 27) y el Decreto Municipal No. 189 de julio 17 de 2003, se procede a la adopción del Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZTA-CURTIMBRES

Por lo anterior, el Alcalde Municipal

DECRETA:

CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1: PRINCIPIOS, OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente plan parcial:

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

- Generar un espacio urbano de gran importancia para el municipio a partir de diseño de un plan parcial que integre funciones de carácter administrativo, recreativo, de servicios y comercio, al tiempo que permite el desarrollo de vivienda de alta densidad, de forma tal que constituya un hito e imagen de la proyección del municipio.
- Crear una importante secuencia de espacios públicos que hagan ampliamente reconocible y disfrutable por parte de todos los ciudadanos esta nueva centralidad.
- Protección de las corrientes de agua y de sus respectivas cuencas.
- Proyección del equipamiento requerido por la comunidad o potenciales usuarios, que garantice calidad de vida para sus habitantes.

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

Objetivo general

Hacer del plan parcial un proyecto que estructure la ciudad conformando un nodo primario integrador del espacio público, tejiendo con continuidad la ciudad existente con la futura, dentro del contexto del proyecto colectivo de ciudad trazado por el Plan de Ordenamiento Territorial y las Fichas Normativas.

Objetivos específicos:

- Generar un centro urbano con el nuevo Centro Administrativo o Palacio Municipal como espacio público relevante y un edificio institucional o de servicios, rodeados por desarrollos de vivienda, servicios y espacio público, que complementen la ciudad existente a futuro, que potencie la localización estratégica en los ámbitos metropolitano y municipal.
- Utilizar adecuadamente el territorio de forma que potencie sus ventajas estratégicas en cuanto a localización, accesibilidad y calidades ambientales, y ofrezca un entorno de gran eficiencia en términos de una sana mezcla de usos con énfasis en la vivienda complementada por los equipamientos colectivos demandados por el sector y el municipio en general.

Gestión con Transparencia

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



CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
 Código N° CO 16-16-1
 Las actividades de
 Contratación, Administración
 Financiera y de Inspección,
 Trámites, Apoyo Social,
 y Vigilancia y Control.


NTC ISO 9001:2000

Jesús...



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 4 de 22	

- 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 2. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación del presente plan parcial se ilustra en el plano número 1 anexo y corresponde a los terrenos comprendidos por la Ficha número 11 -ZTA- del Acuerdo 020 de 2.002, exceptuando el lote 38, que por su alto grado de consolidación y porque da cumplimiento a la normativa que propone el presente Decreto, se excluye. Partiendo del cruce de la calle 77 sur por la carrera 46B, por esta, en sentido noreste hasta la calle 75 sur, por esta en dirección sureste hasta la carrera 45, por esta en dirección suroeste hasta la calle 77 sur, excluyendo los predios con frente a la carrera 46B, por esta en dirección noreste hasta el cruce con la carrera 46B, punto de partida.

ARTÍCULO 3. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para el plan parcial las siguientes:

- Privilegiar en el diseño la existencia de espacios públicos que generen factores de apropiación por parte de los ciudadanos.
- Crear espacios públicos verdes basados en elementos ambientales preexistentes.
- Caracterizar los espacios públicos peatonales con elementos que permitan su fácil identificación y apropiación.
- Generar un modelo de ocupación, teniendo como premisa la concepción de grandes áreas libres.
- Complementar los equipamientos existentes 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 la población que los habiten o utilicen.
- Diferenciar a través de la caracterización de los proyectos, las áreas dedicadas a usos institucionales, culturales, comerciales, recreativos y de vivienda, propiciando con esto la sana mezcla de usos articulados por el espacio público y complementándose entre si y propiciando combinaciones positivas y evitando así la generación de conflictos por impactos entre usos no compatibles.
- Establecer márgenes de flexibilidad y ajuste en cuanto a las tipologías específicas de usos en cada uno de los proyectos que componen el plan parcial con el fin de que éstos se ajusten a las condiciones comerciales del momento en que se vayan a ejecutar.
- Identificar las Unidades de Gestión que potencialmente deberán ser desarrolladas como Unidades de Actuación Urbanística de forma tal que se habiliten las herramientas legales a favor de los interesados en realizar los proyectos que las conforman.

Escorpion

Gestión con Transparencia



Código N° CO 1646-1


Las actividades de
Comunicación, Administración
Financiera y de Impuestos,
Trámites, Apoyo Social,
y Vigilancia y Control.

NIT 850 90812000



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 5 de 22	

ARTÍCULO 4. UNIDADES DE GESTIÓN. El área de planificación se encuentra subdividida en siete (7) Unidades de Gestión denominadas con las letras A, B, C D, E, F y G respectivamente, tal como lo indican los planos 4 y 5 que acompañan el presente Decreto y cuyas áreas se describen a continuación:

Cuadro 1. Áreas generales

UNIDADES DE GESTIÓN	ÁREAS EN METROS CUADRADOS
Unidad A	6.196,23
Unidad B	7.260,35
Unidad C	9.562,38
Unidad D	5.426,85
Unidad E	12.495,98
Unidad F	11.065,59
Unidad G	19.977,56
Área total de planificación	71.984,94

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 020 de 2.002 y el Decreto 189 del 17 de Julio de 2003 que reglamenta el Acuerdo Municipal 011 del 13 de Junio de 2000 –Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Sabaneta- en cuanto a los contenidos y procedimientos de los planes parciales.

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 siete (7) Unidades de Gestión constituyen desarrollos urbanísticos independientes a los cuales se les asigna mediante este Decreto sus respectivas cargas u obligaciones urbanísticas, así como también beneficios o edificabilidad, a realizar en diferentes usos e intensidades, teniendo en cuenta lo autorizado globalmente para el territorio cobijado por este plan parcial en el Acuerdo 020 de 2.002.

