




Municipio de Sabaneta

Secretaría General

DECRETO No. 103 FECHA: Julio 12 de 2007	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 1 de 14	

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE CONSOLIDACIÓN DENOMINADO "KANDALA" EN ZONA RESIDENCIAL ACTUAL 1 -ZRA1-

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SABANETA, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 2181 de 2006, Acuerdo Municipal 011 de 2000 (Plan Básico de Ordenamiento Territorial), y Acuerdo Municipal 020 de 2002 (Fichas Técnicas de Normatividad Urbana) y,

CONSIDERANDO

1. Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, establece que los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales
2. Que la ley 388 de 1997, en su capítulo III, artículo 27, numeral primero, establece que los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.
3. Que el Documento CONPES 3305 de agosto 23 de 2004, elaborado por el Consejo de Política Económica y Social de la Republica de Colombia, Departamento Nacional de Planeación, recomienda en el capítulo IV, que el modelo de ciudad propuesto debe cumplir con unos parámetros mínimos que garanticen su calidad ambiental y una condiciones urbanísticas mínimas orientadas a generar una densificación planificada, con alturas controladas. Así mismo determina que se debe promover la participación del sector privado en el desarrollo de operaciones urbanas a través de los instrumentos de Gestión previstos en los planes de ordenamiento territorial.
4. Que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (acuerdo 011 de 2000), en su artículo 85, define que, "Algunos sectores sin restricciones geológicas o topográficas, que tienen una baja densidad por hectárea, admiten un aumento en ésta, condicionado a la dotación de infraestructura de vías y de servicios públicos. Son sitios con muy baja densidad de población que no alcanzan a conformar barrios o que corresponden a zonas que por su bajo crecimiento en altura, permiten un aumento en su densidad, lo cual evita la expansión urbana y aprovecha la infraestructura existente. Estas acciones deben sustentarse en estudios previos sobre la infraestructura, el equipamiento colectivo y la capacidad vial para soportar dicho aumento, en especial en el parque automotor. Por lo tanto se deben hacer estudios puntuales que permitan establecer densidades que no lleguen a saturar el sector. Para efectos de esta acción se propone que barrios como el centro, Holanda, Entreamigos, Betania y Calle Larga entre otros pueden afrontar un proceso de redensificación en altura, dependiendo de las secciones viales respectivas. No se permitirá crecimientos en altura para secciones viales menores de 13.00 metros."

Gestión con Transparencia

Palacio Municipal Cra. 45 N° 71sur-24 Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93 www.sabaneta.gov.co Sabaneta (Ant.) Colombia




Escopón



Municipio de Sabaneta

Secretaría General

DECRETO No. 103 FECHA: Julio 12 de 2007	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 2 de 14	

5. Que mediante el Acuerdo Municipal 020 del 2002 fueron aprobadas las Fichas Técnicas de Normativa Urbana y específicamente la Ficha No. 2- *ficha Zona Residencial Actual -1 ZRA1-*, estableció 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.
6. Que el Decreto 2181 de junio 26 de 2006, expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial; reglamento parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictó otras disposiciones en materia urbanística.
7. Que dentro del trámite del plan parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

a. **DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL.**

En concordancia con el artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006, los interesados deberán solicitar a la Oficina de Planeación municipal o distrital o quien haga sus veces, que defina las determinantes para la formulación de un plan parcial, para lo cual el señor JESUS MARIA URIBE MEJIA, identificado con cedula de ciudadanía nro. 70.562.960, y actuando como representante legal de la firma CONSTRUCCIONES URIBE HERRERA, con Nit. 900.065.001-1, según consta en el Certificado de Existencia y Representación legal nro. 1860325, solicitó mediante radicado 009001 de agosto 25 de 2006, y en cumplimiento de los procedimientos establecidos por el Decreto 2181 de 2006, obtener las determinantes para la formulación de un Plan Parcial, para el predio identificado con matrícula 001-848962 y ubicado en la Calle 61 Sur No. 42-30.

b. **DELIMITACIÓN.**

La Secretaria de Planeación, Obras Publicas y Desarrollo Económico del Municipio de Sabaneta, en respuesta a la solicitud realizada por el señor URIBE MEJIA y previo cumplimiento de los requisitos determinados por el Acuerdo Municipal 020 de 2002 y Decreto Nacional 2181 de 2006, expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, expidió la Resolución No. 383 de septiembre de 2006, por la cual se definen las determinantes para la formulación de un plan parcial.

