


DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 1 de 44	

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN
PARCIAL CASA DE SABANETA –
PALO ALTO
PORCIÓN POLÍGONOS ZRE-1 Y ZRE-3**


LA ALCALDESA DEL MUNICIPIO DE SABANETA, en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto compilatorio 1077 de 2015, y por el Acuerdo Municipal 22 de 2009 Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, y

CONSIDERANDO

1. Que la Ley 388 de 1997 crea los planes parciales como instrumentos de planificación complementaria, con el fin de instrumentalizar los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas de planificación determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, de acuerdo con las normas urbanísticas generales de los mismos.
2. Que de acuerdo con la normativa vigente, la adopción del Plan Parcial es requisito para la obtención de licencias urbanísticas en los suelos clasificados como de expansión urbana por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, pues estos hacen posible la definición de sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas urbanísticas complementarias.
3. Que mediante el Acuerdo Municipal 22 del 2009 fue aprobada la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, fijándose para el terreno que conforma el área de planificación del presente plan parcial, las condiciones normativas específicas, referidas a los lineamientos para la consolidación el modelo de ocupación territorial, los aspectos puntuales asociados a los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, sus particularidades de uso y toda una serie de aspectos procedimentales para el desarrollo futuro de los mismos, los cuales se constituyen en el marco reglamentario para la formulación del plan parcial.
4. Que mediante el parágrafo 4 del artículo 16 del Acuerdo 22 de 2009, se otorgó la competencia a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, para definir la delimitación de las áreas sujetas a planes parciales, para lo cual fue expedida la Resolución 324 de 2014, en la cual se desarrollan los aspectos normativos a tener en cuenta para la formulación del plan parcial, incluidas las determinantes ambientales expedidas en su momento, por la autoridad ambiental competente para el caso **CORANTIOQUIA**.

Amey



DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 2 de 44	

5. Que mediante radicado 2015030347 de Octubre 30 de 2015, el interesado presentó a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial la totalidad de los contenidos de que trata el Decreto compilatorio 1077 de 2015, para lo cual, el citado despacho se pronunció de manera definitiva, emitiendo concepto de viabilidad al proyecto de Plan Parcial Casa de Sabaneta – Palo Alto, mediante Resolución 492 de noviembre 13 de 2015, con la cual se reconoce la coherencia de desarrollo propuesto frente a los parámetros de desarrollo definidos para la concreción del modelo de ciudad en el Acuerdo Municipal 22 de 2009, Plan Básico de Ordenamiento Territorial, cumpliéndose así la etapa de formulación y revisión de que trata la reglamentación vigente.
6. Que conforme a las disposiciones del artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas concordantes, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial realizó la respectiva información pública a propietarios y vecinos mediante publicación en medio de amplia circulación correspondiente al diario El Colombiano que circuló en el Valle de Aburrá el 1 de Noviembre de 2015.
7. Que conforme a las disposiciones del artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto 1077 de 2015, el proyecto de Plan Parcial Casa de Sabaneta - Palo Alto fue remitido ante la autoridad ambiental competente para el suelo de expansión urbana, en este caso la CORANTIOQUIA mediante radicado 160AS-1511--3336, del 13 de noviembre de 2015, el cual fue objeto de requerimientos por parte de la corporación mediante radicado 160AS-1512-117 del 2 de Diciembre 2015, y una vez complementados los aspectos técnicos requeridos, se desprendió el Acto Administrativo de que trata el Decreto 1077 de 2015 correspondiente a la Resolución 160AS-1512-9717 de Diciembre de 2015.
8. Que en razón al cumplimiento pleno de los trámites y procedimientos establecidos en las reglamentaciones nacionales que rigen la materia, Decreto Ley 019 de 2012 y Decreto compilatorio 1077 de 2015, el proyecto de plan parcial Casa de Sabaneta – Palo Alto, cumple con las disposiciones legales que lo hacen sujeto de adopción por el ente territorial,

Por lo anterior, la Alcaldesa Municipal,

DECRETA

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial Casa de Sabaneta - Palo Alto, correspondiente a los predios identificados con matrícula inmobiliaria 001-0533167 y 001-067144, localizados dentro de zona residencial en suelo de expansión urbana identificada con los códigos ZRE-1 y ZRE-3, en jurisdicción del Municipio de Sabaneta, como instrumento de planificación complementaria al Plan Básico de Ordenamiento Territorial





Palacio Municipal Cra. 45 No. 71 sur-24

Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 3 de 44	

vigente, Acuerdo 22 de 2009.

PARÁGRAFO. Hacen parte integrante del presente Plan Parcial, la Resolución de viabilidad 492 de noviembre 13 de 2015, otorgada por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, el Acto administrativo 160AS-1512-9717 expedido por la Autoridad Ambiental CORANTIOQUIA, con el cual se dieron por concertados los asuntos exclusivamente ambientales, el documento técnico de soporte, sus anexos y los planos que se protocolizan y relacionan en el siguiente cuadro.

CODIGO	CATEGORIA	NOMBRE
GENERALES		
G-01	General	G-01_ Delimitación del Área de Planificación
G-02	General	G-02_ Levantamiento topográfico e información catastral
DIAGNOSTICO		
ND-01	Diagnóstico Normativo	ND_01_ Clasificación del Suelo - PBOT
ND-02	Diagnóstico Normativo	ND_02_ Zonificación del Suelo_ POMCA
ND-03	Diagnóstico Normativo	ND-03_ Usos del suelo según PBOT
ND-04	Diagnóstico Normativo	ND-04_ Zonas de protección según PBOT
ND-05	Diagnóstico Normativo	ND-05_ Zonas de aptitud del suelo según PBOT
ND-06	Diagnóstico Normativo	ND-06_ Tratamientos urbanísticos según PBOT
ND-07	Diagnóstico Normativo	ND-07_ Densidades Urbanas según PBOT
ND-08	Diagnóstico Normativo	ND-08_ Sistemas estructurantes según PBOT
ND-09	Diagnóstico Normativo	ND-09_ Zonas de amenazas por deslizamientos y según el PBOT
ND-10	Diagnostico Normativo	ND-10_ Zonas de amenazas por inundación según el PBOT
ND-11	Diagnóstico Normativo	ND-08_ Proyectos viales del PBOT
AD-01	Diagnóstico Ambiental	AD-01_ Distribución rango de pendientes
AD-02	Diagnóstico Ambiental	AD-02_ Localización de apiques y perforaciones
AD-03	Diagnóstico Ambiental	AD-03_ Localización de Perfiles Geotécnicos
AD-04	Diagnóstico Ambiental	AD-04_ Geología y Formaciones Superficiales




Palacio Municipal Cra. 45 No. 71 sur-24
Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

Chavez

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 4 de 44	

AD-05	Diagnóstico Ambiental	AD-05_ Unidades Geomorfológicas y Procesos Morfodinámicos
AD-06	Diagnóstico Ambiental	AD-06_ Amenaza por movimientos en masa
AD-07	Diagnóstico Ambiental	AD-07_ Zonas de vida
AD-08	Diagnóstico Ambiental	AD-08_ Uso actual del suelo y Coberturas Vegetales
AD-09	Diagnóstico Ambiental	AD-09_ Caracterización flora del área de planificación
AD-10	Diagnóstico Ambiental	AD-10_ Áreas de conservación de fauna
AD-11	Diagnóstico Ambiental	AD-11_ Red Hídrica, áreas de retiro y llanuras de inundación
AD-12	Diagnóstico Ambiental	AD-12_ Redes y coberturas de acueducto y alcantarillado existentes
FORMULACIÓN		
AF-01	Fomulación Ambiental	AF-01_ Redes de acueducto y alcantarillado
AF-02	Fomulación Ambiental	AF-02_ Proyección de intervención de flora
AF-03	Fomulación Ambiental	AF-03_ Áreas propuestas para enriquecimiento forestal
AF-04	Fomulación Ambiental	AF-04_ Aptitud de usos del suelo propuesta
U-01	Fomulación Urbanístico	U-01_ Localización de los sistemas estructurantes actuales y proyectados
U-02	Fomulación Urbanístico	U-02_ Delimitación Unidad de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión
U-03	Fomulación Urbanístico	U-03_ Modelo de Ocupación propuesto
U-04	Fomulación Urbanístico	U-04_ Red vial proyectada
U-05	Fomulación Urbanístico	U-05_ Espacio público y equipamientos
U-06	Fomulación Urbanístico	U-06_ Usos y aprovechamientos
U-07a	Fomulación Urbanístico	U-07a_ Cargas urbanísticas
U-07b	Fomulación Urbanístico	U-07b_ Jerarquización de cargas urbanísticas
U-8	Fomulación Urbanístico	U-08_ Modelo de ocupación propuesto – Etapas de desarrollo


TITULO I
COMPONENTE GENERAL

ARTÍCULO 2. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial

Camel



Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24
Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93
www.sabaneta.gov.co
Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 5 de 44	

se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 3. LINEAMIENTOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo establecido por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Sabaneta, Acuerdo 22 de 2009, con relación al modelo de desarrollo urbano para el municipio, se consideran lineamientos generales para la ejecución del plan parcial, los siguientes:

- a. Respetar y las áreas de retiro de las fuentes hídricas presentes en el área de planificación del plan parcial.
- b. Generar un globo concentrado de espacio público verde al interior del polígono de planificación que permita el incremento del índice de espacio público en la zona.
- c. Potenciar la conectividad vehicular en la zona, ampliando las condiciones de la infraestructura vial actual y futura, para las futuras demandas del sector.
- d. Promover un desarrollo urbanístico concentrado en altura, siguiendo el modelo urbanístico que se viene presentando en la zona, pero generando las respectivas compensaciones urbanísticas, proporcionales al desarrollo inmobiliario proyectado.

ARTÍCULO 4. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente plan parcial los siguientes:

OBJETIVO GENERAL: Promover una transformación urbanística del sector a través de la adopción de un pan parcial para el área de planificación delimitada, que responda a las dinámicas presentes en la zona, a las condiciones ambientales que hacen parte del soporte territorial y al modelo de ocupación proyectado desde el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de tal forma que se genere un aprovechamiento del suelo con altas calidades urbanísticas, paisajísticas y ambientales para el sector de San José.


OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- a. Establecer un modelo de ocupación que logre articular la dinámica inmobiliaria que se viene desarrollando en la zona urbana, con las nuevas formas de hacer ciudad propias de los suelos de expansión con potencial ambiental como es el caso del presente plan parcial.
- b. Crear un sistema de espacialidades públicas y privadas que garantice la transición entre el suelo urbano y el suelo de expansión urbana localizado en la media ladera del sector San José.
- c. Garantizar un desarrollo financieramente rentable para los interesados en los desarrollos urbanísticos del plan parcial y territorialmente sostenible para el Municipio.

ARTÍCULO 5. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Se consideran como estrategias de intervención territorial para el plan parcial aquellas acciones que permiten la concreción de los objetivos del ordenamiento indicados en el artículo anterior:

[Firma manuscrita]



DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 6 de 44	

- a. Planificando el territorio de manera que se priorice el crecimiento en altura con el fin de no generar una ocupación expansiva del suelo, garantizando así la eficiencia funcional y los altos estándares de calidad del desarrollo inmobiliario.
- b. Proyectando un sistema de movilidad que mejore cuantitativa y cualitativamente la accesibilidad al polígono, el desplazamiento peatonal y la conectividad entre estas áreas y los nuevos desarrollos.
- c. Estableciendo una normativa para el área de planificación que favorezca un desarrollo sostenible e integral para cada una de las etapas de las respectivas unidades de gestión que se proyecten.
- d. Articulando el nuevo espacio público, al elemento natural existente correspondiente a la Quebrada La Sabanetica, el afluente 2 y el afluente 3 debidamente identificados en planos, que entran a hacer parte de los parques lineales del municipio.
- e. Generando conectividad peatonal eficiente, al interior de las áreas objeto de cesión y los corredores viales articuladores del sector.
- f. Articulando al diseño de espacios libres privados con las zonas de espacio público futuro, favoreciendo la función ecológica con alta calidad paisajística en la zona.
- g. Optimizando las condiciones de movilidad en la zona a través del aporte a la construcción del sistema vial principal por medio del pago de cargas generales en el área de planificación, promoviendo la construcción de la infraestructura necesaria para garantizar la articulación, conectividad, y continuidad urbana con el entorno inmediato y el sistema de ciudad.
- h. Desarrollando un modelo de ocupación acorde con el modelo de ciudad definido en el PBOT, Acuerdo 022 de 2009.
- i. Garantizando un reparto equitativo de cargas y beneficios entre las unidades de actuación urbanísticas que hagan parte del plan parcial, a fin de garantizar el cumplimiento pleno de las expectativas inmobiliarias del proyecto y de cumplir con los postulados que el PBOT tiene proyectados para la zona.
- j. Promoviendo un producto inmobiliario viable económicamente que garantice y mejore las condiciones de calidad habitacional, garantizando la sostenibilidad económica del mismo teniendo en cuenta, entre otros, los costos que el proyecto asumiría debido a las cargas tanto locales como generales.

