




Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 ✓ FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 1 de 20	

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA CAMINOS DE LA ROMERA

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 020 del 2002 fueron aprobadas las Fichas 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 conforman el plan parcial deben acoger y realizar, de acuerdo con las fichas ZRE 2, ZRA 1 Y ZTR.

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 siguientes tramites y fases:

- I. Que el Plan Parcial de Expansión Urbana objeto de este decreto se encuentra ubicado, según el Acuerdo 011 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial) y Acuerdo 020 de 2002 (Fichas de Normatividad Urbana), en Zona Institucional Recreativa -ZTR- (Zona Urbana), Zona Residencial Actual 1 - ZRA1-(Zona Urbana) y Zona Residencial de Expansión 2-ZRE2- (Zona de Expansión Urbana), con un área bruta aproximada de 503.606.04 M2; por consiguiente en los términos de la Ley 388 de 1997 y en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, las Zonas de Expansión Urbana se deben desarrollar mediante Planes Parciales.

Escapón

Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 2 de 20	

II. Que dentro del trámite del Plan Parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Etapa de Consulta Previa, Radicación y Estudio interno

Que el señor ALVARO SOTO GIRALDO, como representante legal de la firma S.G. PROPIEDAD RAIZ y en representación de la señora ALEJANDRA SALAZAR, JULIO ALBERTO GARCES SOTO, SERGIO ALONSO VELEZ SIERRA Y ERNESTO GARCES SOTO, presento consulta previa y radicación ante la Secretaria de Planeación y Desarrollo Económico, mediante carta fechada de septiembre 08 de 2003 y con radicado 007598 de septiembre 09 de 2003, con el fin de que se analizara los planos y documentos del plan parcial Caminos de la Romera, la siguiente es la información radicada:

A. Planos en escala 1:2000, con la siguiente información

- Propuesta del desarrollo Vial
- Cuadros de Áreas Generales

B. Documento Técnico que incluye:

- Presentación
- Determinantes del Plan de Ordenamiento Territorial
- Parámetros de Desarrollo frente al modelo de ciudad
- Usos del suelo
- Cesiones y Obligaciones
- Desarrollo fundamentado en Bases Ambientales
- Base predial y lotes que conforman el plan parcial
- Cuadro de Áreas de los predios
- Objetivos
- Áreas Cedidas en Espacio Público
- Plan Vial
- Planos de Localización de cada una de las unidades de Gestión propuestas

Después de la Radicación de esta documentación por parte del señor ALVARO SOTO GIRALDO, la Oficina de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico oficio la fase de estudio interno del plan parcial mencionado.

2. Concepto de Viabilidad de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Económico

El proyecto Plan Parcial Caminos de La Romera, fue sometido a estudio por parte de los técnicos de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Económico, el cual fue conceptuado de manera favorable, según consta en la Resolución No. 542 de septiembre 17 de 2003, por medio de la cual otorgo viabilidad al proyecto mencionado.

FCORP

Gestión con Transparencia




CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
Código N° 03 (F-M-1)
Las actividades de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico, según sus funciones y actividades.



Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 3 de 20	

3. Concepto Ambiental

La documentación referida al tratamiento ambiental del PP, fue remitida a la Sub-Dirección Ambiental del Área Metropolitana, mediante oficio 5-37-15, con radicado 001761, el cual fue recibido en el AMVA (Área Metropolitana del Valle de Aburra – Sub-Dirección Ambiental) Con radicado 004407 de marzo 18 de 2004, en tal oficio se solicitó concepto ambiental, ya que este despacho lo creyó pertinente y haciendo referencia a los procedimientos para Planes Parciales establecidos en la ley 388 de 1997 (Artículo 27), sobre este comunicado no se recibió ningún requerimiento de documentación anexa, ni concepto alguno dentro del plazo establecido en la ley citada, por tal motivo se prosiguió con los trámites de curso.

4. Concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial

En sesiones de los días 10 y 19 de diciembre de 2003, fue presentado al consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, el Plan Parcial Caminos de La Romera, el cual fue conceptuado por dicho Consejo, quedando así establecido en las actas correspondientes firmadas por el Secretario de Planeación y Desarrollo Económico de Turno, Doctor Gonzalo Hernan Vélez Perez.

5. Divulgación

De conformidad con el Decreto 189 de 2003, se surtió la fase de información pública a los propietarios y vecinos, para lo cual el interesado en compañía de la Administración Municipal, la cual fue representada por el Secretario de Planeación y Desarrollo Económico, de turno Dr. Daniel Augusto Márquez realizaron una reunión de divulgación el día 04 de febrero de 2004, a la cual asistieron los interesados, quedando constancia el Acta de Divulgación, firmada por los asistentes.

“Los propietarios y vecinos del sector se expresaron conformes con estas ideas que en definitiva beneficia sus propiedades y el sector en materia de desarrollo, seguridad y tránsito.”

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, el señor ALVARO SOTO GIRALDO en representación de la señora ALEJANDRA SALAZAR, JULIO ALBERTO GARCES SOTO, SERGIO ALONSO VELEZ SIERRA Y ERNESTO GARCES SOTO, presento el ajuste del Plan Parcial Caminos de La Romera, radicando un Documento técnico y cartografía que contiene la siguiente información:

Escorp am.

Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 4 de 20	

- A. Planos en escala 1:2000, con la siguiente información
- Identificación y delimitación del área de planificación
 - Propuesta del desarrollo Vial
 - Localización de cesiones para parques y equipamientos
 - Usos del suelo
 - Cuadros de Áreas Generales

B. Documento Técnico que incluye:

- Presentación
- Determinantes del Plan de Ordenamiento Territorial
- Parámetros de Desarrollo frente al modelo de ciudad
- Usos del suelo
- Cesiones y Obligaciones
- Desarrollo fundamentado en Bases Ambientales
- Base predial y lotes que conforman el plan parcial
- Cuadro de Áreas de los predios
- Objetivos
- Áreas Cedidas en Espacio Público
- Plan Vial
- Planos de Localización de cada una de las unidades de Gestión propuestas
- Simulación financiera de cargas y beneficios.

III. 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 Expansión Urbana Caminos de la Romera.

DECRETA:

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1: OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS 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:

- Hacer del plan parcial un proyecto que conforme la ciudad consolidando espacio público, tejido urbano y usos de suelo, mediante la aplicación de la normatividad y partir de gestionar y estructurar el conjunto de proyectos que constituirán Caminos de la Romera. Así como también crear en conjunto la continuidad de ciudad, caracterizarla con elementos que permitan su fácil identificación. Generar espacios comunitarios para el buen uso de los habitantes de Sabaneta.

JCO RPS

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 NC 011 (0-01)
Ente autorizador de:
Cesar Gaviria, Gobernador
Encargado de:
Eduardo, Jarama, Jarama
y Violencia y Control



Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 5 de 20	

- Hacer uso adecuado del suelo de tal forma que se potencialicen sus ventajas en cuanto a localización.
- Crear proyectos de impacto socio-económico, político y cultural para así elevar la rentabilidad en beneficio de los habitantes del sector y evitar con el tiempo posibles cambios negativos.
- La continuidad de la ya existente trama vial y la creación de otras nuevas, ampliarán la red en Sabaneta y de ahí a todo el Valle del área metropolitana, generando un mejor servicio en el transporte público, y una mejor movilización entre los diferentes puntos de la ciudad y sus cercanías.
- Se plantean en el sector proyectos que creen autosuficiencia económica, así pues, el uso del suelo tiene suma importancia y es por eso que se generan en el desarrollo macro colegios, mall comercial, hoteles, unidades residenciales cerradas multifamiliares y unifamiliares, que reforzarán los ya existentes de tipo religioso, educativo y de salud.

ARTICULO 2: DELIMITACION Y AREAS DE LOS PREDIOS QUE CONFORMAN EL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial que se aprueba corresponde al área de planificación que establecen las fichas ZRE 2, ZRA 1 Y ZTR del Acuerdo 020 de 2002, la cual se ilustra en el plano número 1 anexo. Esta área se encuentra subdividida en ocho (8) proyectos, tal como lo indican los planos que acompañan el presente Decreto y cuyas áreas se describen a continuación:

LOTES	PROPIETARIO	UNIDAD DE GESTION	AREA BRUTA M2	UBICACIÓN
La Selva	Inversiones Balsora S. A.	1	67.595,73	Cl. 65 sur
Loma Linda	Inversiones Balsora S. A.	2	42.419,26	Cl. 70 sur Cra. 43 A
Santanita	Alonso Vélez Sierra	3	90.776,21	
Cataluña	Julio Alberto Garcés y Cia.	4	69.701,94	Futura vía Circunvalar
Curtimbres	Ernesto Garcés	5	48.798,84	Cl. 74 A sur Cra. 45
La Domaira	Alejandra Salazar Henry Madrid	5*	64.500,00	Barrio Betania
La Gallera/ La Cuesta	Inversiones Balsora S. A.	6	45.419,26	Paraje de San Joaquín
Bellavista	Inversiones Balsora S. A.	7	49.088,64	Vereda Las lomitás
Constructora Digamma	Ernesto Garcés	8	38.906,16	Vereda La Doctora

TOTAL	503.606,04
--------------	-------------------

 / 517.206.04

30/8/04

Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 6 de 20	

Parágrafo. Para el otorgamiento de las correspondientes Licencias de Urbanismo y Construcción, la Secretaria de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico verificara el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas, de conformidad con las áreas definidas en el plano cartográfico anexo a este Decreto.

ARTICULO 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 generoso en áreas libres.
- Complementar los equipamientos preexistentes en la zona y concentrar los aportes a realizar para equipamientos por parte de los proyectos, en un solo núcleo de equipamientos.
- Propiciar la creación de espacios comunitarios y semi-públicos al interior de los proyectos inmobiliarios, para el uso y disfrute de las comunidades que los habiten o utilicen.
- Diferenciar a través de la caracterización de los proyectos, las áreas dedicadas a usos institucionales, culturales, comerciales, recreativos y de vivienda, propiciando un continuo de diferentes usos articulados por el espacio público y complementados entre si, propiciando combinaciones positivas y evitando 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.
- Dejar planteados rangos de ajuste de la edificabilidad y tipologías de productos inmobiliarios, estableciendo un tope máximo a construir en cada proyecto por encima de un escenario medio, de forma que cada proyecto pueda ser ajustado en su edificabilidad y productos a la hora de ser ejecutado dependiendo de las condiciones del mercado.
- Identificar las Unidades de Gestión que potencialmente deberán ser gestionadas 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.