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

Gestión con Transparencia



CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
 Código N° CO 16-16-1

Las actividades de
 Contratación, Administración
 Financiera y de Impuestos,
 Fianzas, Apoyo Social
 y Vigilancia y Control

NIT ISO 9001:2008



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 6 de 22	

El siguiente cuadro y los planos 3 y 4 anexos identifican las áreas en metros cuadrados de superficie que ocupan los potenciales proyectos y la localización de cada uno de éstos:

UNIDAD DE GESTIÓN	PROYECTO	ÁREA TOTAL EN m ²	DESCRIPCIÓN GENERAL DE USO
Unidad A	Proyecto 1	6.196,23	Proyecto multifamiliar con comercio
Unidad B	Proyecto 2	7.260,35	Proyecto multifamiliar con comercio
Unidad C	Proyecto 3	9.562,38	Proyecto multifamiliar con comercio
Unidad D	Proyecto 4	5.426,85	Unidad deportiva (equipamiento público)
Unidad E	Proyecto 5	4.611,16	Edificio institucional y de servicios
	Proyecto 6	7.884,82	Centro Administrativo con comercio y oficinas
Unidad F	Proyecto 7	5.221,14	Proyecto multifamiliar con comercio
	Proyecto 10	2.397,00	Proyecto multifamiliar con comercio y oficinas
	Proyecto 11	3.447,45	Proyecto multifamiliar con comercio
Unidad G	Proyecto 8	4.643,49	Proyecto multifamiliar con comercio
	Proyecto 9	4.176,63	Proyecto multifamiliar con comercio
	Proyecto 12	11.157,44	Proyecto multifamiliar con comercio
Total		71.984,94	

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 5. COMPOSICIÓN Y EJECUCIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN POR PROYECTOS. 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 los doce (12) proyectos constructivos que componen las Unidades de Gestión:

Unidad de Gestión "A":

Proyecto 1.

Ubicado entre Calle Larga (calle 75 sur), la carrera 46, la calle 76 sur; conforma con las culatas de las edificaciones existentes servidas por la carrera 46 y 4 servidas por la calle 75 sur, una manzana para la ubicación de edificios multifamiliares y posibles desarrollos comerciales y de servicios en los primeros niveles; deberá cumplir con la normatividad exigida para parqueo.

Unidad de Gestión "B":

Proyecto 2.

Ubicado entre la calle 76 sur, el parque lineal que servirá de nuevo acceso a la Unidad Deportiva ubicada en el proyecto 4 y la carrera 46 a construirse con estos proyectos de vivienda. Con el medianero perteneciente al Liceo Municipal, forma una manzana para la ubicación de edificios multifamiliares y posibles desarrollos comerciales y de servicios en los primeros niveles; deberá cumplir con la normatividad exigida para parqueo.

Gestión con Transparencia



Código N° CO 16-46-1


Las actividades de
Contratación, Administración
Financiera y de Impuestos,
Trámites, Apoyo Social
y Vigilancia y Control.

NTC 160 90812000



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 7 de 22	

Unidad de Gestión "C":

Proyecto 3.

Localizado en el costado sur del anterior proyecto y la calle 77 sur a construirse en desarrollo de vivienda multifamiliar con posibilidad de comercio complementario a los mismos en los primeros pisos; deberá cumplir con la normatividad exigida para parqueo.

Unidad de Gestión "D":

Proyecto 4.

Ampliación de las instalaciones de la Unidad Deportiva del Sur de la ciudad, con nuevas instalaciones deportivas cubiertas y dotadas a partir de los aportes de obligaciones urbanísticas para equipamientos de todos los proyectos constructivos del plan parcial con posibilidad de construir una estructura subterránea de estacionamientos públicos complementarios a la unidad deportiva y algunos locales comerciales en superficie.

Unidad de Gestión "E":

Proyecto 5.

Edificio público de carácter institucional o de servicios (biblioteca, centro cultural, caja de compensación, cooperativa, corporaciones, etc.) con usos complementarios de comercio y oficinas en los primeros niveles, y parqueo en niveles inferiores al espacio público.

Proyecto 6.

Centro Administrativo Municipal proyectado para albergar en forma centralizada las diferentes Secretarías y dependencias de la administración municipal en sus ramas administrativa, legislativa y judicial de forma generosa pensando en el futuro. El proyecto estará complementado por áreas para comercio y servicios. El basamento por debajo del nivel de la plaza se podrá utilizar para la ubicación de estacionamientos cubiertos públicos y de propiedad del municipio, que podrán estar comunicados con los parqueaderos del nivel inferior del proyecto 5.

Unidad de Gestión "F":

Proyecto 7.

Conformado por vivienda multifamiliar ubicada sobre usos comerciales complementarios al espacio público del bulevar interior entre la nueva plaza y el parque de "La Esperanza"; deberá cumplir con la normatividad exigida para parqueo.

Proyecto 10.

Planteado como de usos mixto (vivienda y comercio u oficinas); está dividido en dos subproyectos que se podrán desarrollar de manera autónoma dentro del plan parcial: uno de comercio y oficinas hacia la plaza y otro de vivienda y comercio, hacia la carrera 45; deberá cumplir con la normatividad exigida para parqueo.

Proyecto 11.

Planteado como de usos mixtos (comercio u oficinas) en sus primeros niveles y sus niveles superiores estarán dedicados al uso residencial; deberá cumplir con la normatividad exigida para parqueo.

Unidad de Gestión "G":

Proyecto 8.

Conformado por vivienda multifamiliar ubicada sobre usos comerciales complementarios al espacio público del boulevard interior y del parque y de la carrera 46; deberá cumplir con la normatividad exigida para parqueo.

Gestión con Transparencia

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



Código N° CD 16-46-1

Las actividades de
Controlación, Administración
Financiera y de Impuestos,
Trámite, Apoyo Social,
y Vigilancia y Control.


NTC ISO 9001:2000

Jeamp



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 8 de 22	

Proyecto 9.

Conformado por torres de vivienda multifamiliar de máximo 12 pisos. Estas se ubican sobre usos comerciales complementarios al espacio público de la calle 77 sur, el parque "La Esperanza", el bulevar interior y la carrera 46; deberá cumplir con la normatividad exigida para parqueo.

