


DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 1 de 54	


**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN
PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO
DE EXPANSION URBANA PARA EL
PREDIO LA CUMBRE- PORCIÓN
POLIGONO ZRE-1**

EL ALCALDE (E) DEL MUNICIPIO DE SABANETA, en uso de sus facultades constitucionales y legales y en especial de las conferidas en la Ley 388 de 1997, los decretos nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 019 de 2012, y por el Acuerdo Municipal 22 de 2009 Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, y

CONSIDERANDO

1. Que la Ley 388 de 1997 define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas de planificación determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, de acuerdo con las normas urbanísticas generales de los mismos.
2. Que en el artículo 19 de la Ley en comento, se establece que los planes parciales desarrollarán y complementarán las disposiciones del POT, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que se deban desarrollar mediante unidades de actuación urbanística, Macroproyecto u otras operaciones urbanas especiales.
3. Que mediante el Acuerdo Municipal 22 del 2009 fue aprobada la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, fijándose para los terrenos que conforman el área de planificación del presente plan parcial, el aprovechamiento máximo a construir, sus particularidades de uso y la estimación de las obligaciones urbanísticas que los desarrollos que se lleven a cabo en el marco de la ejecución del plan parcial que deben acoger.
4. Que mediante el artículo 16 parágrafo 4 del Acuerdo 22 de 2009, se estableció la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial como la entidad encargada de la delimitación de las áreas sujetas a planes parciales.
5. Que mediante radicado 2012007148 de Abril 11 de 2012, el interesado presentó a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial los documentos de que trata el Decreto 4300 de 2007 con el fin de que le fueran emitidas las respectivas determinantes de desarrollo del plan parcial en comento, ante lo cual, mediante Resolución 138 de 16 de




DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 2 de 54	

Mayo de 2012 dicha dependencia, expidió las respectivas determinantes para la formulación de un plan parcial en una porción del polígono ZRE-1, como una iniciativa privada conforme a las disposiciones del artículo 3 del decreto 2181 de 2006.

6. Que mediante radicado 2012012283 de Junio 21 de 2012, el interesado presentó a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial la totalidad de los contenidos indicados en citada resolución de determinantes, conforme a ello, la misma dependencia, en observancia a las disposiciones del artículo 9 del Decreto 2181 de 2006, se pronunció de manera definitiva, emitiendo concepto de aprobación al proyecto de Plan Parcial Predio La Cumbre mediante Resolución 192 de 2012, modificada por la Resolución 243 de 2012, con lo 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 el numeral 1 del artículo 4 del Decreto 2181 de 2006.
7. Que en observancia a la derogatoria del artículo 13 del Decreto 2181 del 2006 realizada expresamente por el artículo 12 del Decreto 4300 de 2007 en donde se elimina el trámite de concepto ante el Consejo Consultivo de Planeación, y frente a las consideraciones expuesta por el Gobierno Nacional en el parágrafo 3 del artículo 120 de la Ley 1450 de 2011 y las disposiciones del Decreto 019 de 2012, la propuesta de plan parcial no requiere y por tanto no adelantó el respectivo trámite de conceptualización ante el Consejo Consultivo de Planeación.
8. Que conforme a las disposiciones del artículo 8 del Decreto 2181 de 2006, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial realizó la respectiva información pública a propietarios y vecinos mediante citación directa tal y como lo detallan los oficios con radicado 2012012265, 2012012266, 2012012267, 2012012268, 2012012269, 2012012270, 2012012271 y 2012012272 respectivamente y la publicación en medio de amplia divulgación correspondiente al periódico El Mundo que circuló en todo el Valle de Aburra el día 23 de Junio de 2012, consecuente con las consideraciones del Código Contencioso Administrativo; cumpliéndose así la etapa de consulta de que trata el numeral 2 del artículo 4 del Decreto 2181 de 2006.
9. Que conforme a las disposiciones del artículo 11 del Decreto 2181 de 2006, el proyecto de Plan Parcial La Cumbre fue remitido ante la autoridad ambiental competente para el suelo de expansión urbana, en este caso la CORANTIOQUIA mediante radicado AS1207-1716 del 06 de julio de 2012, el cual fue objeto de requerimientos por parte de la corporación mediante radicado AS1207-10784, del cual se desprende el acta No. 1 de concertación con radicado No.S1207-34 del 24 de julio de 2012.