Que el artículo segundo de la Resolución No. 383 de 2006, expedida por la Secretaria de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico, delimito el área de planificación para la elaboración del plan parcial, la cual tendrá como escala mínima de planificación, la manzana conformada entre la Carrera 42, la cual colinda con la Unidad Residencial Campo Amalia y predios del Municipio de Sabaneta y Carrera 43ª, la cual colinda con el desarrollo constructivo CAMINOS DE MAYORCA, la empresa IMET y el sector de la Calle del Diablo y entre la Calle 60 Sur, la cual colinda con la Urbanización San Antonio 2 y Calle 61 Sur, la cual colinda con la Unidad Industrial Sierra Morena, Unidad Residencial Jardín de Los Alcázares y el sector de La Florida.

c. **RADICACION DEL PROYECTO.**

El señor JESUS MARIA URIBE MEJIA, radico en el archivo central bajo el numero 2006-012725 de Noviembre 22 de 2006, una propuesta de plan parcial en zona de consolidación para el predio identificado con matrícula inmobiliaria nro. 001-848962. así mismo allego con la radicación descrita toda la documentación solicitada en la Resolución 383 de 2006.

Gestión con Transparencia



Fco Pps



Municipio de Sabaneta

Secretaría General

DECRETO No. 103
FECHA: Julio 12 de 2007

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 3 de 14



d. CONCEPTO DE VIABILIDAD.

La Secretaria de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico del Municipio de Sabaneta, en respuesta a la solicitud realizada por el señor URIBE MEJIA y previo cumplimiento de los requisitos determinados por la legislación vigente, expidió la Resolución No. 052 de Febrero 07 de 2007, por la cual se expide concepto favorable de viabilidad de una propuesta de plan parcial en zona de consolidación.

e. FASE DE INFORMACIÓN PÚBLICA

En concordancia con el artículo 8, del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Secretaria de Planeación Obras Públicas y Desarrollo Económico, notifico y comunico por escrito a todos los vecinos y propietarios de los predios colindantes del predio objeto de la propuesta y los cuales responden a los siguientes nombre y direcciones.

PROPIETARIO O TENEDOR	DIRECCION DEL PREDIO	OFICIO DE NOTIFICACION
Ángela María Martínez-Administradora Urbanización San Antonio 2	Calle 58 Sur No. 42-99	2007-001247 de Febrero 07 de 2007
Albeiro Aizate - Administrador Urbanización Balcones del Campo	Calle 60 Sur No. 42-141	2007-001245 de Febrero 07 de 2007
Madre Superiora Bertha Ramírez Ramírez - Comunidad de Hijas de Nuestra Señora	Calle 61 Sur No. 42B-44	2007-001243 de Febrero 07 de 2007
Carlos Ramiro Correa Z. - Administrador Urbanización Campo Amalia	Carrera 42 No. 60Sur-60	2007-001244 de Febrero 07 de 2007
Luis Fernando Calad - Administrador Urbanización San Antonio 1	Carrera 43ª No. 60 Sur-64	2007-001246 de Febrero 07 de 2007.

Que en respuesta a estas notificaciones la señora ANGELA MARTINEZ VALENCIA, como Administradora de la Urbanización San Antonio 2, manifestó de manera escrita según radicado 2569 de marzo 02 de 2007, que no presentaba ninguna objeción, sin embargo realizo observaciones y recomendaciones sobre el proceso constructivo a desarrollarse. Estas recomendaciones serán trasladadas al constructor responsable de desarrollar las obras autorizadas al momento de expedir las correspondientes Licencias Urbanísticas. El resto de los vecinos no presentaron ninguna observación ni objeción sobre el asunto.

f. CONCERTACIÓN AMBIENTAL.

Que el proyecto de plan parcial objeto no requiere del proceso de concertación o concepto de la Autoridad Ambiental competente, ya que este no presenta las situaciones que el artículo 10 del Decreto 2181 de 2006, determina para tal fin.

g. CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 de Decreto 2181 de 2006, el proyecto de Plan Parcial fue presentado al Consejo Consultivo de Ordenamiento, en la sesión realizada el día 20 de marzo de 2007. Frente a esto el Consejo conceptuó favorablemente el proyecto, lo cual quedo asentado en el acta de reunión y asistencia.