Fco P. P. 2007

Gestión con Transparencia



COOTEC
CERTIFICADO
DE GESTIÓN
DE LA CALIDAD

Condición N° 116 de 2004

Esc. de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico

Intendencia de Bogotá

Relaciones, Atención Social y Vigilancia y Control

2007-08-25 10:00



Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 7 de 20	

ARTICULO 4. UNIDADES DE GESTION. Los ocho (8) proyectos constituyen Unidades De Gestión de 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 2002. Siendo el principal propósito del presente Decreto, viabilizar la urbanización y construcción de estos terrenos, repartiendo equitativamente las obligaciones y la edificabilidad en cada Unidad de Gestión a través de la realización de cada proyecto constructivo a su interior y por lo tanto identificando potenciales derechos a construir a los lotes involucrados en cada una de ellas, así como las obligaciones urbanísticas que respalden dicha edificabilidad, teniendo en cuenta que siempre la Unidad de Gestión deberá poseer una licencia de urbanismo que involucre a todos los lotes que la conforman y que se otorgará por el Municipio de Sabaneta, cumpliendo con las normas previstas en el presente Decreto.

Cada Unidad de Gestión posee identificado uno o varios proyectos constructivos a realizar mediante la aplicación en cada uno de ellos de las normas aquí consignadas, pudiendo ser tramitada la respectiva licencia de urbanismo previendo los proyectos como Etapas a su interior así como también será posible, tramitar de manera simultánea la licencia de construcción de los proyectos que la conforman.

El siguiente cuadro identifica las áreas en metros cuadrados de superficie que ocupan los potenciales proyectos y la localización de cada uno de éstos:

COMPOSICIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN

UNIDAD	PROYECTO	DESCRIPCIÓN	NOMBRE DEL PROYECTO	ÁREA TOTAL M2
La Selva	U.G. 1	Proyecto multifamiliar, unifamiliar, comercial.	- Unidad de vivienda La Selva. - Unidad de vivienda Altos del Carmelo. - Unidad de vivienda Altos de la Aldea. - Senderos de la Selva. - Centro Comercial.	67.595,73
Loma Linda	U.G. 2	Proyecto multifamiliar, unifamiliar, institucional, comercial, vivienda transitoria.	- Unidad Portal del Santuario. - unidad de vivienda San Joaquín. - Unidad de vivienda La Linda I. - Hotel. - Centro de Comercio. - Faro de María Auxiliadora. - Parqueadero Santuario	42.419,26
Santanita	U.G. 3	Proyecto unifamiliar, y multifamiliar.	- Unidad de vivienda Portales de Santanita. - Unidad de vivienda Santanita. - Senderos de Las Lomitas I. - Senderos de Las Lomitas II. - Senderos de Santanita - Balcones de Santanita.	90.776,21
Cataluña	U.G. 4	Proyecto unifamiliar.	- Cataluña. - Senderos de Uniciencia I. - Senderos de Uniciencia II. - Altos de Cataluña.	69.701,94
Curtimbres	U.G. 5	Proyecto multifamiliar, Unifamiliar y comercio.	- Mall comercial y de servicios. - Unidad de vivienda Portal de la Doctora. - Unidad de vivienda Mirador de la Doctora. - Unidad de vivienda Vegas de la Doctora.	48.798,84

Escopón


Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 8 de 20	

Unidad de Gestión 5 A	U.G. 5A	Proyecto multifamiliar, Unifamiliar y comercio.	- Mall comercial y de servicios. - Unidad de vivienda Aves Marías. - Unidad de vivienda Gomón.	64.500,00
La Gallera / La Cuesta	U.G. 6	Proyecto multifamiliar, unifamiliar, institucional, comercial.	- Unidad de vivienda La Linda II. - Torres de La Barqueruela. - Portal de La Romera. - Senderos de La Gallera. - Casa de Retiro y Oración. - Colegio.	45.419,26
Bella vista	U.G. 7	Proyecto unifamiliar.	- Senderos de Bellavista I. - Senderos de Bellavista II. - Bellavista. - Mirador de Bellavista. - Altos de Bellavista.	49.088,64
Constructora Digamma	U.G. 8	Proyecto multifamiliar, unifamiliar, áreas de servicios e institucionales.	- Iglesia - Corredor de servicios múltiples. - Balcones de La Doctora I. - Balcones de La Doctora II. - Senderos de La Doctora.	38.906,16

TOTAL ÁREA	503.606,04
-------------------	-------------------

517206.04

Las cesiones del Proyecto 5A están directamente relacionadas con el constructor del proyecto, en un previo acuerdo con las autoridades municipales.