ARTÍCULO 6. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación del presente plan parcial se ilustra en los planos anexo número G-01 y G-02, y corresponde a los terrenos localizados dentro de las zonas residenciales en suelo de expansión urbana identificadas con el código ZRE-1 y ZRE-3 conforme se detalla a continuación:

PRE DIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA LEVANTAMIENTO (M2)	IDENTIFICACIÓN	SUELO URBANO (M2)	SUELO DE EXPANSIÓN (M2)
4	001	27.709,64	FINCA PALO	-	27.709,64




Palacio Municipal Cra. 45 No. 71 sur-24

Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 7 de 44	

	0533167		ALTO		
51	001-067144	136.603,28	FINCA CASA DE SABANETA	6.940,57	129.662,71
TOTAL				6.940,57	157.372,35

PARÁGRAFO 1: El área de planificación corresponde al área sobre la cual se encuentran desarrollados la totalidad de los análisis y planteamientos que se presentan en lo referido a la ocupación del ámbito privado del presente plan parcial, es decir a los estudios de los componentes ambientales, de movilidad y a la formulación del modelo de ocupación que se adopta mediante el presente decreto. Así mismo corresponde al área sobre la cual se llevó a cabo el proceso de concertación de los asuntos estrictamente ambientales de que trata el Decreto 1077 de 2015.

PARÁGRAFO 2: El área de planificación presenta una porción equivalente al 4% del área total del predio, localizada en suelo calificado como ZRA -3, la cual para efectos del presente ejercicio, solo será tenida en cuenta para contabilizar el cálculo diferencial de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas por tratarse de una situación expresamente gráfica y no genera un cambio en las condiciones urbanísticas o ambientales del predio.


PARÁGRAFO 3: El presente plan parcial ejecuta parte de sus cargas urbanísticas locales y generales, por concepto de vías, en el área de influencia colindante, correspondiente al suelo que ocupa en la actualidad la Calle 77 sur, que corresponde a la vía de acceso a la parte alta de la vereda San José, no obstante lo anterior el área comprometida con adecuaciones viales externas no corresponde en sentido estricto al área de planificación definida para el presente plan parcial.

ARTÍCULO 7. DELIMITACIÓN Y COMPOSICIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 213 del Acuerdo 022 de 2009, el presente plan parcial se desarrollará a través de procesos de urbanismo y construcción de tres (3) Unidades de Gestión, las cuales corresponden a la composición que se detalla a continuación:

- a. **Área bruta.** Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.
- b. **Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- c. **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

[Firma manuscrita]



DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 8 de 44	

UGU	AREA BRUTA (M2)	AREA NETA (M2)	AREA UTIL (M2)
UGU 1	126.916,83	69.490,12	57.177,93
UGU 2	9.686,45	9.686,45	9.686,45
UGU 3	27.709,64	16.727,53	14.485,69
Total	164.312,92	95.904,11	81.350,07

PARÁGRAFO 1: Previa a la ejecución de los proyectos arquitectónicos que se desarrollen al interior de las Unidades de Gestión deberá ser tramitada ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial una única licencia urbanística para la totalidad de la unidad, no obstante podrá acudir a la figura del Proyecto Urbanístico General conforme a las disposiciones del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto 1077 de 2015, en caso de promover un desarrollo por etapas; en éste se deberán fijar los mecanismos de distribución de cada una de las etapas y su correlación con el proceso de pago y compensación de las obligaciones urbanísticas descritas en el presente decreto.

PARÁGRAFO 2: Las áreas consagradas en el cuadro del presente artículo se entenderán como cuerpo cierto y son producto del respectivo levantamiento topográfico que se adopta en el presente decreto, por lo anterior, deberán ser objeto de un proceso independiente ante la autoridad catastral competente previo otorgamiento de las respectivas licencias urbanísticas descritas en el párrafo anterior. No obstante, las cargas urbanísticas generales definidas mediante el presente plan parcial quedarán fijas y solo serán ajustadas en función al desarrollo de diseños viales específicos, lo cual no presentará ni incremento ni reducción de aprovechamientos urbanísticos.

PARÁGRAFO 3: El planteamiento urbanístico proyectado para el desarrollo de las Unidades de Gestión propuestas y sus etapas se formuló teniendo en cuenta los resultados de los estudios ambientales que hacen parte integral del presente plan parcial y por lo tanto los desarrollos urbanísticos están proyectándose sobre áreas no urbanizadas urbanizables, para lo cual deberán acoger las recomendaciones para su desarrollo que se encuentran consignadas en el presente decreto.

PARÁGRAFO 4: En el evento de modificarse las áreas de cesión previstas en el presente Decreto, tal modificación deberán contar con la aprobación previa de la Secretaría de Planeación del Municipio y no conlleva la revisión y ajuste del Plan Parcial adoptado, sin embargo si representa la revisión del cálculo de aprovechamientos con los cuales fue desarrollado el presente ejercicio.

TITULO II MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL


CAPITULO I ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ÁMBITO PUBLICO



Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24
Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93
www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

[Handwritten Signature]

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 9 de 44	

ARTÍCULO 8. DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Conforme a las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 22 de 2009, se consideran como ordenadores o estructurantes del área de planificación a la totalidad de los elementos del sistema público que dan soporte al desarrollo urbano de la zona, conforme a ello se determinan como sistemas los relacionados con el componente ambiental y de movilidad que se encuentran en el área de planificación y el área de influencia del plan parcial.

ARTÍCULO 9. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA AMBIENTAL. Se constituyen como elementos estructurantes ambientales del plan parcial, la Quebrada La Sabanetica, el afluente 2 y el afluente 3, junto con sus áreas de retiro, todas estas localizadas al interior del área de planificación, conforme se ilustra en el plano anexo 1/8U, así mismo el área de protección localizada en el costado oriental de la Unidad de Gestión 1, la cual corresponde a un borde de transición entre el predio y los desarrollos urbanísticos del Plan Parcial La Macana, sector que deberá ser conservado y protegido, conforme a las disposiciones contenidas en el presente decreto.

Hacen parte de este sistema además las áreas verdes libres que se encuentren calificadas como suelos de protección o de conservación ambiental conforme a las disposiciones del Acuerdo 22 de 2009 dentro de las cuales se encuentran las áreas con pendientes mayores a 45° o 100%, que se encuentran al interior del área de planificación del plan parcial y que hacen parte de las áreas libres privadas de las respectivas unidades de gestión.


ARTÍCULO 10. ZONAS DE RETIRO APLICABLES AL PLAN PARCIAL: Los retiros establecidos en el presente plan parcial, acogen las determinaciones de las normas estructurales del Acuerdo 22 de 2009 y aquellos que fueron incorporados de manera expresa tanto en las determinantes de ordenamiento territorial como en las determinantes ambientales, conforme a lo anterior se debe conservar un retiro de treinta (30) metros paralelo a la línea de inundación máximas a cada una de las fuentes identificadas, por estar ubicadas en el suelo de expansión urbana y un retiro de diez (10) metros a las obras hidráulicas presentes en el área de planificación y que fueron debidamente documentadas en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente plan parcial.

Con relación al Afluente 2 que se localiza en la Unidad de Gestión 1, se debe conservar el retiro, correspondiente a la zona tributaria del área de nacimiento debidamente identificado y delimitado en el plano anexo AD-11.

PARÁGRAFO 1: Hacen parte integral de los suelos de protección del presente plan parcial, las áreas de retiro a las líneas de alta tensión, que atraviesan el área de planificación y que se encuentran debidamente identificadas en el plano anexo AF-04.



Amey

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 10 de 44	

PARÁGRAFO 2: La totalidad de las vías deberán respetar el área de retiro en sus respectivos alineamientos definitivos, tal y como lo proyecta el plan parcial, y solo ocuparán suelos de protección asociados a retiros a fuentes hídricas en los puntos donde se requieren atravesamientos, lo cual requerirá de adelantar de manera previa, los trámites necesarios ante las autoridades competentes (Corantioquia y Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial) en razón a que el plan parcial no autoriza ningún tipo de intervención.

ARTÍCULO 11. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD. Se constituyen en elementos estructurantes de movilidad del plan parcial, la Calle 77 Sur, como vía principal de acceso al plan parcial, así mismo la vía proyectada de media ladera que permite generar una conectividad futura entre la Calle 77 y el resto del suelo de expansión urbana del polígono ZRE-1 y la porción de la Calle 78 que se encuentra dando frente directo al predio hacia el costado del sector de Cañaveralejo.

Dentro de la estructura urbana de la zona, son también estructurantes del plan parcial la vía Circunvalar oriental en el tramo en doble calzada que se encuentra localizado colindante a la Unidad de Gestión 3 y la vía Carrera 34 que también bordea la misma unidad de gestión, no obstante lo anterior este plan parcial no presenta ninguna intervención sobre estos dos corredores por tratarse de cargas urbanísticas asumidas por el Plan Parcial La Macana, adoptado mediante Decreto 185 de 2012 y modificado mediante Decreto 101 de 2014 respectivamente.

En virtud a lo anterior, y conforme a las disposiciones del artículo 74 del Acuerdo 022 de 2009, se propone como sección pública para dichos corredores viales, la siguiente composición:

Calle 77sur – Vía San José

- Calzada: 7.00 m
 - Numero de calzadas: 1
 - Andén: 1.50 m (hacia cada costado)
 - Zona Verde: 1.50 m (hacia cada costado)
 - Antejardín: 3.00 m
- (1) *Se propone la alternativa de unión del andén y la zona verde para configurar una zona peatonal de 3 mts con arbolado sembrado intermitentemente en donde la sección no requiera de implementación de bahías para superar la pendiente.*
- (2) *Se propone por este plan parcial la adecuación de la calzada desde la cuneta localizada en los predios que dan frente a la misma hacia el costado norte y que no hacen parte del plan parcial, en este punto se establece que se comience con la calzada propuesta y luego los demás elementos, el andén y la zona verde del costado norte correrá por cuenta de los desarrolladores de los citados predios.*

Calle 78sur – Vía Cañaveralejo

Amey


Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24

Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia



DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 11 de 44	

- Calzada: 6.00 m
 - Numero de calzadas: 1
 - Andén: 1.50 m (hacia cada costado)
 - Zona Verde: 1.50 m (hacia cada costado)
 - Antejardín: 3.00 m
- (1) Se propone la adecuación de esta vía desde el eje de la calzada existente hacia el predio correspondiente a la Unidad de Gestión 2 del presente plan parcial.*

Vía de media ladera -Plan Parcial Casa de Sabaneta - Palo Alto (Conexión Calle 77sur – Calle 78Sur)

- Calzada: 6.00 m
 - Numero de calzadas: 1
 - Andén: 1.50 m (hacia cada costado)
 - Zona Verde: 1.50 m (hacia cada costado)
 - Antejardín hacia predios privados: 3.00 m
- (1) Se propone la alternativa de unión del andén y la zona verde para configurar una zona peatonal de 3 mts con arbolado sembrado intermitentemente en donde la sección no requiera de implementación de bahías para superar la pendiente.*

PARÁGRAFO 1: Las secciones viales de la Vía Circunvalar Oriental y de la Carrera 34, corresponderán a las definidas en el Plan Parcial La Macana, este plan garantizará la cesión pública de la faja correspondiente a la Carrera 34 localizada en el perímetro de la Unidad de Gestión 3.


PARÁGRAFO 2: El presente plan parcial asume la ejecución de cargas locales y cargas generales por concepto de infraestructura vial discriminada así:

- a. Cargas generales - Calle 77 Sur tramo 2, vía media ladera Plan Parcial Casa de Sabaneta – Palo Alto en todo su tramo y Calle 78 sur en el tramo que da frente a la Unidad de Gestión 2:** El presente plan parcial ejecutará la calzada, andén y zona verde hacia el costado del proyecto del tramo 2 de la Calle 77 sur y la totalidad de la vía de media ladera que atraviesa las unidades de Gestión 1 y 2, garantizando la conectividad efectiva de estas con el tramo 1 de la Calle 77 sur y el tramo de la Calle 78 sur que se ejecutaran como cargas locales.

Las adecuaciones descritas se desarrollarán bajo el cumplimiento de la totalidad de requisitos técnicos que determine la Secretaria de Obras Públicas, incluida la construcción de redes de servicios públicos; dicha ejecución se llevará a cabo tanto sobre suelos públicos hoy correspondientes a la Calle 77 sur , como en suelos privados que deberán ser cedidos en los términos que determina el presente decreto.