Proyecto 12.

Conformado por vivienda multifamiliar ubicada sobre usos comerciales complementarios al espacio público del bulevar de la carrera 45 y el bulevar interior, así como del parque de "La Esperanza"; deberá cumplir con la normatividad exigida para parqueo.

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 011 de 2.000, se consideran como elementos constitutivos de los mismos y por tanto de mayor prevalencia en su articulación al plan parcial, aquellos que provienen del sistema ambiental preexistente como la quebrada "San Alejo" y sus respectivos retiros así como el inicio del parque lineal de la quebrada "La Doctora" tal como lo señala en plano número 3 del presente Decreto, de igual forma y desde el punto de vista de los elementos constitutivos artificiales estructurantes que conforman el plan vial y de espacios públicos del municipio tenemos los bulevares de la carrera 45 y la calle 77 Sur.

ARTÍCULO 7. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES AMBIENTALES.

Parque lineal de la quebrada "San Alejo"

Esta escorrentía que nace en el sector de las Avícolas al sur de la carrera 45, fue entubada en parte, pasando por debajo de construcciones. La intención de la Administración Municipal es recuperar el acuífero devolviéndole su carácter natural. De acuerdo con el terreno, esta línea constituye un eje de espacio público que define los proyectos o manzanas de manera consecuente con la trama circundante y su potencial, permitiendo la conformación de Unidades de Gestión con áreas adecuadas. Para el presente Decreto se denominará Alameda.

Su continuidad permite un nuevo acceso a través de este parque a la Unidad Deportiva, ampliando las posibilidades de un sistema de espacios públicos local activo, amable y seguro.

PARÁGRAFO: La Gerencia del plan parcial será la responsable de realizar los estudios técnicos necesarios para realinear la quebrada "San Alejo", de acuerdo a 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. Los recursos para los estudios de este fueron tomados como cargas y serán asumidos por las Unidades de Gestión que conforman el plan parcial objeto.

Cada Unidad de Gestión deberá resolver ante la entidad ambiental competente, los permisos que requiera para desarrollar su proyecto, como consecuencia de los impactos ambientales que pueda generar en el desarrollo de la construcción de su Unidad de Gestión.

Gestión con Transparencia

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




ICOSTEC
CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
 Código N° CO 14-45-1
 Las actividades de: Contratación, Administración Financiera y de Ingresos, Trámites, Apoyo Social, y Vigilancia y Control.
 NTC BO 9001:2000

JCO



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 9 de 22	

ARTÍCULO 8. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES ARTIFICIALES.

Bulevar Carrera 45.

De acuerdo con lo definido en el proyecto de ciudad, el carácter de la carrera 45 y de la calle 77 sur es de bulevar, racionalizando el espacio hacia el peatón con andenes amplios arborizados conformando alamedas y bulevares cuando exista comercio, así como localizando las ciclo rutas y previendo los sitios de parada del SIT, con bahías -paraderos y amoblamiento urbano complementario como bancas, basureras, canecas, estacionamiento de bicicletas, posibles bebederos, hidrantes, etc.

Su sección pública mínima es de 24 m, con calzada central vehicular de 7 m y un promedio de 8,50 m para andenes laterales arborizados y amoblados y bahías de traspaso de pasajeros, según planteamiento urbanístico.

El boulevard que viene de la plaza tradicional, enfoca sus visuales en el sitio donde se ubica la nueva plaza municipal, conformando este espacio con el Centro Administrativo Municipal y demás edificios institucional o de servicios, permitiendo su continuidad visual y peatonal entre estos hacia el parque de la esquina sur del lote.

Continuidad de la carrera 46 hasta la vía Circunvalar

La continuidad de la carrera 46 desde el nororiente de la ciudad, intermedia entre la Av. Las Vegas y el bulevar o carreras 45 y 43. El lograr tempranamente la construcción del tramo de esta vía comprendido entre calle Larga y la calle 77 sur es un objetivo del plan parcial, pues con esta quedan servidos de acceso vehicular y, siendo propicio para el desarrollo inmobiliario los diferentes proyectos conformantes del mismo, de forma autónoma.

Calle 77 Sur hasta la vía Circunvalar.

Parte del plan vial municipal, con tres carriles por sentido y separador central, se conforma como boulevard en el sector del plan parcial y de la Unidad Deportiva del sur de Sabaneta. Se podrán aumentar las dimensiones del Boulevard reduciendo a dos carriles la calle 77 sur, previa concertación con la Administración Municipal. Se debe buscar la continuidad en el eje de espacio público con sendas peatonales y de ciclo rutas, con acceso a la futura estación del Metro.

Nueva Plaza – Centro Administrativo municipal y edificio institucional o de servicios--.

La nueva Plaza Cívica de la ciudad está conformada por el boulevard de la carrera 45, por el nuevo palacio Municipal, el edificio institucional o de servicios complementario a la plaza para eventos cívicos, culturales, políticos y sociales, así como los proyectos de usos mixto que ubican sobre el nivel público, locales para establecimientos comerciales que permiten la ubicación de mesas sobre la plataforma para la vitalidad y seguridad del espacio.

Parque “La Esperanza”.

La arboleda existente en la esquina sur del polígono en el cruce de la calle 77 sur con el bulevar de la carrera 45, conformados por algunos lotes sin desarrollar y parte del actual restaurante “Zaratoga”, se propone como espacio público verde complementarios a los desarrollos de vivienda aledaños, dándole a la esquina donde confluyen la vía a San José, futura ampliación como calle 77 sur hasta la Av. Circunvalar como bulevar y la vía hacia Pan de Azúcar un uso y carácter público de calidad, marcando un nodo en el sistema de espacios públicos de la ciudad futura.

Gestión con Transparencia

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



Código Nº CD 14-45-1
 Las actividades de
 Contratación, Administración
 Financiera y de Inspección,
 Trámites, Apoyo Social,
 y Vigilancia y Control.