ARTICULO 5. COMPOSICIÓN Y EJECUCION DE UNIDADES DE GESTION POR PROYECTOS. Los proyectos a desarrollar por cada Unidad de Gestión requieren para su construcción haber obtenido licencia de urbanismo 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 de toda la Unidad o mediante el trámite simultáneo de ambas, de manera que para el desarrollo de los proyectos que requieran de alguna forma de asociación de lotes, deberá estar resuelto el mecanismo privado de ejecución de manera previa a la misma, sea a través de la ejecución mediante una Unidad de Actuación Urbanística que viabilice la correspondiente integración inmobiliaria o mediante otra forma de gestión coordinada que determinen los propietarios de los predios involucrados.

La siguiente es la descripción general de los ocho (8) proyectos constructivos que componen las Unidades de Gestión:

Unidad de Gestión "La selva":

Proyecto 1. Ubicada entre la calle 65 sur longitud oriente, Grajales Asociados longitud norte, cultivos de café Garlema longitud occidente y sur.

Unidad de Gestión "Loma linda":

Proyecto 2. Ubicada entre la calle 70 sur y carrera 43 a por el norte, lote Beatriz Díaz y lote Dr. de la Cuesta por el oriente, lote Hernando Salazar por el occidente y EPM y Curtimbres por el sur.

ECORPAM.

Gestión con Transparencia




CERTIFICADO DE GESTION DE LA CALIDAD

ICOSTEC



Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 9 de 20	

Unidad de Gestión "Santanita":

Proyecto 3. Localizada entre la finca Bellavista por el nororiente, y la finca la selva por el sur occidente.

Unidad de Gestión "Cataluña":

Proyecto 4. Ubicada entre la finca Loma Linda al norte, la finca la selva por el oriente, y Universidad Uniciencias y Universidad San Martín por el sur.

Unidad de Gestión "Curtimbres":

Proyecto 5. Conformado por las calles 75 sur y 74 a sur por el norte, terrenos de los hermanos Salazar por el oriente, constructora Digamma por el sur, y la quebrada La Doctora por el occidente.

Unidad de Gestión 5A

Proyecto 5A. Ubicada al norte por el barrio Betania, al oriente por la finca Loma Linda, al sur y al occidente por Curtimbres.

Conformado por vivienda multifamiliar y unifamiliar, también se planteará un mall comercial, al igual que todos los servicios complementarios planteados para el abastecimiento de la zona. Generando un gran desarrollo en el sector.

Unidad de Gestión "La gallera / La cuesta":

Proyecto 6. Conformado por el municipio de Sabaneta al norte, terrenos de Grajales Asociados al oriente, fincas La Selva y Curtimbres por el sur, y la finca loma linda por el occidente.

Unidad de Gestión "Bella vista":

Proyecto 7. Conformado por la finca Bellavista al oriente, terrenos de Carlos Mario Posada al sur, finca Santanita al oriente y la vía a Sabaneta al norte.

Unidad de Gestión "Constructora Digamma":

Proyecto 8. Limita al norte con los hermanos Salazar, al oriente con la finca La Selva y finca Cataluña, al sur con la finca Cataluña y al occidente con la finca Curtimbres.

Parágrafo. Cada Unidad de Gestión o cada proyecto, deberá tramitar frente a la Secretaria de Planeación, Obras Públicas y Desarrollo Económico del Municipio de Sabaneta, las Licencias correspondientes de Urbanismo y Construcción y frente a las entidades competentes los permisos o Licencias ambientales en caso de ser requeridos.

CAPÍTULO II

ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 6. ARTICULACION DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL AREA DE PLANIFICACION. 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 ambiental preexistente como las quebradas La Escuela, La Honda, El Carmelo, La Barquereña y La Doctora y sus respectivos retiros así como el inicio de la construcción del colegio en predios de la finca La Cuesta, además de la construcción del Faro de

Jco Rpon

Gestión con Transparencia



CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
Código N° 00 10-01

En el Municipio de Sabaneta, Administración Municipal, Planeación y Desarrollo Económico, Urbano, Social, Cultural y Vigilancia Ambiental.



Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 10 de 20	

María Auxiliadora como hito histórico para el municipio de Sabaneta, de igual forma y desde el punto de vista de los elementos constitutivos artificiales estructurantes que conforman el plan vial y de espacios públicos del municipio tenemos la Circunvalar Oriental en sus tres ramales (Superior, Media e Inferior), la vía interveredal Las Lomitas con futuro desarrollo a Las Brisas, La calle 65 sur, vía al colegio El Carmelo, La calle 75 sur dándole continuidad a Calle Larga, la vía paralela a la quebrada La Doctora.

ARTICULO 7. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES AMBIENTALES. Las áreas conformadas por Caminos de la romera, se encuentran en zonas de expansión del municipio de Sabaneta, donde se proyectan nuevas vías con conexión al resto del área metropolitana, son zonas donde plantean nuevos usos y se respeta el medio ambiente, que sin afectarlo se creará la modernización y ampliación de la ciudad para su seguro progreso

- Área perteneciente a las quebradas de La Escuela, La Honda, El Carmelo y La Barquereña.