Amuy



DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 12 de 44	

b. **Cargas locales – Calle 77 sur tramo 1:** El presente plan parcial ejecutará la totalidad de la vía proyectada como tramo 1 de la Calle 77 sur en el plano anexo U-04 y que corresponde a la vía de acceso al plan parcial entre el punto de conexión entre el suelo urbano y el suelo de expansión urbana. Así mismo ejecutará la totalidad de las vías de servicio al interior de las unidades de gestión y que se requieran para garantizar el acceso y la funcionalidad interna de los proyectos urbanísticos que se proyecten.

Las adecuaciones descritas se desarrollarán bajo el cumplimiento de la totalidad de requisitos técnicos que determine la Secretaría de Obras Públicas, incluida la construcción de redes de servicios públicos; dicha ejecución se llevará a cabo tanto sobre suelos públicos hoy correspondientes a las Calles 77 sur, como en porción de suelos privados, los cuales deberán ser cedidos en los términos que determina el presente decreto.

PARÁGRAFO 3: Toda la gestión del suelo requerido para la consolidación de las vías obligadas por el presente plan parcial es responsabilidad del promotor del mismo.

PARÁGRAFO 4: El tramo 3 de la Calle 77 sur, se propone sea ejecutado por los promotores del Plan Parcial La Macana, en razón a que hacia parte del citado plan, la ejecución del tramo 1 del mismo corredor vial, así como la gestión del suelo para ese tramo y para la Carrera 34 a su paso por la Unidad de Gestión 3 del presente plan parcial.

PARÁGRAFO 5. Los andenes exteriores correspondientes a la sección vial de las vías públicas deberán garantizar la construcción de rampas que permitan salvaguardar las diferencias topográficas para garantizar el acceso a personas con movilidad reducida, conforme lo dispone la legislación nacional vigente.

PARÁGRAFO 6: El presente plan parcial establece las siguientes recomendaciones del componente movilidad, para ser tenidas en cuenta al momento de implementación del plan parcial:

- Para acceder al plan parcial, será necesario que al 2030 esté ampliada y semaforizada la intersección de la calle 77Sur con la carrera 45, acorde con los ciclos y faseamientos que se recomiendan en este estudio.
- En la intersección de ingreso directo al plan parcial se recomienda construir un tercer carril sobre la calle 77Sur para garantizar la salida protegida de los habitantes de los desarrollo urbanísticos del plan parcial y permitir que pueda funcionar a prioridad.
- En esta misma intersección se plantea la solución semaforizada que también podría ser implementada para la operación adecuada de este cruce vial.
- Con relación a la calle 77Sur existente que da frente al lote del plan parcial, se recomienda realizar la ampliación de la calzada, pero evitar




Palacio Municipal Cra. 45 No. 71 sur-24

Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 13 de 44	

en lo posible generar accesos vehiculares sobre esta vía, dada la pendiente longitudinal tan alta con la que cuenta (26%). Se debe gestionar para que la Administración Municipal, adelante la construcción de los proyectos en la zona que reemplazarán la conexión que la calle 77Sur presta en la actualidad.

- Se recomienda que a la vía de Cañaveralejo que pasa por la ZTE, se le proyecte una variante por fuera de este (por el costado occidental), debido a que es un vía muy angosta, con desarrollos urbanísticos consolidados, por lo que su ampliación generaría alto impacto social para esta comunidad.

ARTÍCULO 12. CARGAS GENERALES Para el desarrollo de la edificabilidad que el presente plan parcial autoriza se establece como estrategia ejecutar obras que hagan posible la consolidación de parte del sistema vial estructurante del Municipio. Por tratarse de una carga general, en aplicación de lo dispuesto por el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el Acuerdo 022 de 2009, en desarrollo del principio de equidistribución, se otorgan aprovechamientos adicionales como mecanismo de compensación, definido en términos de incremento de densidad.

La carga general en relación con el sistema vial municipal, la constituye la construcción del tramo 2 de la Calle 77 Sur, y construcción de la totalidad de la vía de media ladera que une la Calle 77 sur con la Calle 78 Sur y que atraviesa las Unidades de Gestión 1 y 2 respectivamente y que equivalen a 7.905 m² de cesión de suelo debidamente adecuado bajo los parámetros establecidos en el artículo 11 del presente decreto y adicionalmente, 3.219,35 m² de adecuación de fajas públicas que contribuyen a dichos corredores viales.

PARÁGRAFO 1: La programación de la ejecución de las cargas generales descritas en el presente decreto, se fijaran de común acuerdo con la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial al momento de aprobarse el respectivo Proyecto Urbanístico General, o en la respectiva Licencia de Urbanización de las unidades de gestión del plan parcial. No obstante lo anterior, cada unidad de gestión tiene asignadas sus respectivas cargas en función a la localización de las mismas conforme se detalla a continuación:

Tipo de obligación		Descripción		Área (m ²)		
				General	U.G. 1	U.G. 2
Calle 77 Sur	Tramo 2	Cesión	En suelo de protección	169,23	0,00	0,00
			En suelo útil	451,09	0,00	0,00
		Adecuación fuera del predio		1.255,56	0,00	0,00
Via colectora de media ladera	Cesión	En suelo de protección	2.641,68	0,00	0,00	
		En suelo útil	3.872,83	0,00	0,00	
		Adecuación fuera del predio		9,24	0,00	0,00
Via cañaveralejo	Cesión	En suelo de protección	283,21	0,00	0,00	
		En suelo útil	487,78	0,00	0,00	
		Adecuación fuera del predio		1.954,54	0,00	0,00

PARÁGRAFO 2: La ejecución de las obras descritas en el presente decreto,




Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24

Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 14 de 44	

incluirá la totalidad de los elementos que garanticen la funcionalidad y seguridad vial de los corredores que se ejecuten.

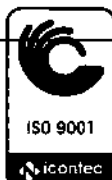
PARÁGRAFO 3: En caso de presentarse diferencias entre las dimensiones expresadas en el presente artículo y la realidad del terreno al momento de la ejecución de la carga vial, se deberá llevar a cabo el respectivo análisis y actualización de la carga particular, lo cual deberá contar con el respectivo aval de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial

ARTÍCULO 13. CARGAS LOCALES: Se consideran cargas locales las necesarias para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas derivadas de la edificabilidad que se autoriza, conforme a lo previsto en el artículo 162 del Acuerdo 22 de 2009 y acorde con los procedimientos establecidos por la normativa nacional. En concordancia con esta normativa, se definen como cargas locales las que permiten el desarrollo de la edificabilidad autorizada para las Unidades de Gestión, dichas cargas corresponden a:

- a. Las cesiones para zonas verdes y espacios públicos en general; determinadas para esta zona por el Acuerdo 22 de 2009 a razón del 15% del área construida vendible, que deberán aportarse en suelo debidamente dotado conforme lo disponga el presente decreto.
- b. Las cesiones por concepto de construcción de equipamientos que según el mismo Acuerdo que deberán aportarse en metros cuadrados construidos a razón de 1 metro cuadrado por vivienda generada
- c. Las cesiones viales que corresponden al tramo 1 de la Calle 77 sur y las vías de servicio requeridas para garantizar la funcionalidad de los proyectos que se generen en el presente plan parcial, las cuales deberán ser construidas y cedidas por el mismo, así como los espacios peatonales que las complementan conforme a lo estipulado en el artículo 11 del presente decreto.

CUANTIFICACIÓN DE LAS CESIONES		
TIPO DE APORTE		AREA PLAN PARCIAL (m2)
Espacio Publico	Espacio público en suelo apto	9.490,75
	Espacio público en suelo no apto (61.857,90 m2)	30.928,95
Equipamientos	Obligación a compensar en dinero	3.608,00
Obligaciones viales	Vía de servicio en área de planificación	1.919,35
	Adecuaciones por fuera del área de planificación	1.075,80

No obstante lo anterior, cada unidad de gestión tiene asignadas sus respectivas cargas en función a la localización de las mismas conforme se detalla a continuación:




Palacio Municipal Cra. 45 No. 71 sur-24

Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

Chuny

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 15 de 44	

Tipo de Utilización		Categoría		Área (m ²)		
Ma Plan Parcial la Macana	Cesión	En suelo de protección	Local	0,00	0,00	0,00
		En suelo útil		0,00	0,00	666,20
Calle 77 Sur	Tramo 1	Cesión	Se cambia con la Macana por el tramo 3 - Local	En suelo de protección	0,00	0,00
				En suelo útil	120,06	0,00
	Adecuación fuera del predio			1.075,80	0,00	0,00
	Tramo 3	Cesión	Se ceden las fajas - Local	En suelo de protección	180,13	0,00
En suelo útil				699,91	0,00	0,00
Adecuación fuera del predio		La construye la Macana - Local		1.650,52	0,00	0,00
Espacio público	Cesión	En suelo de protección	Local	48.520,80	0,00	10.062,85
		En suelo útil		2.041,40	0,00	898,42
	Adecuación de espacio público				50.562,21	0,00

PARÁGRAFO 1. EL suelo cedido en suelos calificados como suelos de protección serán recibidos en una relación 2 a 1 conforme lo dispuesto en el Acuerdo 022 de 2009 y su adecuación deberá responder a criterios ambientales debidamente soportados en los lineamientos que desde ese componente se generen en el presente decreto, se plantea la localización de miradores y senderos acompañados por áreas de recreación pasiva que potencien los atributos ambientales de la zona, diseño que deberá ser presentado previa cesión mediante escritura pública, para aprobación por parte de la Secretaria de Planeación y Desarrollo territorial.


PARÁGRAFO 2. Las áreas correspondientes al pago de las obligaciones urbanísticas que se detallaron en el cuadro anterior, incluidas las obligaciones viales, deberán ser entregadas al municipio a título gratuito conforme lo dispone el Decreto 1469 de 2010 y/o la norma que lo modifique o sustituya, con cargo proporcional a los desarrollos urbanísticos de cada Unidad de Gestión en caso de que esta se desarrolle por etapas, o de manera integral en caso de que se desarrolle mediante una única licencia de urbanismo, así mismo las áreas correspondientes a compensación de espacio público y equipamientos deberán ser adecuadas bajo los lineamientos que disponga la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial siguiendo las disposiciones del presente decreto.

PARÁGRAFO 3. La Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial podrá establecer mecanismos alternativos para el pago de las obligaciones urbanísticas por concepto de espacio público y equipamientos para lo cual deberá acoger las disposiciones del Acuerdo 022 de 2009 en lo referido a mecanismos de compensación definidos en los artículos 158 y siguientes del citado acuerdo.

PARÁGRAFO 4. Las obligaciones urbanísticas calculadas en el presente decreto, se establecieron conforme una expectativa inmobiliaria que se encuentra debidamente detallada en el documento técnico de soporte, referida esta al área promedio de unidades de vivienda; en virtud a lo anterior, el incremento de las citadas áreas en función del proyecto

Amey



DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 16 de 44	

urbanístico definitivo que sea objeto de licencia, serán recalculadas y en caso de encontrar que estas se encuentran por encima de lo fijado en el presente decreto, deberán ser compensadas en dinero o conforme el mecanismo que establezca la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.

ARTÍCULO 14. FORMAS DE APORTE DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Las obligaciones urbanísticas determinadas en el anterior artículo deberán ser aportadas en legal y debida forma, y efectivamente dotadas y construidas, durante el proceso de ejecución de cada Unidad de Gestión conforme lo determine la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial en la respectiva licencia urbanística bajo los parámetros de localización dispuesta en el presente decreto.

PARÁGRAFO. El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de cesión para espacio público, se efectuará en forma proporcional a los desarrollos autorizados para las etapas que se definan en el Planteamiento Urbanístico General.

ARTÍCULO 15. OBLIGACIONES FRENTE AL APORTE Y CONSTRUCCIÓN DE REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. El promotor del desarrollo de las Unidades de Gestión del plan y/o la entidad gestora que configuren, serán las encargadas de la ejecución de las redes de servicios públicos necesarios para garantizar la prestación efectiva de los mismos en los proyectos inmobiliarios que se generen en el marco del plan parcial, en virtud a lo anterior, se deberán acoger las disposiciones que en la materia se desarrollan en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del plan parcial en el marco de lo consagrado en el documento con radicado 201530035165 expedido por EPM y que corresponde a la factibilidad de prestación efectiva de servicios públicos por concepto de acueducto y alcantarillado para el presente plan parcial, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015.

PARÁGRAFO: Se detallan a continuación una serie de recomendaciones generales en materia de servicios públicos que deberán ser tenidas en cuenta en el proceso de implementación del plan parcial

a. Abastecimiento de agua potable para las construcciones temporales y las viviendas del proyecto.