NIC 0001-2008



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 10 de 22	

ARTÍCULO 9. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

Ampliación de la Unidad Deportiva del Sur de Sabaneta.

El plan aportará un terreno de 5.426,85 m² correspondientes a las cesiones urbanísticas obligatorias estipuladas en la ficha normativa ZTA, para la ampliación de las unidades deportivas con coliseo o edificaciones para usos deportivos, recreativos, culturales, pedagógicos o sociales. La propuesta considera la posibilidad de ubicar estas instalaciones sobre una estructura de parqueaderos en semisótano nivel principal para complementar las posibilidades de desarrollo de la ciudad circundante.

ARTÍCULO 10. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS GENERALES EN EL PLAN PARCIAL PARA ESPACIOS PUBLICOS, CONSTRUCCIÓN PARA EQUIPAMIENTOS Y VIAS.

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

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

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

Cuadro 3: Distribución de las cesiones para espacio público:

CUANTIFICACIÓN DE LAS CESIONES			
TIPO DE APORTE			ÁREA EN m ²
Espacio Publico, Zonas verdes	15 mt ² por c/100mt ² construidos	Plaza	14.311,73
		Parque, Acequia	8.113,55
Equipamiento	1 mt ² por c/vivienda, 1% del área en otros usos.		2.471,53
Vías			8.666,43
Total cesiones			33.563,24 m²

Por otra parte, las cesiones con destino a la construcción de equipamientos de todo el plan parcial serán aportadas para la ampliación del equipamiento deportivo que constituye el proyecto 4 en la Unidad de Gestión "D". El municipio a través de 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 la carrera 46 en el trayecto incluido en el área de planificación y las alamedas peatonales paralelas a esta vía y a los bulevares de la carrera 45 y la calle


Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 11 de 22	

77 sur, a ser aportadas por los proyectos que se indican en el cuadro 4.

El siguiente cuadro resume en metros cuadrados los aportes que cada Unidad de Gestión y proyecto 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 número 5 y el documento técnico del presente plan parcial y deberán ser pactadas al momento de solicitar la licencia de urbanismo correspondiente a la totalidad de la Unidad de Gestión a la que pertenezcan, y aportadas de acuerdo a lo establecido en el reparto de cargas y beneficios, con los mecanismos previstos en los artículos 13 y 14 del presente decreto.

Cuadro 4. General de aportes del plan parcial

UNIDAD DE GESTION	PROYECTO	ESPACIO PÚBLICO		CESIÓN EQUIPAMIENTO	CESIONES VIALES
		Parque-Acequia	Plaza, andenes		
Unidad A	Proyecto 1	0,00	360,95	0,00	1.539,53
Unidad B	Proyecto 2	652,69	413,62	0,00	1.871,73
Unidad C	Proyecto 3	859,08	1.012,71	0,00	2.374,37
Unidad D	Proyecto 4	1.061,42	355,39	3.734,38	275,66
Unidad E	Proyecto 5	0,00	2.745,85	0,00	240,82
	Proyecto 6	0,00	4.875,16	0,00	355,27
Unidad F	Proyecto 7	1.543,52	907,11	0,00	0,00
	Proyecto 10	0,00	229,00	0,00	225,84
	Proyecto 11	454,88	870,46	0,00	330,14
Unidad G	Proyecto 8	297,86	988,31	0,00	0,00
	Proyecto 9	0,00	2.244,09	0,00	381,20
	Proyecto 12	3.244,10	2.258,29	0,00	1.071,87
Total de áreas en mt²		8.113,55	14.311,73	3.734,38	8.666,43

COSTOS DE ADECUACION EN PESOS	
M2 VÍAS	90.000,00
M2 EP	25.000,00
M2 PARQUE	25.000,00
EQUIPAMIENTO	35.000,00
TERRENO EQUIP.	180.000,00

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 12 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.

ARTICULO 12. IDENTIFICACIÓN DE APORTES POR UNIDADES DE GESTION Y PROYECTOS. Partiendo de la cuantificación de áreas y aportes de construcción de obligaciones urbanísticas públicas del plan parcial localizadas en cada proyecto, el siguiente cuadro basado en el documento técnico de soporte, especifica el porcentaje de aportes en puntos de carga.

Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 12 de 22	

Cuadro 5. Puntos de carga totales.

UNIDAD DE GESTION	PROYECTO	PUNTAJES DE CARGA	PUNTAJES DE TERRENOS	PUNTAJES TOTALES	PORCENTAJE SOBRE TOTAL DE CARGAS
Unidad A	Proyecto 1	1.475,81	12.097,81	13.573,62	8,38
Unidad B	Proyecto 2	1.951,13	13.068,63	15.019,76	9,27
Unidad C	Proyecto 3	2.604,88	18.390,28	20.995,16	12,96
Unidad D	Proyecto 4	8.631,21	10.556,33	19.187,54	11,84
Unidad E	Proyecto 5	903,20	8.300,09	9.203,29	5,68
	Proyecto 6	1.538,53	14.192,68	15.731,21	9,71
Unidad F	Proyecto 7	612,66	9.398,05	10.010,71	6,18
	Proyecto 10	260,51	6.391,06	6.651,57	4,11
	Proyecto 11	628,46	8.041,41	8.669,87	5,35
Unidad G	Proyecto 8	321,54	9.566,28	9.887,82	6,10
	Proyecto 9	904,10	8.229,93	9.134,03	5,64
	Proyecto 12	2.340,28	21.621,77	23.962,05	14,79
Total en mt²		22.172,33	139.854,32	162.026,65	100,00

Comparando los anteriores aportes que deberán realizar cada uno de los proyectos mediante la construcción y aporte de las obligaciones indicadas en los anteriores cuadros y el plano número 5, con relación al potencial de beneficios medidos por UAS – Unidades de Aprovechamiento de Superficie- por proyecto, sustentadas y explicadas en el documento técnico de soporte y presentado en el siguiente cuadro 6, donde además se ilustra la relación entre cargas y beneficios de cada proyecto, de forma tal que los valores en puntos expresados en la columna denominada “Diferencias” determina la cantidad de puntos de cargas que deberán ser aportados por las Unidades de Gestión con puntaje positivo, para las obligaciones urbanísticas por fuera de su respectiva Unidad en las Unidades de Gestión con puntajes negativos. Ver cuadro 8. Esta operación garantizará que las Unidades de Gestión mantengan una relación equilibrada de cargas y beneficios.