8. En concordancia con el artículo tercero de la Resolución 052 de 2007, el señor URIBE MEJIA, radico en archivo central bajo numero 6071 de mayo 24 de 2007, la siguiente documentación:

Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría General

DECRETO No. 103 FECHA: Julio 12 de 2007	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 4 de 14	

- a. Original y copia del Documento Técnico de Soporte o Memoria Justificativa del Plan Parcial objeto de adopción, el cual contiene el modelo de Decreto de Adopción y el Cuadro de simulación urbanística.
 - b. Dos copias de las siguientes planchas:
 - i. Plancha PP1-Localización, área de planificación y propuesta urbana
 - ii. Plancha PP2-Planteamiento Urbano
 - iii. Plancha PP3-Sistema Vial y Sistemas Estructurantes
 - iv. Plancha PP5-Propuesta Equipamiento y Espacio Público.
 - c. Segundo avalúo comercial del inmueble objeto de desarrollo.
 - d. Disponibilidad de Servicios Públicos.
9. 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.
10. Que el Plan Parcial de Consolidación "KANDALA", objeto de la presente reglamentación cumple con, el tratamiento, usos, acciones y 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).
11. Que se cumplieron con los tramites y pasos establecidos en la ley 388 de 1997 (Artículo 27, numeral primero), Decreto Nacional 2181 de 2006, Resolución 383 de 2006 y Resolución 052 de 2007, expedidas por la Secretaria de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico.

En merito de lo anterior y en concordancia con el artículo 27, numeral quinto de la Ley 388 de 1997 y artículo 16 del Decreto 2181 de 2006, que determina el proceso de adopción del una propuesta de Plan Parcial de consolidación, El Alcalde Municipal,

DECRETA

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO PRIMERO. AREA DE PLANIFICACION. El área mínima de planificación de este plan parcial se identifica en la plancha PP1, anexo y corresponde a los predios delimitados por la Calle 60 Sur (Avenida Pilsen) y Calle 61 Sur y entre la Carrera 42 y Carrera 43ª (Avenida El Poblado), esta manzana se encuentra ubicada en la zona nororiental del municipio de sabaneta y enmarcados en la Ficha No. 2 - ZRA1-, definida por el Acuerdo 020 de 2002.



Gestión con Transparencia



Municipio de Sabaneta

Secretaría General

DECRETO No. 103
FECHA: Julio 12 de 2007

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 5 de 14



CÓDIGO CATASTRAL	PROPIETARIO	ÁREAS			
		LOTE	Ocupada	LIBRE	VÍAS
101034001000000	COMUNIDAD DE HIJAS DE NUESTRA SRA.	3.733,00	1.410,00	2.323	-
101034002000000	COMUNIDAD DE HIJAS DE NUESTRA SRA.	3.289,00	1.569,12	1.720	-
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 537 DE MARZO 5 DE 1987- NOTARIA 2 ENVIGADO	URBANIZACION SAN ANTONIO 1	11.071,00	6.560,00	3.981	530,45
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESCRITURA 3901 DE ABRIL 19 DE 2005-NOTARIA 15 DE MEDELLIN	URBANIZACION BALCONES DEL CAMPO	5.246,33	2.806,92		2.439
ÁREAS TOTALES		27.909,33	12.958,54	11.981,4	2.969,45
AREA TOTAL ZONA PLANIFICACION			27.909,33		
AREA TOTAL INTERVENCION			4.570,00		

ARTICULO SEGUNDO. PRINCIPIOS. Son los principios 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:

- Consolidar del uso residencial, el cual solo requiere de acciones de mantenimiento y adecuación en la mayoría de los casos, mejoramiento y densificación en otros.
- Desarrollar los espacios vacantes tanto a nivel de lotes como potenciales espacios para la urbanización, para lograr de esta manera la consolidación del sector en términos físicos y de dotación.
- Adopción de un plan vial coherente que garantice condiciones de circulación en forma ágil y segura, además que integre a Sabaneta con los demás municipios del Valle de Aburra.
- Proyección del equipamiento requerido por la comunidad, que garantice calidad de vida para sus habitantes.
- Recuperación del espacio publico como elemento estructurante de la ciudad.

ARTICULO TERCERO. OBJETIVO GENERAL Y ESPECIFICOS. Son los objetivos del presente pan parcial los siguientes.

OBJETIVO GENERAL:

Configurar una propuesta urbana que garantice bajo el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios, el desarrollo constructivo del predio catastral identificado con el numeral 043 y con matrícula inmobiliaria 001-848962, siguiendo los lineamientos, parámetros de desarrollo del

Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría General

DECRETO No. 103 FECHA: Julio 12 de 2007	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 6 de 14	

modelo de ciudad y tratamientos que estableció el plan básico de ordenamiento territorial y las fichas técnicas de normatividad urbana.