Para la prestación del servicio de acueducto para los predios casa Sabaneta y el lote Palo Alto, el empalme se realizará el suministro de agua potable por parte de la red y factibilidad de las Empresas Públicas de Medellín, de la siguiente manera:

- *Lote Palo Alto: el empalme se efectuará a la red matriz, ubicada a la salida del tanque Cumbres. Esta red pertenece al circuito Cumbres.*
- *Para la Casa sabaneta el empale se realizará de la matriz de diámetro de 400 mm, ubicada a la salida del tanque Pan de Azúcar. Esta red pertenece al circuito Pan de Azúcar.*
- *Las construcciones temporales se podrán surtir del servicio de agua*

[Firma manuscrita]


Palacio Municipal Cra. 45 No. 71 sur-24
Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia



Udageh. CC SC 6466-1

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 17 de 44	

potable del acueducto veredal de San José y de las captaciones individuales localizadas en el predio Casa Sabaneta de los cuales se surten actualmente las viviendas localizadas en los predios Casa Sabaneta y Palo alto.

- b. Servicio de alcantarillado:** Se propone que la red de alcantarillado de aguas residuales, la conexión se efectúe al Colector Norte quebrada la Doctora, de aguas residuales en operación de diámetro de 450 mm, ubicado en la carrera 38 con calle 75B sur, lo cual deberá ser verificado en el sitio.

En cuanto a la red de alcantarillado de aguas lluvias del proyecto se efectuará mediante la construcción de una red de aguas lluvias que podrá descargar las corrientes naturales aledañas al proyecto, previo al otorgamiento del permiso de ocupación de cauce por parte de la autoridad ambiental.

La factibilidad presenta las condiciones técnicas, jurídicas y económicas que se deberá tener en cuenta para el desarrollo del Plan parcial; de igual forma las condiciones generales para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado, según el Decreto 3050 de 2013.

Durante la etapa de construcción del Plan Parcial, para las instalaciones temporales, se utilizarán baños portátiles, 1 unidad sanitaria por cada 40 trabajadores. El mantenimiento y disposición final, se realizará por parte de la empresa de la cual se requiere el servicio.

- c. Disposición de residuos sólidos:** La empresa ASEO Sabaneta S.A. E.S.P. prestará el servicio de recolección de Residuos sólidos en el sector donde se encuentran los predios Casa Sabaneta y Palo Alto.

En cumplimiento del Artículo 240° del PBOT se deberán localizar recipientes adecuados, según las especificaciones técnicas estipuladas por las entidades competentes, para el depósito temporal de los residuos sólidos, para ser evacuados posteriormente por los carros recolectores.


Se plantea la separación de los residuos tal como está estipulado en el Plan de Manejo Ambiental del presente Plan Parcial (manejo de residuos sólidos y especiales).

- d. Disposición final de otros residuos:** Otros residuos generados, serán llevados a botaderos legalmente autorizados por las autoridades municipales competentes evitando que exista riesgo para la salud, la vida o ponga en peligro bienes o afecte en forma adversa la seguridad, uso o estabilidad de una vía pública o canal de desagüe.

De acuerdo a la proyección de la obra, se espera que el desarrollo del proyecto genere cantidades importantes de materiales sobrantes, por cuanto gran cantidad de este, debe ser llevado a botaderos, en lo posible

[Handwritten signature]



DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 18 de 44	

cercanos y ya adecuados, para evitar altos costos en su manejo.

CAPITULO II SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ÁREA PRIVADA

ARTÍCULO 16. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO BASE: De acuerdo con los usos predominantes previstos y teniendo en cuenta las disposiciones del Acuerdo 22 de 2009, se establece para el presente plan parcial como edificabilidad base un índice máximo de 3.0 sobre área bruta, y en lo referido al parámetro densidad, la asignación de viviendas por tipo de suelo que se detalla en el cuadro a continuación:

IDENTIFICACIÓN	DENSIDAD POT		APLICACIÓN		DENSIDAD POR LOTE
FINCA PALO ALTO	27.709,64	120 viv/ha	332,52	120 viv/ha	333
FINCA CASA DE SABANETA	6.940,57	250 viv/ha	173,51	250 viv/ha	1.570
	89.868,76	120 viv/ha	1.078,43	120 viv/ha	
	39.793,95	80 viv/ha	318,35	80 viv/ha	

PARÁGRAFO 1: Esta edificabilidad no incluye circulaciones, áreas comunes, cuartos útiles, ni parqueaderos.

PARÁGRAFO 2: El desarrollo de los aprovechamientos definidos en el presente plan parcial estará supeditado a los resultados de los estudios técnicos de detalle exigibles al momento del licenciamiento de los proyectos urbanísticos, y al cumplimiento de las demás disposiciones técnicas contenidas en el presente decreto en especial a las que se refiere en el capítulo IV del presente decreto.

PARÁGRAFO 3. Se podrán desarrollar proyectos destinados a un uso diferente a vivienda, si los interesados demuestran que en ningún caso se afecta el uso principal previsto y que se ha convertido parte de la edificabilidad autorizada para el desarrollo de proyectos residenciales, a razón de un metro cuadrado de uso comercial por cada dos (2) metros cuadrados de uso residencial.

ARTÍCULO 17. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL: El desarrollo del plan parcial requiere la construcción de obras vinculadas al sistema vial primario, tal como se establece en el Documento Técnico de Soporte y el artículo 12 de la presente reglamentación, cargas que otorgan el derecho a desarrollar una edificabilidad adicional a la derivada del cumplimiento de cargas locales. Para dar cumplimiento a las previsiones de las normas nacionales se autoriza hasta una densidad adicional de 1.706 viviendas por encima del aprovechamiento básico para todo el área de planificación. Dicho aprovechamiento se discrimina así:

[Firma manuscrita]




Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24

Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

<p>DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015</p>	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 19 de 44	

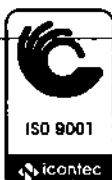
UGU	APROVECHAMIENTOS DEFINITIVOS		
	Unidades de vivienda	Área por vivienda (m2)	Edificabilidad Total (m2)
UGU 1	2.688,00	78,00	209.664,00
UGU 2	0,00	0,00	0,00
UGU 3	920,00	65,00	59.800,00
TOTAL	3.608,00	143,00	269.464,00


En todo caso, los desarrollos constructivos que se propongan para las diferentes etapas de la Unidad de Gestión no podrán superar el índice de Construcción definido en el artículo 16 del presente decreto.

ARTÍCULO 18. OBLIGACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. En cumplimiento a las disposiciones del artículo 153 del Acuerdo 22 de 2009 y de lo dispuesto en las reglamentaciones nacionales vigentes, el plan parcial destinará el 25% del área útil, es decir, 20.337,52 m², la destinación de suelo se desarrollará así:

- a. 9.686.45 m2 en la Unidad de Gestión 2
- b. Las áreas restantes acogiendo los mecanismos de transferencia que determina el Decreto 075 de 2013 que se listan a continuación:
 - I. Mediante compra de suelo en otra zona del Municipio, ésta alternativa sería desarrollada cuando el porcentaje destinado al interior sea agotado por los desarrollos del plan parcial, es decir, cuando el desarrollo progresivo de las etapas propuestas, haya cubierto con los 9.686.45 m2 la obligación localizada en sitio.
 - II. Mediante compra de derechos de construcción (fiduciarios) en un proyecto que desarrolle el Municipio de Sabaneta en caso que el Municipio desarrolle los instrumentos legales necesarios, bien sea a través del FOVIS o de la PPS, acogiendo el mecanismo del Decreto 075 de 2013.
 - III. Mediante asociación o compra de derechos de construcción (fiduciarios) en otros proyectos particulares que desarrollen otros constructores en el Municipio garantizando que dichos proyectos no sean obligaciones de otros planes parciales.
 - IV. Mediante otros mecanismos alternativos de común acuerdo entre los desarrolladores de los proyectos y el Municipio de Sabaneta, en razón a que no se descarta que en escenarios futuros otros mecanismos de compensación sean explorados legalmente.

PARÁGRAFO 1: La secuencia de ejecución del proyecto se definirá en el respectivo PUG o de común acuerdo con la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial por fuera de este instrumento, siempre y cuando se fije en el desarrollo de cada una de las respectivas etapas definidas en las Unidades de Gestión Urbanística, bajo el amparo de las disposiciones contenidas en el Decreto 075 de 2013.



DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 20 de 44	

PARÁGRAFO 2: El mecanismo de compensación y las condiciones específicas para ello será definido por el interesado en el desarrollo urbanístico de cada una de las Unidades de Gestión y/o promotor y la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial al momento de adelantar el trámite de licenciamiento urbanístico de la unidad, durante el tiempo de vigencia del presente plan parcial.

ARTÍCULO 19. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LA EDIFICABILIDAD AUTORIZADA. Los proyectos urbanísticos y constructivos que se pretendan ejecutar, deberán acatar las recomendaciones derivadas del análisis de los mapas geológicos, de amenazas e hidrológicos, que se elaboraron para el área de planificación, y respetar la zonificación de aptitud del suelo incorporada al documento técnico de soporte que hace parte integral del presente plan parcial, tal como se establece en los artículos 48 y siguientes del PBOT.

ARTÍCULO 20. USOS DEL SUELO DEL PLAN PARCIAL. Atendiendo las disposiciones contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en especial las del artículo 179, se determinan como usos del suelo para el desarrollo del potencial constructivo del presente plan parcial, las categorías asignadas al polígono ZRE-1 para las Unidades de Gestión 1 y 2 y ZRE-3 para la Unidad de Gestión 3, en razón a su localización dentro de los respectivos polígonos.


Para el caso de los suelos que se calificaron como suelos de protección ambiental y de conservación ambiental, se establecen como aplicables las categorías de usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos, definidas en el artículo 39 del Acuerdo 022 de 2009.

PARÁGRAFO 1. El asentamiento de actividades identificadas como usos restringidos o condicionados en el Acuerdo 022 de 2009, podrán desencadenar la exigencia de estudios específicos o medidas especiales para su localización o instalación al interior del proyecto, estos deberán contar con el respectivo VoBo por parte de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial previo asentamiento de las mismas.

PARÁGRAFO 2. Las actividades residenciales, comerciales y de servicio, que se desarrollan al interior de los predios que conforman el Plan Parcial Casa de Sabaneta – Palo Alto, se entenderán como usos establecidos y se permite su funcionamiento hasta tanto se dé el desarrollo pleno de la respectivas Unidades de Gestión, para lo cual deberán acoger lo dispuesto en el Acuerdo 022 de 2009.

ARTÍCULO 21. NORMAS BÁSICAS. En aplicación de las facultades consagradas en el artículo 19, numeral 3 de la Ley 388 de 1997 y del numeral 3.2 del artículo 2.2.4.1.4.1 del Decreto Compilatorio 1077 de 2015, los proyectos constructivos a desarrollar en el marco del plan parcial, deberán cumplir con las normas que a continuación se establecen:




DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 21 de 44	

a. Normas específicas para Desarrollos Residenciales

- i. Área mínima por unidad de vivienda: 65 m²
- ii. Área mínima de aparta estudios: 45 m²

b. Normas que inciden sobre la volumetría

- i. Retiros:
 - Mínimos entre edificaciones con registros directos: 12.00mts.
 - Mínimos entre edificaciones con registros indirectos: 6.00mts.
 - Mínimos entre edificaciones con fachadas cerradas: no requiere.
 - Mínimo a linderos: 6.00mts.
 - Líneas Alta Tensión: Según lo dispuesto en el componente ambiental del presente plan parcial y en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.
- ii. Paramentos:
 - De edificaciones sobre vía pública: 11.00 mts.
 - De edificaciones sobre vía privada interna: Se regirá por la norma de retiros entre fachadas y la disposición interna del urbanismo propuesto.

c. Normas de parqueaderos: Los parqueaderos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura de acuerdo con las normas técnicas establecidas a continuación:

- i. Las edificaciones deberán disponer de celdas de parqueo privadas y para visitantes a razón de una (1) celda de parqueadero privado por cada vivienda, y una (1) celda de estacionamiento para visitantes por cada seis (6) viviendas.
- ii. Los parqueaderos, tanto privados deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
- iii. Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.
- i. Los retiros a la Quebrada La Sabanetica, el afluente 2 y el afluente 3, que permanezcan como áreas libres privadas, no podrán ocuparse con sótano o semisótano con destino al desarrollo de celdas de parqueo u otra obra complementaria al proyecto.

d. Áreas mínimas para usos diferentes al residencial: El desarrollo de proyectos urbanísticos y constructivos para usos diferentes a vivienda deberá cumplir con la reglamentación específica del respectivo uso, conforme a lo previsto en las disposiciones nacionales y locales y adicionalmente respetar las siguientes disposiciones:

- i. Área mínima de local comercial: quince (15) metros cuadrados.
- ii. Área mínima de burbuja comercial cuatro (4) metros cuadrados.
- iii. Una celda de estacionamiento privado por cada dos (2) locales

Amey


Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24

Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia



DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 22 de 44	

- comerciales y una celda de estacionamiento de visitantes por cada diez (10) locales.
- iv. Una celda de parqueo de motocicletas por cada seis (6) locales.