Cuadro 6: Relación de beneficios con cargas asumidas al interior del área del proyecto.

UNIDAD DE GESTION	PROYECTO	UAS O BENEFICIOS A REALIZAR	PUNTOS APORTADOS EN LA UNIDAD (CARGAS)	PORCENTAJE DE BENEFICIOS	REPARTO DE CARGAS POR % DE BENEFICIOS	DIFERENCIAS EN PUNTOS
Unidad A	Proyecto 1	20.096,71	13.573,62	10,12	16.395,40	2.821,77
Unidad B	Proyecto 2	20.117,83	15.019,76	10,13	16.412,63	1.392,87
Unidad C	Proyecto 3	23.325,94	20.995,16	11,74	19.029,89	-1.965,27
Unidad D	Proyecto 4	6.784,26	19.187,54	3,42	5.534,77	-13.652,78
Unidad E	Proyecto 5	8.189,04	9.203,29	4,12	6.680,83	-2.522,46
	Proyecto 6	13.862,55	15.731,21	6,98	11.309,41	-4.421,80
Unidad F	Proyecto 7	14.245,16	10.010,71	7,17	11.621,56	1.610,85
	Proyecto 10	10.923,62	6.651,57	5,50	8.911,77	2.260,20
	Proyecto 11	12.274,42	8.669,87	6,18	10.013,78	1.343,91
Unidad G	Proyecto 8	18.487,11	9.887,82	9,31	15.082,25	5.194,43
	Proyecto 9	22.202,36	9.134,03	11,18	18.113,24	8.979,21
	Proyecto 12	28.095,64	23.962,05	14,15	22.921,13	-1.040,92
Total		198.604,63	162.026,65	100,00	162.026,65	0,00

Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 13 de 22	

PARÁGRAFO: 1 punto es una unidad de conversión que equivale a \$100.000.
1 UAS es una unidad de conversión equivalente a \$830.000 y podrá ser actualizada de acuerdo al incremento del IPC.

ARTÍCULO 13. 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 número 5 y a lo pactado con la Gerencia del plan parcial o la Secretaría de Planeación del municipio.

Sin embargo, teniendo en cuenta las diferencias en puntos de cargas anotadas en el cuadro 6, en el caso de los proyectos que arrojan diferencias con puntaje negativo, se cuantificará este puntaje con relación a las cargas al interior de dichas unidades de gestión identificadas en el plano número 5 y en el cuadro 8, y su ejecución será realizada por la Gerencia del plan parcial o por la Secretaría de Planeación del municipio con los aportes en dinero o construcción de las unidades de gestión con puntajes positivos.

Las cargas faltantes deberán ser canceladas por los proyectos que arrojan diferencias en puntos positivos, bien sea como obligaciones urbanísticas en las Unidades de Gestión con puntaje negativo o en dinero de acuerdo a la actualización que realice a pesos en el momento de la obtención de la licencia de construcción por parte de la Administración Municipal a través de la Gerencia del Plan Parcial o la Secretaría de Planeación del municipio, basada en el incremento del valor estimado del punto de carga de las obligaciones de acuerdo al incremento del IPC (Índice de Precio al Consumidor), con el fin de que esta Gerencia o la Administración inviertan estos recursos única y exclusivamente en la financiación de los valores expresados en punto negativos en algunos proyectos y así hacer posible que cada proyecto asuma de manera equitativa la financiación de las obligaciones urbanísticas del plan parcial.

Para efectos de calcular el IPC se considerará que las evaluaciones económicas fueron hechas en 2.002.

PARÁGRAFO: Será igualmente válido el pago de las obligaciones faltantes en las unidades que arrojan punto positivos en forma de aportes directos en la construcción de cargas urbanísticas externas al proyecto en aquellos proyectos que presentan valores negativos en puntos, o que estos últimos sean compensados en las obligaciones que se encuentran asumiendo de más, con una participación en tierras, ganancias o derechos sobre los proyectos con puntajes positivos en la proporción de puntos faltantes.

Estas transacciones deberán ser convenidas por la Gerencia del plan parcial o la Secretaría de Planeación del municipio entre los interesados en las diferentes Unidades de Gestión del plan parcial. En todo caso será requisito para la obtención de las licencias de urbanismo de cada Unidad de Gestión, la suscripción de un contrato público o privado dependiendo de las circunstancias, que sustente la estrategia adoptada para el cumplimiento preciso de las obligaciones anotadas para cada Unidad.

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.

Gestión con Transparencia

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



Código N° CD 18-46-1
Las actividades de
Contratación, Administración
Financiera y de Impuestos,
Trámites, Apoyo Social,
y Vigilancia y Control.


NTC ISO 9001:2000

Jco Pgs



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 14 de 22	

ARTÍCULO 14. POSIBILIDADES DE APORTE AUTÓNOMO DE OBLIGACIONES ENTRE UNIDADES Y PROYECTOS. De no existir u operar una Gerencia del Plan Parcial será factible la cancelación de las obligaciones faltantes en puntos de cargas convertidos a los valores del momento de expedirse la licencia de construcción de cada proyecto a la Administración Municipal, para que esta asuma la responsabilidad de ejecutar las infraestructuras y aportes de tierras equivalente en los proyectos que poseen puntajes negativos, igualmente, será posible se suscriban contratos entre proyectos con puntajes positivos y negativos que viabilicen el aporte de los puntos faltantes de forma tal que se pueda tramitar la correspondiente licencia de urbanismo y de construcción a partir de este tipo de convenios privados que resuelvan el aporte de cargas.

Cuadro 7. Destinación de puntajes positivos en Unidades de Gestión con puntaje negativo.