OBJETIVOS ESPECIFICOS.

- Garantizar la consolidación del sector denominado como área mínima de planificación, con el desarrollo de edificaciones destinadas al uso residencial.
- Establecer con el desarrollo y ejecución de este Plan Parcial, la construcción y continuidad de una malla vial coherente y clara, que vaya en concordancia con el esquema de movilidad del sector.
- Consolidar el proyecto de ciudad definido por el acuerdo 020 de 2002, con base a una propuesta urbana y económica que garantice la conformación de la manzana comprendida entre las Carreras 43ª y Carrera 42 y entre las Calles 60 sur y 61 Sur, la cual contiene un conjunto de construcciones tradicionales entre dos, tres y cinco pisos destinadas como residencias y un predio "baldío", el cual será tratado como una Unidad de Gestión autónoma.
- Mantener en este sector estratégico y ubicado sobre el corredor de la Carrera 43ª, los usos que en la actualidad prima como lo son la vivienda y el comercio suntuario.
- Lograr una conformación lógica del conjunto urbano constituido por el entorno y el área de planificación, a cargo de la unidad de Gestión a proponer y susceptibles de futuros aprovechamientos intensivos al interior del polígono, estos deben atender en forma coordinada por el municipio a través del presente plan parcial, obligaciones, tales como desarrollo vial y conformación de equipamientos y espacio público de excelente calidad.

ARTICULO CUARTO. UNIDAD UNICA DE GESTION Y DESARROLLO. Para el efecto de este plan parcial se determina como UNIDAD UNICA DE GESTION Y DESARROLLO, el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-848962, asignándole la edificabilidad potencial a construir, usos específicos a desarrollar y unas obligaciones urbanísticas que aportar al municipio, con el fin de identificar sus escenarios de desarrollo urbano particular, de manera tal que la ejecución de ella, genere 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.

Parágrafo 1. Con la identificación de la UNIDAD UNICA DE GESTION Y DESARROLLO se habilita el predio citado para que sus desarrollos generen una altura hasta 12 pisos (tope Municipal), y a su vez lo convierte en aportante único para la construcción de la estructura urbana local, hoy trunca y discontinua, con recursos propios generados por los desarrollos futuros al interior del polígono de planeamiento.

Parágrafo 2. Para la ejecución del proyecto arquitectónico que compone la UNIDAD UNICA DE GESTION, se deberá tramitar ante el municipio la respectiva licencia de urbanismo en concordancia con el Decreto Nacional 564 de 2006.

ARTICULO QUINTO. CUADRO DE AREAS. Se adopta el siguiente cuadro de áreas para el desarrollo de la UNIDAD UNICA DE GESTION Y DESARROLLO, delimitada en el presente plan parcial.

Gestión con Transparencia



Fco. J. ...



Municipio de Sabaneta

Secretaría General

DECRETO No. 103
FECHA: Julio 12 de 2007

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 7 de 14



1	AREA BRUTA DEL LOTE	4827,53 M2
2	AREAS SECCION PUBLICA	
3	AREA VIA-CALLE 60SUR (2 CALZADAS)	851,39 M2
4	AREA SEPARADOR CENTRAL CL.60SUR	26,85 M2
5	AREA VIA-CALLE 61 SUR	15,26 M2
6	AREA VIA-CARRERA 42	73,88 M2
7	AREA ANDENES	423,84 M2
8	AREA ZONAS VERDES	276,13 M2
9	TOTAL AREAS SECCION PUBLICA	1.667,35 M2
	AREAS LIBRES PRIVADA	
10	AREA RETIRO -ANTEJARDINES-	491,45 M2
11	TOTAL AREAS LIBRES PRIVADAS	491,45 M2
12	TOTAL AREAS LIBRES (9+11)	2.158,80 M2
13	AREA NETA LOTE (1-12)	2.668,73 M2
	APROVECHAMIENTO MAXIMO SEGÚN NORMA	
		60% DE AREA BRUTA
14	INDICE DE OCUPACIÓN (RES.383-2006)	2896,518 M2
	INDICE DE CONSTRUCCIÓN (RES.383-2006)	0,5 -3,0 DE AREA B.
15	AREA COMERCIAL MAXIMA A CONSTRUIR	14.482,59 M2
16	INDICE DE OCUPACIÓN PROPUESTO	55,28 %

Las areas descritas en el cuadro precedente se calcularon con fundamento en los planos topográficos incorporados a la cartografía oficial y se encuentran incluidas dentro de la PLANCHA PP4. Así mismo para el otorgamiento de las licencias de urbanismo y Construcción, La Secretaria de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico, verificará el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a los índices de construcción y ocupación establecidos en el anterior cuadro.