PARÁGRAFO. Las normas básicas que no estén acá consagradas y así como las normas técnicas de construcción que serán aplicadas para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios establecidos en el presente decreto, se regirán de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente en el municipio de Sabaneta y/o la norma que lo modifique o sustituya, así como el estatuto de normas básicas vigente para el municipio al momento de adelantar el respectivo trámite de licencia urbanística. Los desarrollos constructivos que se promuevan en el marco del presente plan parcial deben contemplar las normas Sismo Resistentes (NSR-10) y sus decretos reglamentarios o modificatorios.

ARTÍCULO 22. DEL HALLAZGO DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. En cumplimiento de la Ley 1185 de 2008, reglamentada por el Decreto 763 de 2009, compilado en el Decreto 1080 de 2015, si durante el desarrollo de las distintas obras de urbanismo y construcción se realizan hallazgos de bienes integrantes del patrimonio arqueológico, se deberá dar aviso inmediato al Instituto Colombiano de Antropología e Historia o la autoridad civil o policiva más cercana, a fin de realizar las medidas de protección y salvaguarda de los mismos. Previo al inicio de las obras o actividades, el interesado deberá poner en marcha un Programa de Arqueología Preventiva que le permita en una primera fase formular el Plan de Manejo Arqueológico correspondiente, de que trata el artículo 2.6.2.2 del Decreto 1080 de 2015, siempre y cuando, se den alguna de las dos disposiciones definidas en el numeral 2.

CAPÍTULO III MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 23. TRÁMITE PARA REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo indicado en el presente decreto y a las disposiciones del Decreto 1077 de 2015, cada una de las Unidades de Gestión podrá tramitar una única licencia de urbanismo o un único Proyecto Urbanístico General el cual determinará la manera como se garantiza el reparto equitativo de las cargas y beneficios en cada etapa de proyecto. Para la ejecución de las obras de urbanismo y para la construcción de los proyectos inmobiliarios ya sea para una única etapa o para varias etapas, se deberá desarrollar el respectivo trámite de licencia de urbanismo y construcción, pudiendo ser ésta solicitada de manera simultánea o de manera independiente por etapas si así lo definieron las actuaciones previas al proceso.

El Proyecto Urbanístico General es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de la totalidad del área de planificación, identificando la forma en la que se hará uso de la edificabilidad que el presente plan parcial autoriza y la manera en la que se cumplirán las cargas urbanísticas que deben ejecutarse para garantizar el desarrollo de los




Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24
Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

[Handwritten signature]

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 23 de 44	

polígonos que forman parte del área de planificación.

PARÁGRAFO. Para la aprobación de las etapas en que se desarrollarán las Unidades de Gestión, se deberá garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios, las condiciones óptimas de accesibilidad y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le correspondan previo reparto interno de obligaciones avalado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.

ARTÍCULO 24. INSTANCIAS DE COORDINACIÓN, GESTIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial se constituye en una iniciativa de carácter privado y por lo tanto serán los propietarios o promotores del mismo, los que desarrollen los mecanismos jurídico económicos que estén en el marco legal colombiano, conforme a ello serán los encargados de la coordinación de los procesos de ejecución a partir de la creación de las figuras que consideren pertinentes para el desarrollo del plan parcial. La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial será la responsable de velar por el cabal cumplimiento de las cargas urbanísticas asociadas a la edificabilidad que el presente plan parcial autoriza.

ARTÍCULO 25. FUNCIONES DE LOS PROMOTORES DEL PLAN PARCIAL. Serán funciones de los promotores del plan parcial las acciones tendientes a garantizar la correcta y eficiente ejecución del mismo, así como de la interlocución directa con la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, dependencia encargada de las respectivas aprobaciones a los procesos de licenciamiento urbanístico, interpretaciones normativas y cambios o ajustes al presente plan parcial; además deberán:

- a. Presentar el cronograma de ejecución del plan parcial e informes periódicos de ejecución, el cual deberá contener la totalidad de las obras de manejo ambiental, planteadas en el Documento Técnico de Soporte ante las dependencias de la Administración Municipal a las que haya lugar.
- b. Coordinar con la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial los mecanismos de vigilancia y control, en la ejecución del plan parcial.
- c. Acompañar y coordinar el proceso de recaudo o realización de las obligaciones urbanísticas de los proyectos que conforman el plan parcial previa compensación o pago al ente territorial.
- d. Coordinar con EPM o la entidad prestadora que hiciere sus veces, el diseño y aprobación de las redes de servicios públicos durante el proceso de ejecución de las respectivas licencias de construcción.
- e. Implementar la ejecución del Plan de Manejo ambiental en las diferentes fases de desarrollo de las obras.
- f. Ser el enlace directo ante la entidad fiduciaria y ante las instancias municipales involucradas en los procesos de gestión urbana de los planes parciales.

ARTÍCULO 26. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DE LOS URBANIZADORES. Será responsabilidad de los urbanizadores de cada una de las Unidades de Gestión o de sus respectivas etapas, la ejecución de las

Amuy

Palacio Municipal Cra. 45 No. 71 sur-24


Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia



Logo N° 00-90 0400-1

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 24 de 44	

obras y el aporte de suelo estipulado como carga urbanística u obligación conforme a lo indicado en el presente decreto y en los planos que lo acompañan.

CAPITULO IV COMPONENTES AMBIENTALES

ARTÍCULO 27. MARCO NORMATIVO APLICABLE. Al presente plan parcial le son aplicables, en lo que sea pertinente, las disposiciones contenidas en el Código Nacional de los Recursos Naturales y la Ley 99 de 1993, además de las determinantes ambientales contenidas en las normas estructurantes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabaneta y demás disposiciones emanadas por la autoridad ambiental que tengan incidencia en el desarrollo del proyecto que hayan quedado consignadas en el acto administrativo 160AS-1512-9717 de 2015, mediante la cual las partes consideran concertados los asuntos ambientales del proyecto de Plan Parcial Casa de Sabaneta - Palo Alto conforme a las disposiciones del Decreto ley 019 de 2012, el Decreto compilatorio 1077 de 2015 y la Ley 1537 de 2012.

PARÁGRAFO. Tanto el diagnóstico como los análisis ambientales consagrados en el documento técnico de soporte adoptado por el Artículo primero del presente Decreto, constituyen el referente para cualquier acción que se adelante en los predios que conforman el área de intervención del plan parcial.

ARTÍCULO 28. PERMISOS Y LICENCIAS AMBIENTALES. La aprobación del presente plan parcial no implica el otorgamiento de autorizaciones o permisos para el aprovechamiento y uso de los recursos naturales, por tanto, los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de intervención como las ocupaciones de cauce, aprovechamientos forestales, concesiones de aguas, entre otros, deberán cumplir con los respectivos trámites y autorizaciones ante la autoridad ambiental conforme a la legislación vigente, trámite que deberá ser adelantado por el promotor del proyecto urbanístico y constructivo previa ejecución de las obras.

PARÁGRAFO: En ningún caso la concertación del Plan Parcial exonera o implica el otorgamiento de autorizaciones, concesiones, permisos y/o licencias necesarias para el uso de los recursos naturales. En todo caso, no podrán iniciarse obras en ejecución de las licencias urbanísticas, sin que previamente se hubieren obtenido los permisos y licencias ambientales que se requieran, en el marco de la aplicación de la normativa vigente.

ARTÍCULO 29. ASPECTOS AMBIENTALES EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN DE OBRAS URBANÍSTICAS. En el proceso de urbanismo y construcción de las Unidades de Gestión o de sus respectivas etapas, así como las actuaciones desarrolladas en el área de intervención y en el área de influencia del plan parcial, se deberá implementar medidas que hagan posible la mitigación de los impactos ambientales negativos que se generan en el sector por el desarrollo de la actividad.




Logo N° CO-SC-5460-1

Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24
Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 25 de 44	

Conforme a lo anterior, se deberán acatar la totalidad de las recomendaciones producto de los análisis que fueron elaborados en la fase de diagnóstico indicados en el Documento Técnico de Soporte, así mismo deberán considerarse las demás recomendaciones con respecto a los diferentes componentes que haga parte integral del documento técnico de soporte en su componente de formulación.

PARÁGRAFO 1. Conforme a los atributos ambientales presentes en el área de planificación, se deberán acatar las conclusiones y recomendaciones manifiestas en la fase de diagnóstico y formulación del presente plan para el manejo del **componente geológico geomorfológico y geotécnico**

- **Áreas no urbanizadas, urbanizables, sin problemas aparentes:** Según el PBOT, son aquellas "zonas de Amenaza baja, sin registro de eventos o antecedentes de inestabilidad. Constituyen estas zonas las áreas que presentan condiciones de baja amenaza y por lo tanto no tienen problemas aparentes, es decir, que su desarrollo puede realizarse sin mayores restricciones..."

Bajo esta clasificación se incluye principalmente las unidades de relieve denominadas: segmentos de vertiente de pendientes suaves y las superficies de explanación, como las dos unidades posibles para ser urbanizadas y sin problemas aparentes; y que de acuerdo al planteamiento urbanístico del plan parcial, gran parte de las obras proyectadas se encuentran localizadas en estas unidades de relieve.

Estas áreas de proyección urbanística presentan pendientes bajas a suaves, estables, con una adecuada protección superficial, y control de las aguas de escorrentía y subsuperficiales; a su vez una buena conservación o protección de sus límites que garantizan la no pérdida de estabilidad lateral. Estas áreas no están sometidas a fenómenos de remoción en masa, erosión, inundaciones, avenidas torrenciales y no existen evidencias de la ocurrencia de eventos en el tiempo reciente o en el pasado. La cobertura vegetal predominante en estas áreas son plantaciones de café.

El área se caracteriza por presentar un relieve estable, de inclinación baja, modelado en perfiles de meteorización espesos de neis texturas limo arenosas, el cual evidencia en profundidad aumento en la capacidad portante, de acuerdo a los análisis de penetración estándar. Lo anterior permite considerar que el material de soporte para las cimentaciones de las obras a realizar, presenta propiedades geotécnicas de buenas características.

De acuerdo a los análisis de estabilidad en las áreas urbanizables, bajo condiciones naturales del terreno y con obras proyectadas, arrojan valores de factor de seguridad ideales. No obstante durante las excavaciones, los taludes de corte se deben revegetalizar inmediatamente, con manejo de aguas de escorrentía, de tal manera






Palacio Municipal Cra. 45 No. 71 sur-24

Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 26 de 44	

que al realizar este tipo de obras, no se alteren las condiciones del factor de seguridad.

Como se expresó anteriormente, este polígono corresponde a la zona donde se puede permitir la construcción de torres de vivienda con mínimas restricciones, considerando que por más mínimas que sean, se debe acoger a las disposiciones de la NSR-10.

- **Área no urbanizada, urbanizable, con potencial urbanístico restringido o condicionado:** Según el PBOT, son aquellas “zonas de Amenaza media con o sin registro de eventos o antecedentes y pendientes entre 15 y 30°, por lo que para ser incorporadas al desarrollo urbano deberán ser desarrolladas de acuerdo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente Decreto 926 del 19 de marzo del 2010 NORMA SISMORESISTENTE 2010 “NSR-10”. Cumpliendo con los requisitos consignados en el Título H, del mencionado Decreto o, en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de aprobación del proyecto...”

Son aquellas áreas que por sus características específicas permiten generar desarrollo urbano en ellas, bajo algunos condicionantes relacionados con el manejo de los factores que causan que éstas tengan una potencialidad limitada para dicho uso.


Corresponde a zonas relativamente estables, por sus condiciones naturales, pero que por su conformación geológica, geomorfológica y topográfica son susceptibles a sufrir procesos geológicos puntuales o de poca magnitud o verse afectados por el manejo inadecuado y/o evolución de sectores aledaños. Puede requerirse la realización de acciones puntuales de estabilización de carácter preventivo. Las restricciones para su desarrollo se derivan de las condiciones geotécnicas de los diferentes materiales que constituyen el subsuelo, las cuales deben ser analizadas en un estudio geológico - geotécnico de detalle; además requieren pautas técnicas de manejo que permitan conservar su estabilidad.

En el área de planificación, son aquellas zonas de amenaza media con o sin registro de eventos o antecedentes, por lo que para ser incorporadas al desarrollo urbano deberán ser desarrolladas de acuerdo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente Decreto 926 del 19 de marzo del 2010 “NSR-10”, cumpliendo con los requisitos consignados en el Título H, del mencionado Decreto o, en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de aprobación del proyecto.