La zona que conforma Caminos de la romera está ubicada en los recorridos de las quebradas anteriormente mencionadas además de la quebrada La Doctora,

ARTICULO 8. CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES ARTIFICIALES. Dentro del proyecto Caminos de la Romera, el espacio público tiene una evolución importante, ya que se presentan parques, senderos peatonales, zonas de permanencia y de recorrido que conectan directamente con las zonas ya existentes que enriquecen y oxigenan la ciudad.

También sirve como filtro natural a las propuestas arquitectónicas, creando un armonioso conjunto entre ciudad-hombre-naturaleza.

Este conjunto está apoyado con un equipamiento urbano, claro esta, regido por la normatividad del plan parcial bajo la supervisión de planeación municipal.

El plan parcial Caminos de la Romera presenta los siguientes ejes principales viales:

- La continuidad de la Cra. 43 A hasta la calle 75 sur vía a La Doctora.
- Circunvalar Longitudinal la cual parte en 3 ramales:
 - Circunvalar superior
 - Circunvalar media
 - Circunvalar inferior

Teniendo gran relevancia con el planteamiento vial metropolitano además de contribuir con el acceso a las zonas rurales del municipio (las lomitas, las brisas), en vías de mas baja pendiente.

Escopón

Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 11 de 20	

- La vía interveredal Las Lomitas, con futuro desarrollo a Las Brisas.
- La calle 65 sur, vía al colegio El Carmelo.
- La calle 75 sur, continuidad a Calle Larga.
- La vía paralela a la quebrada La Doctora.

ARTICULO 9. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. El Plan aportará un total de 78.647,75 m2 para la ampliación y edificación del uso recreativo, cultural, pedagógico y social.

ARTICULO 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. La construcción de las vías y la infraestructura de los Servicios Públicos, se deben construir cumpliendo con las especificaciones técnicas exigidas por OOPP Departamentales, Empresas Publicas de Medellín y el Estatuto de Accesibilidad Físico y Transporte del Departamento. Estas deben ser cedidas al Municipio de Sabaneta, mediante escritura publica.

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 2002 a razón de 15 metros cuadrados a ceder por cada 100 metros cuadrados a construir.

Las cesiones para la construcción de equipamientos que según el mismo Acuerdo deberán aportarse en metros cuadrados construidos a razón de 1 metro cuadrado por cada unidad de vivienda y en otros usos 1 metro cuadrado construido por cada 100 metros cuadrados a desarrollar por cada uso.

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 que bordean el área de planificación.

Con respecto al primer tipo de Cesión y teniendo en cuenta que la edificabilidad máxima permitida para este plan parcial por el Acuerdo 020 se mide a partir de un tope máximo de 1,0 de índice de construcción sobre el área bruta, distribuida esta edificabilidad entre las diferentes Unidades de Gestión y Proyectos en el artículo 19 del presente decreto, tenemos que el aporte a realizar por concepto de esta Cesión será como se indica en la siguiente cuadro:

Fco Ppou

Gestión con Transparencia




ICODIPEC
CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD



Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 12 de 20	

	Área Construida MAXIMO (metros2)	Índice de construcción bruto MAXIMO	Densidad de vivienda Por proyecto MAXIMO
Proyecto 1	67.595,73	1,00	676
Proyecto 2	42.419,26	1,00	424
Proyecto 3	90.776,21	1,00	908
Proyecto 4	69.701,94	1,00	697
Proyecto 5	48.798,84	1,00	488
Proyecto 5A	64.500,00	1,00	645
Proyecto 6	45.419,26	1,00	454
Proyecto 7	49.088,64	1,00	490
Proyecto 8	38.906,16	1,00	389
Total	503.606,04	1,00	5171

Las cesiones del Proyecto 5A están directamente relacionadas con el constructor del proyecto, en un previo acuerdo con las autoridades municipales.

Distribución de las Cesiones para espacio público:

PROYECTO	área pública vías	Área andenes y zonas verdes paralela a la vía	Áreas cesiones obligadas	TOTAL
Proyecto 1	8.630,81	3.155,55	11.377,16	23.163,52
Proyecto 2	4.899,43	2.286,97	6.826,30	14.012,70
Proyecto 3	11.308,15	3.955,28	15.169,55	30.432,98
Proyecto 4	8.874,07	3.228,22	11.377,16	23.479,45
Proyecto 5	8.308,52	3.098,25	6.303,00	17.710,02
Proyecto 5A	3.493,49	2.255,61	13.599,00	19.348,10
Proyecto 6	7.818,06	2.912,79	7.584,78	18.315,63
Proyecto 7	6.493,24	2.517,06	8.343,25	17.353,55
Proyecto 8	5.817,16	2.489,35	6.826,30	15.132,81
TOTAL	65.642,93	25.899,08	87.406,5	178.948,76

Cabe anotar que el proyecto 5 A cede sus obligaciones directamente entre el constructor y el municipio. Para área neta del proyecto, que sería de 322.954,73 m2, el índice de construcción sería del 1.7 %.

De estas cifras se desprende que la obligación es decir el aporte que se está haciendo en espacios públicos, es superior a lo que establece la norma en la Ficha de acuerdo al siguiente cuadro:

J. Corp


Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 13 de 20	

ÁREAS EN METROS CUADRADOS.