UNIDADES DE GESTIÓN	PROYECTO	PUNTAJE VÍAS	PUNTAJE EP	PUNTAJE PARQUE	PUNTAJE EQUIP.	PUNTAJE TERRENO PARA CESIÓN	PUNTAJE TOTAL
Unidad C-	Proyecto 3	1.497,32	253,18	214,77	0,00	0	1.965,27
Unidad D	Proyecto 4	248,09	88,85	265,36	8.028,92	5021,57	13.652,78
Unidad E	Proyecto 5	216,74	686,46	0,00	0,00	1619,26	2.522,46
Unidad E	Proyecto 6	319,74	1.218,79	0,00	0,00	2883,27	4.421,80
Unidad G	Proyecto 12	0,00	229,89	811,03	0,00	0	1.040,92
						Total	23.603,24

En cualquier caso los puntajes asignados en el cuadro 6, no podrán ser variados ni modificados y se mantendrán constantes durante la vigencia del presente Decreto, pudiendo eso sí, variar de acuerdo a lo que estime la Administración Municipal el valor en pesos del punto de carga actualizado a partir del incremento del IPC a partir de la expedición de este Decreto.

Para efectos de gestión, la Gerencia del plan parcial o la Secretaría de Planeación del municipio, deberá basarse en el siguiente cuadro 8, para ejecutar los puntos de carga de estas Unidades de Gestión, una vez sean compensados sus puntos negativos, mediante las herramientas descritas en el presente Decreto.

Cuadro 8. Puntaje a ejecutar por las unidades de gestión con puntos negativos.

UNIDAD DE GESTIÓN	PROYECTO	PUNTAJE VÍAS	PUNTAJE EP	PUNTAJE PARQUE	PUNTAJE EQUIP.	PUNTAJE TERRENO	PUNTAJE A EJECUTAR
Unidad C	Proyecto 3	639,61	0,00	0,00	0,00	18.390,28	19.029,89
Unidad D	Proyecto 4	0,00	0,00	0,00	0,00	5.534,76	5.534,76
Unidad E	Proyecto 5	0,00	0,00	0,00	0,00	6.680,83	6.680,83
Unidad E	Proyecto 6	0,00	0,00	0,00	0,00	11.309,41	11.309,41
Unidad G	Proyecto 12	964,68	178,63	0,00	0,00	21.621,77	22.765,08
						Total	65.319,97

Escopas

Gestión con Transparencia




CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
 Código N° CD 16-46-1
 Las actividades de: Contratación, Administración Financiera y de Ingresos, Trámites, Apoyo Social y Vigilancia y Control.



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 15 de 22	

CAPITULO III SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO

ARTÍCULO 15. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN O APROVECHAMIENTO. La ficha de normativa urbana número 11, identificada como la zona ZTA adoptada mediante el Acuerdo 020 de 2.002, establece como aprovechamiento máximo para construir a través del presente plan parcial, un índice de construcción de 3,0 sobre área bruta y un índice de ocupación máxima del 40%, parámetros que enmarcan la edificabilidad específica que adopta el presente Decreto, y tomando como área bruta la correspondiente al área de planificación total y así distribuyendo la misma de manera diferencial entre los diferentes proyectos.

El presente plan parcial a partir de los anteriores parámetros establece como edificabilidad total en el área de planificación un índice de construcción sobre área bruta de 2,33 con una ocupación máxima del 40% del área bruta de toda el área de planificación del plan parcial (71.984,94 m²), edificabilidad que para cada proyecto determina el máximo a construir en índices de construcción específicos tanto sobre el área bruta como sobre el área neta del proyecto, este último descontando las áreas que deberán ser destinadas para el pago de obligaciones en cada proyecto. El siguiente cuadro establece la edificabilidad tope a utilizar:

Cuadro 9. Identificación de aprovechamientos.

UNIDAD DE GESTIÓN	PROYECTO	ÁREA EN m ²	AREA PUBLICA A CEDER EN m ²	AREA PRIVADA O NETA EN m ²	AREA A CONSTRUIR EN m ²	INDICE DE CONSTRUC BRUTO	INDICE DE CONSTRUC NETO
Unidad A	Proyecto 1	6.196,23	1.900,48	4.295,75	18.557,64	2,99	4,32
Unidad B	Proyecto 2	7.260,35	2.938,04	4.322,31	18.585,93	2,56	4,30
Unidad C	Proyecto 3	9.562,38	4.246,16	5.316,22	21.264,88	2,22	4,00
Unidad D	Proyecto 4	5.426,85	5.426,85	3.734,38	5.601,57	1,03	1,50
Unidad E	Proyecto 5	4.611,16	2.986,67	1.624,49	7.472,65	1,62	4,60
	Proyecto 6	7.884,82	5.230,43	2.654,39	10.617,56	1,35	4,00
Unidad F	Proyecto 7	5.221,14	2.450,63	2.770,51	11.082,04	2,12	4,00
	Proyecto 10	2.397,00	454,84	1.942,16	8.351,29	3,48	4,30
	Proyecto 11	3.447,45	1.655,48	1.791,97	9.318,24	2,70	5,20
Unidad G	Proyecto 8	4.643,49	1.286,17	3.357,32	15.107,94	3,25	4,50
	Proyecto 9	4.176,63	2.625,29	1.551,34	18.616,08	4,46	12,00
	Proyecto 12	11.157,44	6.574,26	4.583,18	22.915,90	2,05	5,00
Total		71.984,94	37.775,30	34.209,64	167.491,73	2,33	4,90

PARÁGRAFO: Sobre el área denominada como "Área privada" se aplicará el "índice de construcción neto", indicado en la última columna y sobre la misma cada proyecto podrá ocupar hasta un 80% de esta área, teniendo en cuenta que la previsión máxima de ocupación determinada por la ficha de normativa respectiva del 40% ha sido ya garantizada al descontar del área bruta las cesiones y obligaciones urbanísticas, las cuales determinan que la llamada "área privada" constituye un 40% del área bruta, de forma tal que esta podría ser ocupada totalmente, sin embargo se establece una ocupación máxima del 80% para cada proyecto sobre esta área neta.