En el área de planificación esta zona corresponde a la unidad de relieve segmentos de vertiente de pendientes bajas a moderadas, desarrollada sobre el perfil de meteorización de neises con predominio de texturas limo arenosas, recubierto con flujos de lodo antiguos de poco espesor y

Arroyo



<p>DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015</p>	<p>Código: F-AM-012</p>	
	<p>Versión: 01</p>	
	<p>Página 27 de 44</p>	

capas de ceniza volcánica. En esta zona no se observan procesos de remoción activos, que afecten la estabilidad de las vertientes, y de acuerdo a los análisis de estabilidad de la vertiente los resultados del factor de seguridad bajo las condiciones naturales del terreno y con obras proyectadas, arrojaron valores aceptables a ideales en condiciones estáticas y seudoestáticas, lo cual reflejan escenarios aceptables de estabilidad.

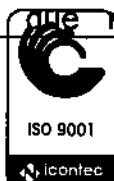
Igualmente se sumó dentro de ésta área no urbanizada, con potencial urbanístico las superficies planas de disposición de depósitos antrópicos, debido a que se localizan sobre una morfología de pendientes suaves, con un comportamiento estable, y factores de seguridad aceptables según los análisis de estabilidad. No obstante se recomienda remover los depósitos antrópicos y hacer las excavaciones hasta aflorar el suelo residual del neis, con el fin de generar mayor estabilidad durante la ejecución del proyecto urbanístico.

En esta área se tiene proyectado la otra parte del urbanismo del área de planificación Casa de Sabaneta – Palo Alto; aunque no presenta problemas de estabilidad, se deben realizar los estudios de suelos de detalle para cada torre, teniendo en cuenta la norma NSR-10, con el fin de garantizar que los factores de seguridad continúen siendo aceptables y/o ideales durante la fase de construcción.

Con relación a lo anterior y de manera general se presentan las siguientes recomendaciones que se deberán validar o completar con el estudio de detalle:

Excavaciones

- Las excavaciones podrán ejecutarse por métodos manuales o mecánicos de acuerdo a las indicaciones de la Interventoría.
- Se deben adoptar las precauciones necesarias para evitar derrumbes durante las excavaciones, según la naturaleza y condiciones del terreno. Dado que los suelos en la zona de estudio se disgregan y pueden perder su cohesión bajo la acción de los elementos atmosféricos, tales como la humedad, sequedad, aguas sub-superficiales, dando lugar a hundimientos, es necesario proteger las paredes de los cortes.
- Las excavaciones para las fundaciones deberán ser entibadas en su totalidad, ésta deberá ser dimensionada para las cargas máximas previsibles en las condiciones más desfavorables. Las entibaciones han de ser revisadas al comenzar la jornada de trabajo, ajustando los codales que se hayan aflojado. Se extremarán estas prevenciones después de interrupciones de trabajo de más de un día y/o de alteraciones atmosféricas como lluvias.
- Los productos de la excavación que no hayan de retirarse de inmediato, así como los materiales que hayan de acumularse, se apilarán a una distancia suficiente del borde de la excavación para que no supongan una sobrecarga que pueda dar lugar a




Palacio Municipal Cra. 45 No. 71 sur-24

Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 28 de 44	

desprendimientos o corrimientos de tierras en los taludes de corte. Para este caso la disposición de materiales provenientes de las excavaciones deberá realizarse a 6 m de la corona del talud de corte.


- Cuando en los trabajos de excavación se empleen máquinas, camiones, etc. que supongan una sobrecarga, así como la existencia de tráfico rodado que transmita vibraciones que puedan dar lugar a desprendimientos de tierras en los taludes de corte, se adoptarán las medidas oportunas de refuerzo de entibaciones y señalización de las diferentes zonas.
- En general las entibaciones o parte de éstas se retirarán sólo cuando dejen de ser necesarias y por franjas horizontales, comenzando por la parte inferior del corte.
- Siempre que dentro de las excavaciones haya operarios trabajando, se mantendrá una persona pendiente en el exterior, que podrá actuar como ayudante de trabajo y dará la alarma en caso de producirse alguna emergencia.
- En la obra se dispondrá de palancas, cuñas, barras, puntales, tablones, etc. que no se utilizarán para la entibación y se reservarán para equipo, de salvamento, así como de otros medios que puedan servir para eventualidades o socorrer a los operarios que puedan accidentarse.
- Para la construcción de las fundaciones se ejecutarán cortes verticales de las paredes y deberán ser entibadas en toda su altura.

Descapote y Material de Excavación:

- Se entenderá por descapote, la remoción, cargue, transporte, descargue y colocación en las zonas de depósito botadero, de las capas superficiales de terreno natural o de suelos orgánicos, y todo material inadecuado que normalmente debe retirarse. El espesor del descapote para filtros, cunetas, excavaciones y zanjas será definido por el Interventor en el campo, de acuerdo con las condiciones que se presenten allí.
- El material producto de los descapotes deberá ser retirado fuera de la zona y depositado en aquellos sitios depósitos o botaderos oficiales que señale el Interventor. Se debe contemplar la posibilidad de reutilizar la grama producto del descapote, en el engramado de los taludes finales, previa aprobación de dicho material por parte del Interventor.
- Los materiales inadecuados resultantes de las excavaciones deberá retirarlos a la zona de depósito que indique el interventor. Los materiales adecuados resultantes de las excavaciones en material común en las zonas de préstamo se utilizarán para la construcción del lleno en las zonas donde se construirán terraplenes o muros de contención, de acuerdo con el método constructivo propuesto.
- Taludes de Corte: Los taludes verticales deberán estar soportados por una estructura de contención que se definirán en estudios de detalle.
- Los taludes deberán tener la Inclinación definida en el estudio o menor

Quiny



DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 29 de 44	

de acuerdo con las necesidades del proyecto.

- Los taludes de corte más de 7,0 m deberán tener bermas de 3.0 m de ancho, con cuneta revestida con concreto y descarga escalonada.
- Para taludes con alturas superiores a 5,00 m se recomienda la construcción de baterías de drenes sub-horizontales de 10.0 m de longitud en cada berna y en el pie del talud de corte espaciado cada 5,00 m horizontalmente. Todo lo anterior se podrá revalidar de acuerdo con estudio de detalle.
- Construcción de rondas de coronación, con descarga escalonada siguiendo la pendiente de la ladera.
- Controles y Verificación: Es necesario que el ingeniero tenga un control sobre el comportamiento de las soluciones recomendadas mediante la implementación de control topográfico en los sitios críticos del proyecto permitan establecer los asentamientos sufridos por la estructura en cualquier momento.
- **Áreas no urbanizadas, no urbanizables de conservación, con problemas detectados:** Según el PBOT, son aquellas "zonas de amenaza alta, de pendientes altas a escarpadas, con o sin registro de eventos o antecedentes de inestabilidad. En estas zonas se presentan condiciones de degradación ambiental y amenaza media o alta, por lo que requieren ser recuperadas y preservadas ya que pueden causar problemas a las zonas adyacentes"

En el área de planificación, son aquellas zonas de amenaza alta, correspondiente con las unidades de relieve: segmentos de vertiente de pendientes muy altas a escarpadas y los segmentos de vertiente montañosa de pendientes altas a muy altas, las cuales presenta restricciones geomorfológicas por pendiente, susceptibles a los movimientos en masa. Estas zonas requieren su protección, ya que pueden causar problemas a las zonas adyacentes.

Aunque en estas unidades de relieve los análisis de estabilidad, arrojan factores de seguridad aceptables bajo condiciones estáticas y pseudo-estáticas, se considera una zona susceptible a cualquier proceso de remoción, por las pendientes tan altas.

Se considera una zona no urbanizable de protección por condiciones topográficas, donde solo se podrán permitir áreas de recreación pasiva que permitan una armonía ambiental con miradores y senderos ecológicos; teniendo en cuenta que las vertientes son altamente susceptibles a los deslizamientos en caso de realizar alguna excavación o fundación de alguna estructura pesada, debido a que las condiciones morfológicas del terreno no son ideales para la construcción.

Adicional a las áreas de pendientes altas no urbanizables, se adicionan a estas áreas, los retiros de las líneas de transmisión y el retiro hídrico como áreas de protección.




Palacio Municipal Cra. 45 No. 71 sur-24

Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia



DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 30 de 44	

• **Geología:**


- **Drenaje:** Los taludes de la zona deberán estar protegidos con vegetación y con un sistema de drenaje integrado que permite recoger, conducir y depositar de manera controlada las aguas de escorrentías. En las zonas planas se deberá dar una pendiente que permita direccionar el flujo hacia filtro-cunetas.
Se deberá construir filtros en el perímetro de cada una de las torres, el parqueadero, la piscina y el salón social, de tal manera que se garantice la evacuación constante del agua y no se presenten problemas de desgarre o humedades localizadas al interior de los apartamentos.
- **Llenos:** Los llenos que se requieran para la adecuación de la obra se deberán conformar con materiales adecuados, libres de materia orgánica, basuras, lodos o terrones de arcilla.
Los suelos orgánicos o los que contengan basuras y escombros no son materiales aptos para realizar rellenos; por consiguiente, éstos no se deberán utilizar en la construcción de la obra.
Los materiales de lleno se colocarán por capas de no más de 20 cm. de espesor compactando cada capa con no menos de dos pasadas de equipo pesado. No se colocará la capa siguiente hasta no haber alcanzado la compactación en la capa anterior.
Para la conformación de los llenos se deberá realizar inicialmente un minucioso descapote superficial con miras a evitar la formación de potenciales superficies de falla en el contacto del suelo "in situ" y el depósito antrópico.
- **Cortes:** Los taludes de corte que se requieran para desarrollar el proyecto deberán tener una pendiente acorde con los estudios de detalle realizados, siempre deberán estar revegetalizados, con rondas de coronación y con drenes sub-horizontes de acuerdo con la pertinencia. Libre de flujos concentrados agua en la ladera.
- **Amenazas naturales:** Para el área de planificación Casa de Sabaneta – Palo Alto, se caracterizó la amenaza natural por movimientos en masa tipo deslizamientos, ya que es el único agente natural que puede afectar algunos sitios de las vertientes inclinadas.

PARÁGRAFO 2: En el marco del desarrollo de las Unidades de Gestión del presente plan parcial, deberán acatarse las recomendaciones asociadas a los estudios técnicos requeridos para garantizar el desarrollo de las obras conforme a lo dispuesto en los artículos 48 y 54 del Acuerdo 022 de 2009.

PARÁGRAFO 3. Conforme a los atributos ambientales presentes en el área de planificación, se deberán acatar las conclusiones y recomendaciones manifestadas en la fase de diagnóstico y formulación del presente plan para el

[Firma manuscrita]



DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 31 de 44	

manejo del **componente hidrológico - hidráulico**

a. **Hidrológico.** Por razones de seguridad en las obras a proyectar, se definen los caudales para el diseño hidráulico en el punto de control analizado, como el valor máximo de los caudales máximos calculados por los diferentes métodos; y a estos, debido a que estas quebradas presentan un régimen torrencial, se les incrementa un 20% conforme la siguiente tabla:

Periodo de Retorno	Valor promedio Caudal	Valor promedio Caudal	Valor promedio Caudal	Valor promedio Caudal
(Años)	Q. Sabanetica (m ³ /s)	Canal 1 (m ³ /s)	Q. Afluente 2 (m ³ /s)	Q. Afluente 3 (m ³ /s)
2,33	7,25	0,14	0,39	1,13
5	10,97	0,21	0,61	1,74
10	14,01	0,28	0,79	2,25
20	18,81	0,38	1,08	3,05
50	22,77	0,47	1,32	3,71
100	27,58	0,57	1,61	4,51

b. **Hidráulica:** Se modeló el caudal asociado a cada periodo de retorno estimado, sin embargo, para la quebrada Sabanetica el de mayor interés es el caudal aportado para un periodo de retorno de 100 años, correspondiente a 27.58 m³/s.

Para el caso de la quebrada Afluente 2, se modeló el caudal asociado a cada periodo de retorno estimado, sin embargo, el de mayor interés es el caudal aportado para un periodo de retorno de 100 años, correspondiente a 1.61 m³/s.


Para el caso de la quebrada Afluente 3, se modeló el caudal asociado a cada periodo de retorno estimado, sin embargo, el de mayor interés es el caudal aportado para un periodo de retorno de 100 años, correspondiente a 1.61 m³/s.

Para el caso del Canal 1, se modeló el caudal asociado a cada periodo de retorno estimado, sin embargo, el de mayor interés es el caudal aportado para un periodo de retorno de 100 años, correspondiente a 1.61 m³/s.

Las magnitudes de la velocidad en la quebrada Sabanetica, según lo mostrado en la tabla anterior, varían entre 1.25 m/s y 3.05 m/s, presentándose en promedio a lo largo del cauce, magnitudes de velocidad promedio de 3.05 m/s para un periodo de retorno de 100 años.

Amey



DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 32 de 44	

Las magnitudes de la velocidad en condiciones actuales en la quebrada Afluente 2, según lo mostrado en la tabla anterior, varían entre 0.02 m/s y 2.19 m/s, presentándose en promedio a lo largo del cauce, magnitudes de velocidad promedio de 1.37 m/s para un periodo de retorno de 100 años.