CAPÍTULO II

ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO SEXTO. ARTICULACIÓN DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. En desarrollo de los sistemas estructurantes municipales definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 011 de 2000, se consideran como elementos constitutivos de los mismos y por tanto de mayor prevalencia en su articulación al plan parcial, aquellos que provienen del sistema vial primario, secundario y local como es el caso de la Carrera 42, Calle 60Sur y Calle 61 Sur, en cuyo caso se deberán conservarse los retiros por ésta requeridos y plasmados en el PP3:

ARTÍCULO SEPTIMO. SISTEMA DE MOVILIDAD - RED VIAL PRIMARIA-RED VIAL SECUNDARIA Y RED VIAL LOCAL. Las vías que dan respuesta al sistema de movilidad están plasmadas en el plano PP3 y son las siguientes:

Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría General

DECRETO No. 103
FECHA: Julio 12 de 2007

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 8 de 14



Infraestructura red vial primaria

Calle 60 Sur- El planteamiento urbano y la simulación financiera del presente plan parcial deberán construir la faja correspondiente de la siguiente sección pública:

2 Calzadas:	7.00mts. Cada una
Separador Central:	0.50mts.
Zonas Verdes:	1.50mts.
Andenes:	1.50mts.
Total Sección Pública:	20.50mts.
Antejardines:	3.00mts.

Por ser una vía de carácter metropolitano se deberá garantizar la construcción de una de las calzadas. (Calzada Norte), la otra deberá ser cedida a título gratuito a favor del Municipio de Sabaneta.

Infraestructura red vial secundaria

Calle 61 Sur- El planteamiento urbano y la simulación financiera del presente plan parcial deberán construir la faja correspondiente de la siguiente sección pública:

Calzada:	10.50mts.
Zonas Verdes:	1.50mts.
Andenes:	1.50mts.
Antejardines:	3.00mts.

Infraestructura red vial local

Carrera 42- El planteamiento urbano del plan parcial deberá construir esta vía entre las la Calle 60Sur y Calle 61 Sur, bajo las siguientes consideraciones.

Calzada:	7.00mts.
Zonas Verdes:	1.50mts.
Andenes:	1.50mts.
Antejardines:	4.50mts.

Cuadro General de Cesión de Áreas para el Sistema de Movilidad

AREA TOTAL ZONA PLANIFICACION	27.909,33
AREA OCUPADA EN PRIMER PISO	14.757,08
AREA OCUPADA EN PRIMER PISO-PREDIO 043	2.668,73
AREAS LIBRES PRIVADAS	8.515,45
AREA LIBRE PRIVADA -PREDIO 043	491,45
AREA LIBRES PUBLICAS	4.636,80
CARRERA 42 (INCLUYE ANDENES Y ZONAS VERDES)	1.659,42
CALLE 60 SUR (INCLUYE ANDENES SEPARADOR Z VERDE)	1.148,52
CALLE 61 SUR (INCLUYE ANDEN ZONA VERDE)	91,36

Es preciso anotar que todas las fajas y secciones viales deben ser construidas cumpliendo las especificaciones técnicas requeridas por EPM y el departamento de Obras Publicas de este municipio y deben ser cedidas a título gratuito a favor del municipio de Sabaneta.

Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben garantizar la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zona dura de uso público. Tales áreas deben adecuarse a las normas

Gestión con Transparencia


Palacio Municipal Cra. 45 N° 71sur-24 Tel: 288 00 98 Fax: 288 52 93 www.sabaneta.gov.co Sabaneta (Ant.) Colombia





Municipio de Sabaneta

Secretaría General

DECRETO No. 103 FECHA: Julio 12 de 2007	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 9 de 14	

sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas. La nomenclatura vial usada en el presente decreto es indicativa y será definida posteriormente por el Departamento de Planeación.

ARTICULO OCTAVO. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES AMBIENTALES. Dentro del presente plan parcial, no se encuentran elementos que conformen la estructura ambiental principal.

ARTICULO NOVENO. 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 la UNIDAD UNICA DE GESTION Y determinadas en el presente Decreto.