ARTÍCULO 16. USOS DEL PLAN PARCIAL Incorporando las previsiones establecidas con respecto a los usos permitidos en la zona objeto del presente plan parcial por la respectiva ficha normativa, la siguiente tabla detalla por proyecto, su aplicación específica:

Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada


DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 16 de 22	

Tabla de Usos

PROYECTOS	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
1	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
2	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
3	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
4	Equipamientos públicos comunitarios	Comercio minorista. Servicios generales. Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Vivienda todas las tipologías	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
5	Edificio Institucional o de servicios	Comercio minorista. Servicios generales.	Vivienda todas las tipologías	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
6	Servicios institucionales	Comercio minorista. Servicios generales.	Vivienda todas las tipologías	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
7	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
8	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
9	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
10	Vivienda multifamiliar y comercio	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
11	Vivienda multifamiliar y comercio	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
12	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales

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

Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 17 de 22	

UAS estimado para el plan parcial, equivalente a 1,57.

ARTÍCULO 17. CONVERTIBILIDAD DE USOS EN EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS. La edificabilidad máxima potencial derivada de los índices establecidos en el artículo 15 del presente Decreto posee la siguiente distribución en cuanto al uso potencial autorizado y la cantidad de metros cuadrados destinados al mismo, de la siguiente manera:

Cuadro 10. Áreas a construir por usos en mt².

UNIDAD DE GESTION	PROYECTO	VIVIENDAS	SERVICIOS	COMERCIO 1 PRIMER PISO	COMERCIO 2 OTROS PISOS	ALCALDÍA INSTITUC.	AREA EQUIP. DEPORT.	AREAS TOTAL MT ²
Unidad A	Proyecto 1	17.282,64	0,00	850	425	0,00	0,00	18.557,64
Unidad B	Proyecto 2	17.345,93	0,00	850	390	0,00	0,00	18.585,93
Unidad C	Proyecto 3	19.928,35	0,00	445,51	891,02	0,00	0,00	21.264,88
Unidad D	Proyecto 4	0,00	0,00	1634,81	1495,23	0,00	2.471,53	5.601,57
Unidad E	Proyecto 5	0,00	5.068,37	1200	1204,28	0,00	0,00	7.472,65
	Proyecto 6	0,00	0,00	1434,05	4983,51	4.200,00	0,00	10.617,56
Unidad F	Proyecto 7	9.172,04	0,00	955	955	0,00	0,00	11.082,04
	Proyecto 10	5.671,29	0,00	950	1730	0,00	0,00	8.351,29
	Proyecto 11	4.688,24	0,00	1630	3000	0,00	0,00	9.318,24
Unidad G	Proyecto 8	12.896,64	187,30	1012	1012	0,00	0,00	15.107,94
	Proyecto 9	16.189,52	0,00	1213,28	1213,28	0,00	0,00	18.616,08
	Proyecto 12	20.024,22	0,00	1226,62	1665,06	0,00	0,00	22.915,90
Total		123.198,88	5.255,67	13401,27	18964,38	4.200,00	2.471,53	167.491,73

De esta manera, cada proyecto podrá utilizar como máximo el número de metros cuadrados asignados a cada uso permitido, pudiendo solicitar en la licencia de construcción a la Administración Municipal que respetando la Tabla de usos del plan parcial por proyecto descrita en el artículo 16, pueda convertir metros cuadrados de un determinado uso a metros cuadrados de otro uso permitido o autorizado por la Administración Municipal utilizando para su convertibilidad la siguiente tabla de UAS que referencia el peso relativo de cada uso derivado del valor comercial del mismo, el cual se encuentra sustentado en el Documento Técnico adjunto. Estos valores de convertibilidad no requerirán de ajuste a los precios comerciales del momento de solicitar la respectiva licencia, luego los factores mediante los cuales se logra la convertibilidad serán fijos.

Cuadro 11. Conversión de aprovechamiento en Unidades UAS, por usos potenciales

USOS	PRECIO mt ²	UAS
Vivienda	830.000	1,00
Servicios	600.000	0,72
Comercio 1 primer piso	1.300.000	1,57
Comercio 2 otros pisos	1.000.000	1,20
Alcaldía - Institucional	600.000	0,72
Equipamiento público	500.000	0,60
Parqueaderos	309.000	0,37

PARÁGRAFO. Teniendo en cuenta la facultad de ejecutar proyectos cuyo uso se considera restringido, según lo establece el artículo 16 del presente Decreto, el proyecto que se acoja a esta facultad, deberá tener en cuenta los valores consignados en el cuadro número 11 sobre conversión de aprovechamiento en unidades por usos potenciales.

Fco P...

Gestión con Transparencia




Las actividades de Contratación, Administración Financiera y de Impuestos, Trámites, Apoyo Social, y Vigilancia y Control.



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 18 de 22	

ARTÍCULO 18. NORMAS DE URBANIZACIÓN. Al momento de solicitar una Unidad de Gestión, la respectiva licencia de urbanismo, la Gerencia del plan parcial, mediante informes técnicos, deberá certificar a la Administración municipal, los siguientes aspectos, además de los establecidos en el Decreto Nacional 1052 de 1998 y las normas que lo complementen o sustituyan:

- Tener resuelta la estrategia y soportes contractuales pertinentes para el reparto equitativo de cargas y de beneficios en las Unidades de Gestión compuestas por varios propietarios, a partir de la edificabilidad y obligaciones globales asignadas por el presente Decreto a cada Unidad.
- Garantizar accesibilidad vial y conexión a los sistemas de servicios públicos, estipulados por este Decreto como estructurantes al interior de cada Unidad de Gestión de acuerdo a lo que le corresponda según el plano anexo 3.
- 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 19. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN. Las normas de construcción que serán aplicadas para el desarrollo de los proyectos establecidos en el presente Decreto se registrarán de acuerdo a las establecidas en las fichas técnicas de normatividad técnica.