Las magnitudes de la velocidad en la quebrada Afluente 3, según lo mostrado en la tabla anterior, varían entre 0.84 m/s y 3.33 m/s, presentándose en promedio a lo largo del cauce, magnitudes de velocidad promedio de 2.32 m/s para un periodo de retorno de 100 años.

Las magnitudes de la velocidad en el Canal 1, según lo mostrado en la tabla anterior, varían entre 0.04 m/s y 1.80 m/s, presentándose en promedio a lo largo del canal, magnitudes de velocidad promedio de 1.35 m/s para un periodo de retorno de 100 años.

Las magnitudes de la velocidad en condiciones propuestas (reemplazo de tubería de 12" por tubería de 36") en la quebrada Afluente 2, según lo mostrado en la tabla anterior, varían entre 0.19 m/s y 2.19 m/s, presentándose en promedio a lo largo del cauce, magnitudes de velocidad promedio de 1.56 m/s para un periodo de retorno de 100 años; lo que prueba que con la tubería propuesta las velocidades no aumentan en gran proporción que puedan llegar a generar erosión en las márgenes de la quebrada o producir socavación en la obra propuesta.

Con respecto a la obra actual en la quebrada Afluente 2: Tubería de 12" en la sección 09, se observa que esta es hidráulicamente insuficiente, por lo cual se propone el cambio de la misma por una tubería de 36" y además es necesario que en la sección de entrega se garantice que el caudal permanezca en el cauce central de la quebrada, por lo cual en la simulación se propone un leve en la margen izquierda de la quebrada que garantiza esta condición.


PARÁGRAFO 4. Conforme a los atributos ambientales presentes en el área de planificación y en especial los referidos al **componente flora y fauna**

c. **Flora:** Se determina que en el territorio no existe ningún bosque natural; se encuentran establecidas plantaciones de la especie Eucalipto, guadua, árboles aislados ornamentales exóticos y nativos, de igual manera árboles frutales dispersos.

Los bosques del área son plantados con la especie Eucalipto, y guaduales, el bosque natural existente en el área son relictos de rastrojos ya degradados, sus especies valiosas fueron extraídas hace muchísimos años cuando en la vereda San José predominaba el cultivo del café.

Oruiz




DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 33 de 44	

- d. Cálculos volumen por Hectárea del bosque plantado de eucalipto:** realizando un muestreo con una parcela de 250 m² circular, en una área plantada de 5,065 hectáreas se deduce que se cuenta con un volumen total bruto por hectárea de 192,6 m³/ha para un total en el predio Casa de Sabaneta de 976 m³.
- e. Cálculo volumen de la vegetación natural:** Volumen en una muestra de valoración rápida con identificación de especies de 150 m², dividida en tres transectos de 50 m², dos levantados en dos tramos de la quebrada La Sabanetica y uno en la quebrada La Margarita (afluente #3) donde se encontraron 0.7 m³ en bruto, para un total en una superficie de 3.016 m², de 47 m³. Toda la vegetación natural hace parte de los retiros de las quebradas La Sabanetica y La Margarita (afluente #3) y se conservará y promoverá su consolidación en el área del proyecto.
- f. Volumen por hectárea:** 16,0 m³/ha en bruto, este volumen nos muestra una productividad del bosques que corresponde a mayoría de especies pioneras en un estadio de desarrollo inicial por alta intervención en la actividad cafetera registrada en la vereda San José hace más de 30 años.
- g. En el lote en estudio se presentan cinco tipos de coberturas.** Para las zonas verdes artificializadas se encontraron construcciones; cuatro viviendas (mas una casa de muñecas en el lote Palo Alto), beneficiadero de café, salón de reuniones, vía de entrada, en territorios agrícolas se tienen el cultivo de café, cultivos de flores, plantación forestal y zonas verdes con frutales y árboles aislados, al igual que zonas verdes y la zona de vías o accesos.

ID	NOMENCLATURA CLC ADAPTADO
1.	TERRITORIOS ARTIFICIALIZADOS
1.1	Zonas urbanizadas
1.4	Zonas verdes artificializadas urbanas
2.	TERRITORIOS AGRÍCOLAS
2.1	Cultivos anuales o transitorios
2.1.1	Otros cultivos anuales o transitorios
2.2.	Cultivos permanentes
2.2.5	Café
3.	BOSQUES Y AREAS SEMINATURALES
3.1	Bosques
3.1.5	Bosque plantado

El área según el estudio de cobertura no tiene bosque natural presenta coberturas vegetales asociadas a las quebradas Sabanetica y La Margarita (afluente #3), presenta una plantación



DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 34 de 44	

forestal de eucalipto y zonas verdes con la presencia de árboles ornamentales y frutales establecidos por los propietarios.

Tiene cuarenta y seis (46) árboles aislados de especies frutales, ornamentales y maderables como se presenta en la tabla No 34.

Que el inventario elaborado en la zona de bosque plantado y coberturas vegetales asociadas a las quebradas La Sabanetica y La Margarita (afluente #3) se realizó para conocer la estructura del bosque y especies nativas del territorio, familias y estados de la regeneración natural ya caracterizados en este estudio.

Se deduce que es posible la intervención de la cobertura vegetal que no hace parte de la zona de protección de las quebradas La Sabanetica y La Margarita (afluente #3) en los lotes Casa de Sabaneta y Palo Alto respectivamente. En el lote Casa de Sabaneta se encuentra en la parte central un pequeño nacimiento que debe ser intervenido con obras hidráulicas en el caso de hacer uso de su espacio.

La cobertura vegetal presente en los lotes Casa de Sabaneta y Palo Alto fueron establecidas por los propietarios y hacen parte de espacios tradicionalmente utilizados en la producción y beneficio de café que aún se presenta en la actualidad.

Los árboles aislados presentes en los lotes Casa de Sabaneta y Palo Alto tienen en su gran mayoría tamaños grandes no recomendables para procedimientos de traslado o trasplantes por lo que se plantea se haga recolección de semillas de aquellos árboles que en el momento estén en esta etapa reproductiva.

Las plantaciones forestales de eucalipto se encuentran en segundo turno renovadas por reproducción vegetativa y sin manejos adecuados silviculturales por lo que es posible su aprovechamiento forestal.

En los lotes de Casa de Sabaneta y Palo Alto no se presentan especies de las categorías de la IUCN (Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza) en proceso de extinción, en peligro, amenaza y entre otras categorías

- h. Condiciones especiales:** En el predio Palo Alto se identificó un árbol de Algarrobo (*Hymenaea courbaril*), especie con restricciones de aprovechamiento y que según el libro rojo de especies amenazadas, se identifica en la categoría "Casi amenazada (NT)", "Cuando no satisface ninguno de los criterios para las categorías "En Peligro Crítico", "En Peligro" o "Vulnerable", pero está cercano a calificar como "Vulnerable", o podría entrar a dicha categoría en un futuro cercano". Igualmente según la Resolución 3183 de enero 26 de 2000 y la 10194 del 10 de




Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24

Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 35 de 44	

abril de 2008, de Corantioquia, esta especie tiene restricciones para su aprovechamiento.

Igualmente, la especie Guayacán amarillo (*Tabebuia chrysanta*), está incluida en el artículo segundo de la Resolución 10194 del 10 de abril de 2008 Restringir el uso y aprovechamiento de especies que prestan algún grado de riesgo". En total se identificaron 14 individuos de esta especie, los cuales presentan diferentes edades y fueron plantados por los propietarios del predio.

Acorde con las restricciones planteadas en la norma, se propone conservar el Algarrobo e intervenir con tala o trasplante (aquellos que ofrezcan las condiciones) nueve (9) árboles de guayacán y dejar en pie 5 árboles, los cuales aportarán a la conservación de la especie; no obstante lo anterior esto se sujetará a lo dispuesto en la decisión del permiso ambiental, que para el efecto se solicitará a la autoridad ambiental.


- i. **Fauna:** Se pueden describir que los polígonos ZR1 y ZR3 son un área relativamente pequeña como para hablar de poblaciones de herpetofauna, mastofauna y aves propiamente establecidas en ella, pueden considerarse más bien como una zona que alberga individuos de poblaciones que se encuentran en un área más amplia, de la cual forma parte estos polígonos, y que pueden desplazarse. No obstante la conservación de los ecosistemas presentes, en especial la cobertura boscosa y zonas de protección de fuentes hídricas, tienen gran importancia como aporte a la conservación de especies ya que éstas albergan una biodiversidad importante desde el contexto regional y sirven de hábitat para especies como por ejemplo las aves migratorias.

Por lo tanto las áreas de importancia para la fauna de los polígonos ZR1 y ZR3, se relacionan según la zonificación ambiental POMCA en la que se propone por orden de importancia las Zonas de Conservación Ambiental (zonas de cobertura boscosa y zonas de Protección Ambiental (retiros a fuentes hídricas), estas zonas de conservación deben tener un mantenimiento y favorecimiento del desarrollo de coberturas boscosas nativas y otros tipos de ecosistemas locales como corredores ribereños por procesos de sucesión natural y/o restauración ecológica, de tal manera que se sostengan las cualidades naturales y la diversidad biológica en su desarrollo evolutivo, en segunda orden estarían las zonas mixtas que colinden con las zonas de conservación ambiental ya que permiten la utilización de otros recursos importantes para la fauna del lugar, en tercer orden las plantaciones forestales que han perdido importancia para la fauna.

Se debe tener en cuenta además, que la diversidad biológica ha sido reconocida a nivel nacional como elemento fundamental para

Quiny



DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 36 de 44	

desarrollar planes de manejo, conservación y uso sustentable de los recursos naturales, por lo tanto su conocimiento, cuantificación, monitoreo y análisis es fundamental para entender los procesos naturales, así como los cambios que sobre estos producen las actividades antrópicas. El monitoreo de la biodiversidad es un medio de captación de información sobre el estado del ecosistema y su dinámica de cambio en relación con las actividades humanas que se desarrollan dentro de un territorio; se basa en el reconocimiento de los cambios potenciales, conformando un proceso de observación regular del estado de variables ambientales estipuladas previamente en un tiempo y área determinados, y su posterior evaluación; involucrando la distinción entre las fluctuaciones naturales y aquellas producidas por el hombre.


ARTÍCULO 30. DEL PLAN DE MANEJO AMBIENTAL. Con el fin de lograr un desarrollo urbanístico equilibrado, que sea consecuente con los atributos ambientales que presenta el área de planificación, garantizando la realización de acciones que mitiguen los impactos generados por el desarrollo de las obras, durante la ejecución del plan parcial, es de carácter obligatorio para el promotor del plan parcial o quien haga sus veces, el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el plan de manejo ambiental y que contiene los programas que se indican en los cuadros a continuación:

a. Estrategias de manejo de materiales sobrantes

<p>Acciones a desarrollar</p>	<p>Para que en la construcción se produzca el mínimo de escombros, es necesario: Disponer de los equipos y herramientas adecuadas para cada trabajo o actividad. Utilizar material normalizado y en las dimensiones ajustadas a la magnitud de las obras. Optimizar el suministro de materiales, mediante sistemas mecanizados o corredores de abastecimiento. Dotar a los trabajadores de elementos adecuados Descargar en forma ordenada y apilar los materiales y elementos correctamente. Coordinar los suministros y transportes con el ritmo de ejecución de la obra. No mantener niveles de almacenamiento muy altos en la obra.</p>	<p>Ámbito del procedimiento: Este procedimiento implica las medidas a tomar para la separación en la fuente de los residuos producidos en la realización de obras. Descripción de las tareas implicadas en este procedimiento: Los materiales reutilizables no deben sufrir contaminación ni mezcla con otros elementos que puedan afectar las características para su reutilización. La preparación de los materiales reciclables exige mayor cuidado, ya que este tipo de elementos deben tener un alto contenido de pureza para que puedan ser vinculados con éxito a los procesos productivos. Por lo anterior, su escogencia, selección y limpieza debe</p>
-------------------------------	--	---