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

Cesiones para espacio publico

En concordancia con el acuerdo 020 de 2002, el plan parcial deberá ceder por concepto de espacio publico el 15% del área bruta del lote o del área máxima expresada como Aprovechamiento Urbanístico básico. Estas áreas deberán ser cedidas dentro del polígono que comprende el área mínima de planificación.

Equipamiento publico

El plan parcial deberá garantizar la construcción de equipamientos comunitarios públicos representados en m² con relación de las unidades residenciales o comerciales generadas. El planteamiento de este equipamiento se deberá orientar en conformar y configurar un excelente espacio público de la unidad recreativa de villas del carmen.

Servicios Públicos

La propuesta de plan parcial deberá garantizar la construcción de las redes de acueducto, alcantarillado, gas, telefonía y electricidad con base en las normas y especificaciones técnicas estipuladas por las empresas publicas de Medellín, así mismo se deberá dotar de alumbrado público las vías públicas a construir siguiendo los requisitos estipulados por la empresa de alumbrado público de esta municipalidad.

Distribución de las cesiones para espacio público:

CUANTIFICACIÓN DE LAS CESIONES			
TIPO DE APORTE	DESCRIPCION		ÁREA EN m ²
Espacio Publico, Zonas verdes	Área según planteamiento modelo de ocupación privado 11204.00m ² comerciales).	Espacio Publico – Área a Compensar	1.680.60
Equipamiento	1 m ² por c/vivienda, 1% del área en otros usos.		156.00
Vías	Incluye andenes-zonas verdes y calzada		1.667.35
Total cesiones			3.503.95m²

ARTÍCULO DECIMO. FORMAS DE APORTE DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Para el pago o compensación de las obligaciones por cesiones de zonas verdes para espacio, el presente plan parcial adopta las siguientes opción, la primera consiste en cuantificar las áreas a ceder según las áreas comerciales construidas, una vez el proyecto inmobiliario que se pretenda

Gestion con Transparencia



J. C. M.



Municipio de Sabaneta

Secretaría General

DECRETO No. 103
FECHA: Julio 12 de 2007

Código: F-AM-018

Versión: 00

Página 10 de 14



ejecutar este diseñado y aprobado y cruzar este guarismo, con el valor de la ejecución de las obras que sean necesarias en la ejecución de la ampliación o continuidad vial de la carrera 42, hasta la Calle 57 sur (según planteamiento urbano referido en este documento y en la planimetría que acompaña), dentro de las obras necesarias para esta construcción, se deben contemplar, construcción de andenes, zonas verdes, cordonería, subestructura y estructura de pavimentos, carpeta asfáltica, redes y alumbrado publico, así mismo el valor faltante o excedente que arroje, una vez sean cruzados los valores anteriormente mencionados, se propone completarlos con la ejecución del planteamiento de equipamiento proyectado en la propuesta de espacio publico anexo a este ; la segunda propuesta radica en la compensación económica de dichas cesiones, esta se debe cuantificar según los metros cuadrado a ceder, multiplicándose por el valor del m2, según avaluó realizado por un avaluador certificado (se anexa avaluó del inmueble objeto de estudio). Finalmente la decisión de la propuesta u opción seleccionada será definida por la Secretaria de Planeacion, Obras Publicas y Desarrollo Económico. Para el pago, construcción o compensación del Equipamiento Publico Comunitario, se deberá aplicar la siguiente metodología Una vez ejecutada o desarrollada la UNIDAD UNICA DE GESTION, los titulares deberán allegar el presupuesto de obra definitivo, estableciendo el valor por m2 de construcción/costo, el valor resultante se debe cruzar (multiplicar) por el numero de m2 relacionados en el anterior cuadro. Los recursos obtenidos con esta operación se deberá aplicar para la construcción u adecuación del equipamiento público descrito en el plano PP5. En el caso de que la propuesta de equipamiento público, sobrepase los límites que por obligaciones urbanísticas se deben asumir, se cruzara el valor restante con la obligación de cesión para espacio público, en caso de existir valor a favor. A continuación se relacionan las áreas de intervención y áreas totales de equipamiento y espacio público.