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.

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

ARTÍCULO 20. 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 21. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN, GESTIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. La administración municipal como gestora y promotora del presente plan parcial destinada a la implementación de modelos de gestión mixta y privada, estará encargada de las labores de coordinación de los procesos correspondientes a su ejecución a partir de la creación de una Gerencia General de plan parcial. Igualmente, la administración municipal como cabeza del proceso, colocará a favor del proceso de construcción de los proyectos públicos, privados y mixtos, que conforman el plan parcial, el conjunto de instrumentos de gestión aportados por la Ley 388 de 1.997, en los casos en que su desarrollo, tal y como está

Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 19 de 22	

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

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

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

PARÁGRAFO: Mientras no sea designada la Gerencia del plan parcial, la Administración Municipal en cabeza de la Secretaría de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico, asumirá sus funciones, establecidas en el artículo 22 del presente Decreto.

ARTÍCULO 22. 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:

- Coordinar con el Municipio, en su oficina de Planeación y los interesados, los instrumentos de vigilancia y control, en la ejecución del plan parcial.
- Acompañar y coordinar el proceso de recaudo o realización de las obligaciones urbanísticas de los proyectos que conforman el plan parcial.
- Coordinar con EPM, el diseño y aprobación de servicios públicos.
- Coordinar los diseños y construcción del Centro Administrativo del Municipio y el edificio institucional o de servicios.
- Invitar a promotores y constructores privados a desarrollar proyectos específicos.
- Coordinar los diseños y encontrar mecanismo de financiamiento, para la construcción del urbanismo general del proyecto.
- Informar a la Administración Municipal del avance del proyecto, en sus aspectos técnicos, administrativos y económicos.
- Hacer presentaciones didácticas sobre el proyecto, a gremios, promotores, constructores, estudiantes, ciudadanos, etc.
- Presentar, motivar y determinar los términos y condiciones en los cuales, podrían ejecutarse los proyectos que tienen varios propietarios.
- Garantizar los acuerdos para negociación de predios entre propietarios para el desarrollo de Unidades de Gestión y/o de Actuación Urbanística.
- Ser el enlace entre el Municipio y la entidad fiduciaria.
- Liderar el proceso de ventas y arriendo en las edificaciones del Municipio como son el Palacio Municipal y el edificio institucional o de servicios.

ARTÍCULO 23. 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

Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 20 de 22	

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

ARTICULO 25. EJECUCIÓN DE OBRAS A LOS URBANIZADORES PRIVADOS. Será responsabilidad de los urbanizadores de cada Unidad de Gestión o proyecto sea de propiedad pública, privada o mixta la ejecución y aporte de tierras estipulado como carga urbanística u obligación para cada uno de ellos en el presente Decreto y en los planos que lo acompañan. Para tal efecto las Unidades de Gestión y proyectos que posean saldo positivo de puntos de carga de acuerdo a lo dispuesto en el cuadro 6 del presente Decreto, deberán aportar en dinero o construcción de infraestructura el equivalente de puntos, para lo cual la Gerencia del plan parcial será la encargada de gestionar, coordinar y facilitar dicho proceso.

ARTÍCULO 26. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. El municipio como propietario de tierras y posible promotor específico de algunas de las Unidades de Gestión del plan parcial realizará los aportes y obligaciones que le corresponden del mismo modo que cualquier desarrollo particular. Adicionalmente será responsabilidad del Municipio, la coordinación y ejecución de las intervenciones de habilitación de las calzadas vehiculares de la calle 77 sur, de la carrera 45 y de la carrera 46, elementos estructurantes artificiales del presente plan parcial.

ARTÍCULO 27. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del presente plan parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece en diez (10) años a partir de la firma del mismo. Las normas aquí contenidas conservarán su vigencia, luego del vencimiento del plazo si no se modifica de manera expresa el contenido del mismo. Durante su vigencia podrán llevarse a cabo modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles dentro del área de planificación siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y 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 del proyecto.
- b) Ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor que restringen de manera drástica o impiden el desarrollo del plan parcial.

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

Gestión con Transparencia

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



ICOTEC
CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
Código Nº CO 16-96-1
Las actividades de Contratación, Administración Financiera y de Impuestos Trámites, Apoyo Social, y Vigilancia y Control.

NTC 640 9981:2000



Municipio de Sabaneta

Secretaría Privada

DECRETO No. 076 FECHA: Mayo 03 de 2005	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 21 de 22	

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


ARTÍCULO 28. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL DECRETO.
Hacen parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

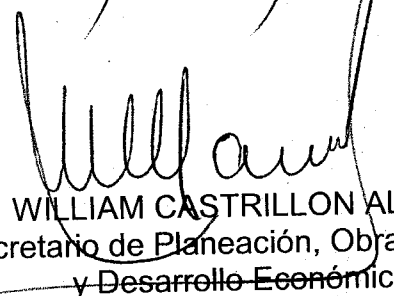
- Cartografía
- Documento Técnico
- Anexos (actas y otros)
- Archivo digital de los anteriores documentos


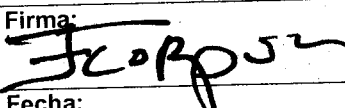
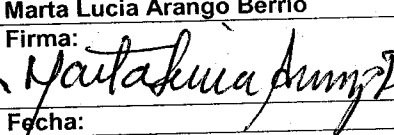
ARTÍCULO 29. El presente Decreto rige a partir de su expedición. Los planos, Documentos Técnicos y Anexos pueden ser consultados en la Secretaria de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico del Municipio de Sabaneta (Antioquia).

Dado en el Municipio de Sabaneta a los tres (03) días del mes de mayo de año 2005

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE


CARLOS MARIO CUARTAS PALACIO
Alcalde


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

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

Gestión con Transparencia

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



Código N° CO 16-46-1
Las actividades de
Certificación, Administración
Financiera y de Impresión,
Trámites, Apoyo Social,
y Vigilancia y Control.

NTC ISO 9001:2000