Cesión a entregar	79.464,91		
Cesión entregada	87.406,75		
De más:	7.941,84		
Cesión en vías	48.177,80		
Cesión andenes	20.444,20		
Cesión zonas verdes vías	20.444,20		
Separador Circunvalar Long.	3.121,00		
Metros cuadrados para escenario máximo		503.606,04	87.406,75
Índice máximo		1.00	
Cesión a entregar	79.464,91		
Cesión entregada	87.406,75		
De más:	7.941,84		
Metros cuadrados para escenario máximo		529.766,04	87.406,75
Índice máximo		1.00	

ÁREAS CEDIDAS EN ESPACIO PÚBLICO

Las cesiones del Proyecto 5A están directamente relacionadas con el constructor del proyecto, en un previo acuerdo con las autoridades municipales.

Las otras cesiones al municipio se discriminan de la siguiente forma:

• Parque Curtimbres	8.850,98	100%
• Faro de María Auxiliadora	13.052,57	100%
• Colegio	7.502,12	100%
• Tierra aledaña retiro caño La Barquereña	3.245,32	100%
• Tierra aledaña a ese retiro	3.844,40	100%

Mas las áreas cedidas con el 50% de cesión

• Lote colindante La Barquereña mas retiro caño del mismo nombre	4.202,77	50%
• Retiro caño El Carmelo	13.401,76	50%
• Retiro Quebrada Las Lomitas	9.582,19	50%
• Malecón Quebrada La Doctora	7.543,29	50%
• Lote reparto de vía interveredal	1.661,55	
• Parque vía Veredal	1.481,40	
• Bosque La Gallera	1.479,45	
• Bulevar Camino del Faro	2.800,00	
• Parque Lineal Aves María	11.599,00	100%

TOTAL ÁREAS CEDIDAS

87.406,75 / 72804,8
102408

17.365

Jcarpa...

Obligación x cálculo.
EP → 75540,9
EP → 5090,06 } x norma.
total → 80576,96

Gestión con Transparencia



COOTEC
CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
Código: 02-01-10-001
Las actividades de
Cuentas por Pagar, Cuentas por Cobrar,
Estructura de Ingresos,
Fondos, Ingresos y Gastos,
y Vigilancia y Control.



Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 14 de 20	

Además se ceden las áreas de vías como:

• Áreas a ceder en vías de sección 13.00 mts.	60.437,04
○ Andenes	13.747,80
○ Zonas verdes	13.747,80
○ Vías	32.941,43
• Área Circunvalar en sección 13.00 mts.	15.486,06
○ Andenes	3.573,00
○ Zonas verdes	3.573,00
○ Vías	8.469,00
• Área Circunvalar en sección 25.00 mts.	15.617,00
○ Vía Construida	
▪ Andenes	1.561,70
▪ Zonas verdes	1.561,70
▪ Vías	3.124,60
▪ Separador	3.121,00
○ Futura calzada Circunvalar Longitudinal	
▪ Andenes	1.561,70
▪ Zonas verdes	1.561,70
▪ Vías	3.124,60

Para un total de cesiones obligadas al municipio de (áreas m2):

• Cesión espacio público	87.406,75
• Cesión andenes	20.444,20
• Cesión zonas verdes	20.444,20
• Cesión vías	48.177,80
• Separador Circunvalar Longitudinal	3.121,00

ARTICULO 11. OBLIGACIONES FRENTE AL APOORTE Y CONSTRUCCIÓN DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS. Debido a que el PP se desarrollara en Zona de Expansión Urbana, y rural esta no posee la debida infraestructura de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, por tal motivo los promotores del PP, son responsables de construir o gestionar las obras necesarias para abastecer esta zona de los servicios básicos de acueducto, alcantarillado y energía, por tal motivo será responsabilidad de cada uno de los 8 proyectos que conforman el presente plan parcial, resolver e instalar sus respectivas conexiones a las redes de servicios públicos.

F. Ospina

Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 15 de 20	

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 –a excepción de los servicios públicos-, el siguiente cuadro basado en el documento técnico de soporte, especifica el porcentaje de aportes en puntos de carga.

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 planos, 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 los cuadros 3 y 8, el siguiente cuadro número 7, 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 pagados –cuando los números son positivos- o que están colocando de más –cuando los números son negativos- por cada proyecto dependiendo de las cargas u obligaciones asumidas en cada uno con respecto a la cantidad de beneficios o edificabilidad ponderada por el uso a realizar en el mismo proyecto.

RELACIÓN DE BENEFICIOS CON CARGAS ASUMIDAS AL INTERIOR DEL ÁREA DEL PROYECTO.

	puntajes Cargas	puntajes terrenos	puntajes Totales	porcentaje
Proyecto 1	8.793	67.595,73	76.388,73	12,4%
Proyecto 2	5.518	42.419,26	47.937,26	7,8%
Proyecto 3	11.808	90.776,21	102.584,21	16,7%
Proyecto 4	9.066	69.701,94	78.767,94	12,8%
Proyecto 5	8.403	48.798,84	57.201,84	9,3%
Proyecto 5A	8.390	64.500,00	72.890,32	11,9%
Proyecto 6	33.210	45.419,26	78.629,26	12,8%
Proyecto 7	6.385	49.088,64	55.473,64	9,0%
Proyecto 8	5.061	38.906,16	43.967,16	7,2%
Total	96.634	517.206,04	613.840,36	100%

ARTICULO 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 cada proyecto de acuerdo a la localización estipulada en los planos, sin embargo, teniendo en cuenta las diferencias en puntos de carga anotadas, los proyectos que arrojan diferencias en puntos positivos deberán cancelar su equivalente 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.