RELACION DE AREAS INTERVENIDAS			
1	AREA ACTUAL DE PLACA POLIDEPORTIVA	625,41	M2
2	AREA CASETA CONSTRUIDA	16,51	M2
3	AREA A DEMOLER PLACA	263,00	M2
4	AREA A DEMOLER CASETA	16,51	M2
5	AREA NETA REUTILIZABLE	362,41	M2
6	AREA PLACA NUEVA	476,00	M2
7	AREA TOTAL ESPACIO PUBLICO	707,04	M2
8	AREA NUEVA CASETA O C.U.	17,50	M2
	AREA TOTAL EQUIPAMIENTO Y E.P.	1183,04	M2

ARTICULO DECIMOPRIMERO. OBLIGACIONES FRENTE AL APOORTE Y CONSTRUCCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Será responsabilidad de la UNIDAD UNICA DE GESTION del presente plan parcial, resolver e instalar sus respectivas conexiones domiciliarias a las redes de servicios públicos.

CAPITULO III

SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO

ARTÍCULO DECIMOSEGUNDO. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN O APROVECHAMIENTO. La ficha de normativa urbana número 2, identificada como la zona ZRA-1, adoptada mediante el Acuerdo 020 de 2.002, establece como aprovechamiento máximo para construir a través del presente plan parcial, un índice de construcción que oscila entre 0.05 y 3,0 sobre área bruta y un índice de ocupación máxima del 60%, parámetros que enmarcan la

Gestión con Transparencia




1972 00 0000000



Municipio de Sabaneta

Secretaría General

DECRETO No. 103 FECHA: Julio 12 de 2007	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 11 de 14	

edificabilidad específica que adopta el presente Decreto, y tomando como área bruta la correspondiente al área de planificación total y así distribuyendo la misma de manera diferencial entre los diferentes proyectos, así mismo define la altura máxima de doce (12) niveles con áreas vendibles y dos (02) mas destinados como parqueaderos.

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 2.32 con una ocupación máxima del 47% del área bruta.

Identificación de Aprovechamiento – Sistema de Ocupación Privada Propuesto-

AREA OCUPADA EN PRIMER PISO	1.256,90	M2
INDICE DE OCUPACION	47,00	%
AREA COMERCIAL CONSTRUIDA	11.204,00	M2
INDICE DE CONSTRUCCION	2,32	
AREA CONSTRUIDA EN PARQUEADEROS	4.400,40	M2
NIVELES DE PARQUEADERO	2	
AREA CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS Y Z. COMUNES	12505,7	M2
NIVELES DE APARTAMENTOS	12	
TOTAL AREA CONSTRUIDA	16906,01	M2

Parágrafo. Los metros cuadrados máximos a construir no incluyen circulaciones, puntos fijos y áreas comunes así como parqueaderos cubiertos, existirá un tope de altura de 12 pisos máximo para la Unidad Única de Gestión que se desarrollen como tal, es decir como un solo proyecto, estableciendo así el englobe o integración de predios comprometidos en cada una de ellas

ARTICULO DECIMOTERCERO. 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:

Tabla de Usos

PROYECTO	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
UNIDAD UNICA DE GESTION - M.I.001-848962	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales

ARTICULO DECIMOCUARTO. NORMAS DE URBANIZACION, CONSTRUCCION Y ESPECIFICAS. Para la solicitud de las respectivas Licencias Urbanísticas y de Construcción se deberá tramitar en concordancia con los pasos, documentos, requisitos y procedimientos que definen el Decreto Nacional 564 de 2006, expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Así mismo deberá acatar y expresar la siguiente normatividad específica:

1. Área Mínima de unidad de vivienda (apartamentos residenciales): 60.00m²

Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Secretaría General

DECRETO No. 103 FECHA: Julio 12 de 2007	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 12 de 14	

2. Área mínima de unidad de aparta estudios: 48.00m² – estas unidades no podrán ser superior al 20% del total de las unidades planteadas
3. Parqueaderos privados: Una celda por cada unidad generada de apartamentos
4. Parqueaderos públicos: Una celda por cada cuatro unidades de apartamentos
5. Retiros mínimos entre edificaciones con registros directos: 12.00mts.
6. Retiros a linderos con registro directos: 6.00mts.
7. Retiros a lindero con registro semicerrados: 3.00mts.
8. Retiros en antejardin: 3.00mts.
9. Los Muros de Culata o Medianeros deberán poseer un acabado de ladrillo revitado o revoque.
10. Los desagües de aguas lluvias en balcones o cubiertas deberán ser conectados a la red de aguas lluvias internas y no podrán descargar a zonas comunes o publicas.
11. El nivel de los andenes y cordones de zona verde no debe sobrepasar la altura determinada para tal fin con referencia a la calzada (0.15m.)
12. Las rampas de acceso a los semisótanos y plataforma de parqueaderos deberán ser desarrollados después de la definición de los andenes.