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 3 de 54	

10. Que el día 23 de agosto de 2012, mediante oficio con radicado No. AS1208-902, la Corporación le comunica al municipio de Sabaneta que se ha procedido al archivo del expediente del asunto, para lo cual el municipio también llevo a cabo el respectivo proceso tal y como consta la resolución 256A del 23 de Agosto de 2012.
11. Que mediante radicado 2012018458 de Septiembre 7 de 2012, el interesado presentó a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial la totalidad de los documentos que hacen parte integral de la propuesta de plan parcial ajustado, para lo cual la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial realizó la respectiva revisión de los componentes de su competencia, promulgando con ello la Resolución 276 de Septiembre 13 de 2012, mediante la cual se reactivó oficialmente el Plan Parcial La Cumbre y se procedió a dar traslado ante la autoridad ambiental competente para su respectivo inicio del trámite de concertación de que trata la ley.
12. Con base a lo anterior mediante oficio con radicado de la corporación 1030AS-1209-2459-1209-1017 del 17 de Septiembre de 2012, se cita a la Secretaría de Planeación y Desarrollo territorial del Municipio de Sabaneta para dar nuevamente inicio al proceso de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales de que tratan los Decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007; cumpliéndose así la etapa de concertación de que trata el numeral 2 del artículo 4 del Decreto 2181de 2006.
13. Que una vez surtido el respectivo proceso de concertación de que trata el numeral 9 de los considerandos que acá se exponen, la respectiva autoridad ambiental para el caso la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia CORANTIOQUIA, emitió el Acta de Validación de la concertación N° 130AS-1210-45 del 9 de Octubre de 2012, mediante la cual las partes consideran concertados los asuntos ambientales del proyecto de Plan Parcial La Cumbre localizado en jurisdicción del Municipio de Sabaneta.
14. Que en razón al cumplimiento pleno de los tramites y procedimientos establecidos en las reglamentaciones nacionales que rigen la materia, los decretos nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, el proyecto de plan parcial La Cumbre, cumple con las disposiciones legales que lo hacen sujeto de adopción por el ente territorial,


Por lo anterior, el Alcalde (e) Municipal,

DECRETA

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial La Cumbre, localizado en el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-0365643, localizado dentro de la zona residencial en suelo de expansión urbana identificada con el código ZRE-1, en jurisdicción del Municipio de Sabaneta, como



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


DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 4 de 54	

instrumento de planificación complementaria al Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, Acuerdo 22 de 2009.

PARÁGRAFO. Hacen parte integrante del presente Plan Parcial, el documento técnico de soporte además de los planos que se protocolizan y relacionan en el siguiente cuadro.

COMPONENTE	CODIGO	NOMBRE	ESCALA
DIAGNÓSTICO	1/35	Catastral y levantamiento topográfico	1:1.000
	2/35	Clasificación del suelo según PBOT	1:500
	3/35	Clasificación del suelo según POMCA Aburrá	1:500
	4/35	Uso del suelo según PBOT	1:500
	5/35	Zonas de protección según PBOT	1:500
	6/35	Zonas de aptitud del suelo según PBOT	1:500
	7/35	Zonas de amenazas por deslizamientos según el PBOT	1:500
	8/35	Zonas de Amenazas por inundación según PBOT	1:500
	9/35	Densidades Urbanas según PBOT	1:500
	10/35	Sistemas naturales artificiales según el PBOT	1:1.500
	11/35	Red Hídrica	1:1.500
	12/35	Geología	1:500
	13/35	Distribución rango de pendientes	1:1.000
	14/35	Geomorfología	1:500
	15/35	Localización de perforaciones y apiques	1:500
	16/35	Localización de Perfiles Geotécnicos	1:500
	17/35	Amenazas	1:500
	18/35	Zonas de vida	1:500
	19/35	Uso actual del suelo	1:500
	20/35	Localización de árboles aislados	1:500
21/35	Áreas de conservación de fauna	1:500	