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.

Escorpion


Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 16 de 20	

ARTICULO 14. POSIBILIDADES DE APORTE AUTÓNOMO DE OBLIGACIONES ENTRE UNIDADES Y PROYECTOS.

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 privados 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 construcción a partir de este tipo de convenios privados que resuelvan el aporte de cargas.

En cualquier caso los puntajes asignados, no podrán ser variados ni modificados y se mantendrán constantes durante la vigencia del presente decreto, pudiendo eso si, 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.

CAPITULO III

SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO

ARTICULO 15. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN O APROVECHAMIENTO. Las fichas ZRE 2, 2 ZRA 1 Y ZTR adoptadas mediante el Acuerdo 020 de 2002, establecen como aprovechamiento máximo para construir a través del presente plan parcial, un índice de construcción de 0.5 A 3.0 sobre área bruta y un índice de ocupación máxima del 20 al 40% , parámetros que enmarcan la edificabilidad específica que adopta el presente decreto, distribuyendo la misma de manera diferencial entre los diferentes Proyectos.

El presente plan parcial ha partir de los anteriores parámetros establece como edificabilidad total en el área de planificación un índice de construcción sobre área bruta de 1.0 , con una ocupación máxima del 40% del área bruta del plan parcial, 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.

ARTICULO 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 respectivas Fichas de Normatividad Urbana, la siguiente tabla detalla por proyecto, los usos principales, usos complementarios y usos restringidos, los cuales solo pueden ser modificados mediante el cambio de la Normatividad y Usos del Suelo que rige actualmente al Municipio de Sabaneta.

Escopón

Gestión con Transparencia



ICOSIEC
CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD

Escudo N° 001-2004

Las actividades de Control de la Administración Financiera y de Ingresos Municipales, según Ley 1712 de 2014.

SEI 2014-001-000



Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 17 de 20	

TABLA DE USOS				
Proyectos	Uso Principal	Usos complementarios	Usos restringidos	Usos Prohibidos
1	Vivienda multifamiliar y unifamiliar.	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
2	Vivienda multifamiliar y unifamiliar.	Comercio minorista. Servicios generales. Institucional. Vivienda transitoria.	Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
3	Vivienda multifamiliar y unifamiliar.	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
4	Vivienda unifamiliar.	Comercio minorista. Servicios generales. Establecimientos de esparcimiento.	Vivienda unifamiliar.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
5	Vivienda multifamiliar y unifamiliar.	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
5A	Vivienda multifamiliar y unifamiliar.	Comercio minorista. Servicios generales. Establecimientos de esparcimiento.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
6	Vivienda multifamiliar y unifamiliar. Servicios institucionales.	Comercio minorista. Servicios generales.	Vivienda todas las tipologías	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
7	Vivienda unifamiliar.	Comercio minorista. Servicios generales.	Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
8	Vivienda multifamiliar y unifamiliar.	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales

Parágrafo: Para el caso de los usos determinados como restringidos, la Administración Municipal, podrá autorizarlos en la respectiva licencia de construcción, atendiendo criterios de mitigación de impactos negativos, oportunidad para el logro de los objetivos y estrategias del plan parcial y criterios de manejo y construcción que considere oportuno solicitar a los proyectos.

ARTICULO 17. NORMAS DE URBANIZACIÓN. Cada una de las licencias de urbanismo de cada Unidad de Gestión, deberá garantizar a la Administración Municipal, los siguientes aspectos, además de los establecidos en el Decreto Nacional 1052:

- Tener resuelta la estrategia y soportes contractuales pertinentes para el reparto equitativo de cargas y de beneficios en la Unidades de Gestión compuestas por varios propietarios, a partir de la edificabilidad y obligaciones globales asignadas por el presente Decreto a cada Unidad.

ICORP

Gestión con Transparencia



ICORP
CERTIFICADO DE GESTIÓN DE LA CALIDAD
Código: C-01-16-20-1

Las actividades de Control de la Calidad en el Municipio de Sabaneta, Antioquia, se encuentran certificadas por ICORP.



Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 18 de 20	

- 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.
- Establecer la manera como se pagarán las obligaciones asignadas a la misma, sea partir de se pago y/o ejecución al momento de solicitar la licencia de construcción para cada proyecto o si esta se ha solicitado de manera simultánea con la licencia de urbanismo, la forma de cancelar las obligaciones propias de la Unidad de Gestión y si está posee un saldo de puntajes de carga positivos de acuerdo al cuadro 7 del presente decreto, el pago en dinero o ejecución de la correspondiente infraestructura que equivalga a los puntos de carga faltantes, de acuerdo a la actualización que realice la Administración Municipal.