Ornuy

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 37 de 44	


	<p>Incluir trabajos como descimbrados, limpieza y remoción de clavos y puntillas y apilamiento ordenado de la formaleta y su cimbra.</p>	<p>hacerse a diario en la obra, junto con las actividades de utilización de los mismos materiales. Por ejemplo, cuando se retire formaleta, las puntillas existentes en la madera deben extraerse y apartarse, los restos de corte de la figuración del hierro igualmente pueden separarse. El material restante de trozos de ladrillo, bloque o teja de barro podrán también separarse. Los desperdicios y escombros que por exceso o por la imposibilidad de ser reutilizados o reciclados deberán disponerse en escombreras legales. Estos materiales no requieren preparación específica, pero sí su disposición temporal dentro de la obra mientras son trasladados a las escombreras.</p>
--	--	---

b. Manejo De taludes

<p>Acción es a desarrollar</p>	<p>Taludes de Corte: Los taludes verticales deberán estar soportados por una estructura de contención que se definirán en estudios de detalle. Los taludes deberán tener la inclinación definida en el estudio o menor de acuerdo con las necesidades del proyecto. Los taludes de corte más de 7,0 m deberán tener bermas de 3.0 m de ancho, con cuneta revestida con concreto y descarga escalonada. Para taludes con alturas superiores a 5,00 m se recomienda la construcción de baterías de drenes sub-horizontales de 10.0 m de longitud en cada berma y en el pie del talud de corte</p>	<p>Drenaje: Los taludes de la zona deberán estar protegidos con vegetación y con un sistema de drenaje integrado que permite recoger, conducir y depositar de manera controlada las aguas de escorrentías. En las zonas planas se deberá dar una pendiente que permita direccionar el flujo hacia filtro-cunetas. Se deberá construir filtros en el perímetro de cada una de las torres, el</p>	<p>Manejar el agua de escorrentía en los focos activos de remoción en masa por medio de zanjas de corona, canales y cunetas en espina de pescado, con conducción al cauce de drenaje.</p>
--------------------------------	--	--	---



[Handwritten signature]

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 38 de 44	

<p>espaciado cada 5,00 m horizontalmente. Todo lo anterior se podrá revalidar de acuerdo con estudio de detalle.</p> <p>Construcción de rondas de coronación, con descarga escalonada siguiendo la pendiente de la ladera</p> <p>En las zonas de concavidades amplias con concentraciones de agua, donde se realicen obras, se debe implementar un sistema de drenaje superficial en espina de pescado, con canales en costales de suelo cemento y con drenajes internos que drenen los terrenos más saturados para evitar concentraciones de agua durante épocas de lluvias, y posteriores deslizamientos de tierra.</p>	<p>parqueadero, la piscina y el salón social, de tal manera que se garantice la evacuación constante del agua y no se presenten problemas de desgarre o humedades localizadas al interior de los apartamentos.</p> <p>Se deberá construir filtros en el perímetro de cada una de las torres, el parqueadero, la piscina y el salón social, de tal manera que se garantice la evacuación constante del agua y no se presenten problemas de desgarre o humedades localizadas al interior de los apartamentos.</p> <p>Llenos: Los llenos que se requieran para la adecuación de la obra se deberán conformar con materiales adecuados, libres de materia orgánica, basuras, lodos o terrones de arcilla.</p> <p>Los suelos orgánicos o los que contengan basuras y escombros no son materiales aptos para realizar</p>
---	---




[Handwritten signature]



Palacio Municipal Cra. 45 No. 71 sur-24
Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co


Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 39 de 44	

		<p>lentos; por consiguiente, éstos no se deberán utilizar en la construcción de la obra.</p> <p>Los materiales de lleno se colocarán por capas de no más de 20 cm. de espesor compactando cada capa con no menos de dos pasadas de equipo pesado. No se colocará la capa siguiente hasta no haber alcanzado la compactación en la capa anterior.</p> <p>Para la conformación de los llenos se deberá realizar inicialmente un minucioso descapote superficial con miras a evitar la formación de potenciales superficies de falla en el contacto del suelo "in situ" y el depósito antrópico.</p> <p>Cortes: Los taludes de corte que se requieran para desarrollar el proyecto deberán tener una pendiente acorde con los estudios de detalle realizados, con manejo de obras de ingeniería recomendadas por el ingeniero estructural; en</p>
--	--	--

[Firma manuscrita]



DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 40 de 44	


		casos de menor riesgo se deberán revegetalizar los taludes y manejo de aguas de escorrentía como rondas de coronación y drenes sub-horizontales si hay saturación en los taludes.	
--	--	---	--

c. Manejo paisajístico

Accion es a desarr ollar	Demarcar con cinta reflectiva las zonas de intervención para evitar el daño en áreas no necesarias. Identificar y demarcar las áreas boscosas y árboles a intervenir. Conservar las manchas de rastrojo medio-alto y el guadual. Elaborar el inventario de las especies forestales y evaluar su estado para la recolección de semillas. Definir las especies forestales a utilizar en el manejo paisajístico del área.	Establecer barreras vivas perimetrales Demarcar áreas de interés particular que necesitan cuidado especial para conservar el ambiente y el entorno. Desarrollo arquitectónico compatible con las características del entorno. Conservar áreas de coberturas forestales en los retiros a las fuentes de agua. Realizar trasplante de especies ornamentales presentes en el área objeto de intervención. Utilizar las especies forestales ornamentales en los sitios adecuados, disponer de material vegetal con características aptas y compatibles con las edificaciones.	Recuperación de áreas intervenidas – Manejo paisajístico. En la finalización de la etapa constructiva, se requiere realizar el desmantelamiento de las instalaciones temporales, como campamentos, plantas, oficinas, talleres, laboratorios, sistemas de tratamiento de agua residual, estructuras de bocatoma y modelado de taludes, entre otros, para lo cual la zona intervenida se deberá dejar en igual o mejores condiciones de las iniciales. Los escombros u otro material inerte generado por el desmantelamiento de las instalaciones temporales, deberá
--------------------------	--	---	---



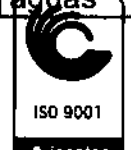
[Handwritten signature]

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 41 de 44	


			ser dispuesto en las zonas de depósito autorizadas para este fin. Recuperación paisajista y revegetalización de las zonas intervenidas
--	--	--	--

d. Manejo de residuos líquidos.

Acciones a desarrollar	Con la ejecución del proyecto es imposible evitar la generación de residuos líquidos domésticos e industriales. Por lo tanto debe realizarse una prevención y/o control, aplicando sistemas de manejo y tratamiento eficientes que incluyan disposición final adecuada. De acuerdo a las características de los residuos, se recomienda adoptar uno o varios de los siguientes sistemas: Trampa de grasas. Cunetas perimetrales o filtros. Sedimentadores y estructuras de entrega a cuerpos de agua. Recolección de aguas residuales	Para mitigar cualquier impacto negativo generado en las aguas por vertimientos domésticos o fracciones gruesas provenientes también de actividades industriales, debido posiblemente a un mal funcionamiento de la planta de tratamiento de aguas o las tuberías de conexión al alcantarillado de EEPPM, se procederá a realizar un análisis del agua afectada para proceder inmediatamente a su recuperación y realizar una evaluación de su calidad aguas abajo, con la finalidad de verificar su alteración o no de la calidad del agua. Respecto a las aguas residuales provenientes de las actividades de mantenimiento y lavado de vehículos, se propone implementar un patio de lavado con tanque recolector, con el fin de evitar la percolación e infiltración de grasas y aceites que pueden	Una vez instalada la planta de tratamiento, y en funcionamiento, si es presentado algún escape de aguas sin haber culminado su proceso de desinfección, se procederá al mantenimiento operacional de la misma y se realizara un análisis de aguas, que determine el tipo de grado de contaminación generada para su inmediato control y/o recuperación.. Manejo de aguas lluvias contaminadas con materiales de excavación y relleno: Las aguas lluvias contaminadas con materiales de excavación y relleno deberán ser manejadas por medio de un sistema de canales de drenaje que
------------------------	---	---	--



Chuny

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 42 de 44	

<p>(alcantarillados, tanques sépticos, lagunas de oxidación, entre otros). Separación de aguas y aceites. Utilización de sanitarios móviles, durante la etapa constructiva. El escape de líquido de tuberías, también puede ocasionar serios problemas en el suelo, por lo tanto, se deberá llevar un estricto control y manejo de la instalación de tuberías, para evitar el derrame de agua y prevenir problemas erosivos.</p>	<p>alterar algunos ecosistemas y cultivos presentes en el área del proyecto.</p>	<p>conducirá las aguas contaminadas a una trampa de sedimentos. La existencia de suelos alterados por vertimientos o residuos industriales que condicionan y limitan su uso y hacen que sea necesaria una gestión de los mismos que minimice el riesgo para la salud humana y el medio ambiente.</p>
--	--	--

e. Manejo de fuentes hídricas

<p>Acciones a desarrollar</p>	<p>Ubicar barreras físicas que impidan el contacto de los materiales de construcción con las fuentes de agua. Estas barreras incluirán trinchos, zanjas, etc. Ubicar sitios apropiados y de fácil acceso para la recolección de los residuos sólidos generados durante la construcción de obras garantizando su disposición final de manera adecuada. Garantizar mediante la construcción de estructuras entrega y disipadores la conservación del cauce y de sus retiros, lo cual puede ser aprovechado como un ítem atractivo paisajístico del</p>	<p>El material para la construcción de obras debe acopiarse lo más lejos posible, y protegerse con zanjas de corona para evitar que sea arrastrado por aguas de escorrentía superficial. Las unidades sanitarias móviles se deben ubicar a una distancia superior a 20 m de patrones de escorrentía y drenajes superficiales. Desarrollar las actividades de descapote y excavaciones de manera tal, que se evite la caída de materiales a fuentes de agua; o en caso de caer, deben ser retirados inmediatamente. En las zonas destinadas para almacenamiento de combustibles, construir un dique</p>
-------------------------------	--	--




Documento No. CC-50-5480-1

Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24
Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93
www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

Quiny

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 43 de 44	

<p>proyecto. Aislar el área de retiro, de los 30m de cada una de las fuentes hídricas a cada lado de sus márgenes, para evitar su intervención. Este aislamiento se hará con zarán, en el área de influencia directa del proyecto.</p>	<p>de contención con un volumen superior al volumen del tanque de almacenamiento, para evitar contaminación de las fuentes hídricas cercanas en caso de un derrame.</p>
--	---

PARÁGRAFO 1. El control y seguimiento del plan de manejo ambiental será ejecutado por el municipio de Sabaneta ante el cual el promotor del plan parcial deberá presentar informe periódico pomenorizado de las acciones ejecutadas ante la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial conforme las indicaciones que dicha entidad determine.

PARÁGRAFO 2. El incumplimiento de estas acciones será causal de la imposición de sanciones conforme a lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003 y en caso de que constituya una infracción ambiental en los términos de la Ley 1333 de 2009, se informará a la autoridad ambiental para que adelante la correspondiente investigación.

TITULO IV OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 31. NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA. Son aplicables al plan parcial, las normas estructurantes establecidas en la Ley 99 de 1993 en los aspectos ambientales, la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 022 de 2009, el Decreto Ley 019 de 2012, la Ley 1537 de 2012 y el Decreto compilatorio 1077 de 2015 y sus decretos reglamentarios; en los componentes procedimentales; además de las disposiciones a que haya lugar y que no hayan sido desarrolladas dentro de los contenidos del presente plan parcial.

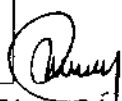
PARÁGRAFO 1. En los aspectos no previstos por el presente Decreto, le serán aplicables a los proyectos urbanísticos y constructivos las normas vigentes para el municipio, al momento de solicitar la correspondiente licencia urbanística.

PARÁGRAFO 2. En caso de que se presenten incompatibilidades o inconsistencias entre el documento técnico de soporte, la cartografía y el Decreto, prevalecerá lo establecido en el presente Decreto; y en todo caso prevalecerá lo establecido en las determinantes ambientales como normas de superior jerarquía.


ARTÍCULO 32. 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 un período de quince (15) años.



Código N° CO-SC 6460-1


 Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24
 Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93
www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

DECRETO No. 117 FECHA: 23 DE DICIEMBRE DE 2015	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 44 de 44	

PARÁGRAFO 1. Durante la vigencia del presente plan parcial podrán llevarse a cabo ajustes o modificaciones por solicitud de los propietarios del predio correspondiente al área de planificación, siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción, en la que estará incluida la concertación con la autoridad ambiental en caso de que en el asunto objeto de ajuste o modificación, incluya determinantes ambientales. Ello, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 180 del Decreto-Ley 019 de 2012.

PARÁGRAFO 2. En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial, corresponde a los interesados presentar la respectiva 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. Frente a lo anterior la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, previo análisis de los documentos, podrá determinar si se efectúa un ajuste general del plan o si los eventos que ameritan la modificación sólo hacen referencia a uno de los componentes específicos del plan, en cuyo caso los ajustes sólo se harían en relación a él.

PARÁGRAFO 3. En caso de presentarse modificaciones al Plan Básico de Ordenamiento Territorial durante la vigencia del presente Plan Parcial, no se alterará dicha vigencia y seguirán vigentes las disposiciones contenidas en este Plan, salvo que el propietario del predio se acoja a la nueva reglamentación, conforme a lo dispuesto en el Artículo 180 del Decreto-Ley 0019 de 2012.

Dado en el Municipio de Sabaneta a los 23 días del mes de Diciembre del año 2015.


LUZ ESTELA GIRALDO OSSA
Alcaldesa municipal

Revisó: Oficina Jurídica – Alcaldía Municipio de Sabaneta.