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 5 de 54	

FORMULACION	5		
	22/3 5	Red Hídrica y zonas de retiro	1:500
	23/3 5	Red vial y áreas de influencia	1:1000
	24/3 5	Redes Acueducto y alcantarillado	1:1000
	25/3 5	Aptitud de usos del suelo	1:500
	26/3 5	Aptitud de usos del suelo con edificaciones proyectadas	1:500
	27/3 5	Usos y aprovechamientos del suelo	1:500
	28/3 5	Proyección de árboles aislados que se conservan o se talan	1:500
	29/3 5	Áreas propuestas para enriquecimiento forestal	1:500
	30/3 5	Diseño de vías	1:1000
	31/3 5	Esquema de compensación, cargas urbanísticas	1:1000
	32/3 5	Modelo de ocupación	1:450
	33/3 5	Densidades Propuestas	1:500
	34/3 5	Espacio Público y equipamientos	1:550
	35/3 5	Delimitación unidades gestión	1:500

CAPITULO I

TITULO I
COMPONENTE GENERAL


ARTÍCULO 2. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial 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. Consolidación del esquema de concentración de los desarrollos urbanísticos en las áreas aptas para ello, que permite la consecución de áreas libres en la mayor parte del área de planificación.
- b. Apuesta por la preservación de las condiciones ambientales



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

DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 6 de 54	

mediante el adecuado manejo de las áreas catalogadas como zonas de protección y de conservación ambiental.

- c. Impulso a los procesos de densificación a partir de la consolidación de usos residenciales, dentro de un marco de planificación concertada que incorpore la dotación de áreas públicas como espacios públicos y equipamientos colectivos, necesarios para garantizar el equilibrio funcional en el entorno.
- d. Consolidación de un esquema de movilidad que le aporte a la plan vial municipal, garantizando así la integración efectiva a partir de condiciones de circulación ágiles y seguras entre el área de planificación y su entorno inmediato.


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

OBJETIVO GENERAL: Promover un proceso de desarrollo urbanístico en el área de planificación, coherente con el modelo de ocupación propuesto por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para la zona, en el cual se logre concretar un aprovechamiento del ámbito privado de manera equilibrada tanto con el entorno ambiental como con el entorno urbanístico que se localiza en su área de influencia, buscando articular las dinámicas inmobiliarias de una de las zonas con mayor desarrollo urbanístico del municipio, con los principios que dan forma al ordenamiento espacial del territorio.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- a. Orientar el planeamiento del área delimitada para la realización del plan parcial, hacia un modelo de ocupación ambiental y urbanísticamente, eficiente y equilibrado que responda al principio de densificación urbana con el cual fue concebido desde el PBOT.
- b. Promover la compensación de las obligaciones correspondientes a espacio público y equipamientos de manera que aporten a la consolidación del sistema urbano de la denominada ZTE Pan de Azúcar, logrando así con este aporte mejorar el indicador de espacios públicos y equipamientos en la zona.
- c. Mejorar las condiciones de movilidad en el sector mediante la implementación de los proyectos viales vigentes para 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.
- d. Propiciar condiciones de eficiencia económica y funcional de los proyectos que se desarrollen en el área de planificación, aprovechando el principio de equilibrio entre los beneficios y las cargas urbanísticas para garantizar un producto inmobiliario de calidad y consecuente con la respuesta que debe tener el desarrollo urbano con el entorno.