Parágrafo. La Administración Municipal podrá solicitar en el momento de expedir la licencia de construcción de cada proyecto o si ésta se ha solicitado de manera simultánea con la de urbanismo de la respectiva Unidad Única 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 DECIMOQUINTO. DESARROLLO DE LA UNIDAD UNICA DE GESTIÓN. La Unidad Única de Gestión se entiende como un proceso de urbanización autónomo que involucra el predio objeto de desarrollo y por ende el propietario del mismo hacia la obtención de una única licencia de urbanismo que estipule los pormenores del cumplimiento de las obligaciones asignadas a la misma por el presente Decreto para la realización de la edificabilidad y usos igualmente estipulados por el mismo, para proceder a la ejecución de obras de urbanismo y para la construcción de los proyectos que las componen, proceso que deberá poseer igualmente su respectiva licencia de construcción, pudiendo ser esta, solicitada de manera simultánea a la de urbanismo.

ARTICULO DECIMOSEXTO. EJECUCIÓN DE OBRAS A LOS URBANIZADORES PRIVADOS. Será responsabilidad de los urbanizadores de la Unidad Única 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.

CAPITULO V DISPOSICIONES FINALES

Gestión con Transparencia



Este documento es propiedad de la Administración Municipal de Sabaneta. Toda reproducción o uso no autorizado sin el consentimiento escrito de la Secretaría General del Municipio de Sabaneta, será sancionada. Se prohíbe la explotación económica y la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad o parcialmente. Sabaneta, Antioquia, Colombia. Agosto 2007. Versión 00

J. Corp



Municipio de Sabaneta

Secretaría General

DECRETO No. 103 FECHA: Julio 12 de 2007	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 13 de 14	

ARTÍCULO DECIMOSEPTIMO. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en la Ley 388 de 1997, Acuerdo 011 de 2000, Acuerdo 020 de 2002 y demás normas que los complementen, modifiquen o adicionen.

ARTÍCULO DECIMOOCTAVO. LICENCIAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de urbanización y construcción, de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO DECIMONOVENO. CONDICIÓN RESOLUTORIA. El incumplimiento de las obligaciones definidas en el presente Plan Parcial por parte de su titular, constituirá condición resolutoria del presente acto administrativo y, consecuentemente, de la respectiva licencia.

ARTÍCULO VIGESIMO. 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 para cinco (05) años a partir de la firma del mismo, tiempo previsto para que los desarrollos e infraestructura se realicen en su totalidad.

Parágrafo 1. 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 los titulares de la Unidad Única de Gestión:

- Cambio sustancial en las condiciones del sector que hacen inviable la ejecución del proyecto.
- Ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor que restringen de manera drástica o impiden el desarrollo del plan parcial.

Parágrafo 2. 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 3. 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 VIGESIMOPRIMERO. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL DECRETO. Hacen parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

- Cartografía
- Documentos Técnicos
- Anexos (actas y oficios)
- Archivo digital de los anteriores documentos

Escargos

Gestión con Transparencia




CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
COOTEC



Municipio de Sabaneta

Secretaría General

DECRETO No. 103 FECHA: Julio 12 de 2007	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 14 de 14	

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

Dado en el Municipio de Sabaneta a los doce (12) días del mes de Julio de año 2007.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Marta Lucia Arango Berrío
MARTA LUCIA ARANGO BERRIO
 Alcaldesa (E)

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

Elaboro: William Castrillon A.	Reviso: Fráncico Restrepo M.	Aprobó: Marta Lucia Arango B.
Firma: <i>William Castrillon A.</i>	Firma: <i>Fráncico Restrepo M.</i>	Firma: <i>Marta Lucia Arango B.</i>
Fecha: Julio 12 de 2007	Fecha:	Fecha:

NOTIFICACIÓN PERSONAL

La Secretaría de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico, hace entrega personal del Decreto Municipal No.103 de 2007 y sus anexos (No. Planos 5), al señor(a) JENNY MARIA URIBE M. identificado(a) con cedula de ciudadanía nro. 70.562.760, el día 12 del mes JULIO de año 2007.

Notificado		Quien Notifica	
Firma: <i>Jenny Maria Uribe M.</i>		Firma: <i>William Castrillon Alzate</i>	

Gestión con Transparencia