ARTICULO 18. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN. De acuerdo a lo establecido en la Ley 388 de 1997, en cuanto a la capacidad de los planes parciales para establecer normas complementarias en aspectos constructivos específicos, las siguientes normas se aplican al desarrollo del presente plan parcial:

La proporción de parqueaderos mínimos a exigir a los diferentes proyectos que componen el plan parcial será de 1 unidades de parqueo por cada vivienda y de un parqueo por cada 100 (cien) metros cuadrados construidos en otros usos, así como de una unidad de parqueo para visitantes por cada 4 viviendas.

Las normas sobre aislamientos, antejardines y retrocesos se derivan de las dimensiones establecidas para tal efecto en los planos, de forma tal estos parámetros al respecto deberán ser conservados por los proyectos.

Parágrafo: La Administración Municipal podrá solicitar en el momento de pedir la licencia de construcción de cada proyecto o si esta 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.

CAPITULO IV PLAN DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL, MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTION

ARTICULO 19. DESARROLLO DE UNIDADES DE GESTION: Cada Unidad de Gestión se entiende como un proceso de urbanización autónomo que involucra los lotes y por ende propietarios de los mismos hacia la obtención de una única licencia de urbanismo que estipule los pormenores del cumplimiento de las obligaciones asignadas a la misma por el presente decreto para la realización de la edificabilidad y usos igualmente estipulados por el mismo, para proceder a la ejecución de obras de urbanismo y para la construcción de los proyectos que las componen, proceso que deberá poseer igualmente su respectiva licencia de construcción, pudiendo ser esta solicitada de manera simultánea a la de urbanismo de la Unidad de Gestión y considerado cada proyecto que la componga si se trata de Unidades con varios proyectos como el desarrollo de una Etapa.

J. Corp...




Gestión con Transparencia



Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 19 de 20	

ARTICULO 20. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Todas la Unidades de Gestión definidas como tales en el presente plan parcial y que se encuentren conformadas por más de un predio se entenderán como proyectos de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística y como tales podrán ser aprobadas y ejecutadas en los términos y procedimientos previstos por la Ley 388 de 1997, a petición de cualquiera de sus involucrados o por iniciativa de la Administración Municipal. Igualmente, la Administración podrá en el momento de aprobar la Unidad de Actuación Urbanística, declararla como Unidad de Desarrollo Prioritario de forma tal que cumpliendo los plazos establecidos por la Ley sin haber sido adelantado su desarrollo se podrá proceder a la aplicación del procedimiento de Enajenación Forzosa.

ARTICULO 21. 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 22. ENAJENACIONES Y EXPROPIACIONES. En el evento que una o más Unidades de Gestión sean desarrolladas mediante Unidades de Actuación Urbanísticas, se entenderá como motivo de utilidad pública para la adelantar procedimientos de enajenación y expropiación de lotes a su interior, el hecho de pertenecer a una Unidad de Actuación Urbanística conformada, registrada y en ejecución.

ARTICULO 23. PARTICIPACION DEL MUNICIPIO PLUSVALIA. El Municipio podrá, cumpliendo los procedimientos establecidos por la Ley 388 de 1997, estudiar y cobrar la plusvalía que se genere de las operaciones urbanísticas habilitadas por este plan parcial, siempre que esto sea necesario para contrarrestar una potencial elevación o especulación en los precios de los terrenos que ponga en peligro la ejecución misma de los proyectos, para tal efecto y teniendo en cuenta que la licencia de urbanismo otorgada por el Municipio a las Unidades de Gestión –que en varios casos compromete varios predios y proyectos- constituye la habilitación real de derecho a construir, se entenderá está como el acto administrativo que se constituye en el hecho generador.

ARTICULO 24. 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, siendo obligación previa a la construcción de los proyectos que mediante el ejercicio de la urbanización o si esta y la construcción se llevan a cabo de manera simultánea, que hayan sido ejecutadas las obras públicas indicadas como aporte. 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 7 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.

J. Corpeba

Gestión con Transparencia





Municipio de Sabaneta

Alcaldía

DECRETO No. 116 FECHA: Agosto 25 de 2004	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 20 de 20	

ARTICULO 25: PLAZO DE EJECUCIÓN Y VIGENCIA. El presente plan parcial poseerá un plazo de ejecución hasta el año 2010, período que se determina como vigencia del presente Decreto, después del cual éste podrá ser ajustado, de manera anticipada el mismo sólo podrá ser modificado en los términos y procedimientos establecidos por la Ley 388 de 1997 y sus desarrollos complementarios para las modificaciones de los Planes de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos de implementación.

ARTICULO 26: DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL DECRETO. Hacen parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

- a. Cartografía – Plano descripción –
- b. Documento Técnico
- c. Anexos (planes e informes de Interventoría de manejo ambiental)
- d. Archivo digital de los anteriores documentos

ARTICULO 27. 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 veinticinco (25) días del mes de Agosto de año 2004

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

CARLOS MARIO CUARTAS PALACIO
Alcalde

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

Elaboró: William Castrillón Alzate	Revisó: Francisco Restrepo Morales	Aprobó: Marta Lucia Arango Berrio
Firma: 	Firma: 	Firma:
Fecha: 25/AGO/2004	Fecha: 25/AGO/2004	Fecha: 25/AGO/2004



Gestión con Transparencia