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 7 de 54	

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

- a. Promoviendo un desarrollo urbanístico a futuro que promueva el crecimiento en altura con el fin de hacer una ocupación no expansiva del suelo, garantizando así el desarrollo inmobiliario con altos estándares de calidad y eficiencia funcional.
- b. Planteando un traslado de obligaciones a las zonas que tiene identificadas el proyecto de Mejoramiento Integral de Barrios del sector Pan de Azúcar como nueva área de recreación deportiva, de alto impacto para toda la comunidad logrando así desde el plan un aporte significativo a este proyecto.
- c. Realizar la construcción de las obras de infraestructura tanto de movilidad como se servicios públicos al interior del área de intervención del plan parcial, a cargo de los ejecutores del mismo, garantizando condiciones técnicas que propendan por la seguridad de las futuras infraestructuras lo que representara eficiencia para los futuros habitantes del sector.
- d. Generar un plan parcial flexible, que permita el ajuste de las tipologías arquitectónicas y de usos en cada uno de los proyectos que pueden llegar a componerlo, conforme a las condiciones comerciales del momento en que se vayan a ejecutar dentro del tiempo de vigencia del plan.


TITULO II AREA DE PLANIFICACION

ARTÍCULO 6. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación del presente plan parcial se ilustra en el plano anexo número 1 y corresponde a los terrenos localizados dentro de la zona residencial en suelo de expansión urbana identificada con el código ZRE-1, predio con matrícula inmobiliaria 001-0365643 correspondiente a la finca La Cumbre, en concordancia con las disposiciones del artículo 1 del Decreto 2181 de 2006.

Dirección	Matricula Inmobiliaria	Ficha catastral	Area según levantamiento topográfico (m ²)
Cl 82sur N° 38-159 Int.105	001-0365643	118407	29.994,2

PARÁGRAFO 1: Corresponde el área de planificación al área en 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



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 8 de 54	

se llevo a cabo el proceso de concertación de los asuntos estrictamente ambientales de que trata el Decreto 4300 de 2007.

ARTÍCULO 7. ÁREA DE INTERVENCIÓN. El área de intervención del presente plan parcial corresponde al área de planificación indicada en el artículo 6 del presente decreto más el área requerida para garantizar la vinculación a la malla vial del entorno inmediato de la Carrera 45^a.

Parámetro	Área (m ²)
Área predio La Cumbre (Según levantamiento topográfico)	29.994,2
Área a adquirir por franja vial m ²	438,39
Total área de intervención	30.432,59

ARTÍCULO 8. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. Conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 388 de 1997, el artículo 19 del Decreto 2181 de 2006 y el artículo 213 del Acuerdo 022 de 2009, el presente plan parcial se desarrollará a través de procesos de urbanismo y construcción de una única Unidad de Gestión.


Parámetro	Área (m ²)
Área unidad de gestión	29.994,2

PARÁGRAFO 1: Previa a la ejecución de los proyectos arquitectónicos que se desarrollen al interior de la Unidad 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 48 del Decreto 1469 de 2010, 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 por la condición del predio de estar asumiendo la ejecución de cargas urbanísticas generales conforme lo dispuesto en el artículo 28 del Decreto 2181 de 2006, la edificabilidad y las obligaciones conferidas mediante el presente plan parcial quedaran fijas.

PARÁGRAFO 3: En caso que la gestión del suelo requiera de la figura de Unidad de Actuación urbanística, se deberá elevar consulta previa ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, la cual determinará la competencia de dicho instrumento y las condiciones de desarrollo del



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 9 de 54	

mismo.

ARTÍCULO 9. COMPOSICION INTERNA DE LA UNIDAD DE GESTION:
La estructura interna de la unidad de gestión del Plan Parcial La Cumbre se encuentra determinada conforme lo indica el siguiente cuadro:

Parámetro	Área (m ²)
Área predio La Cumbre (Según levantamiento topográfico)	29.994,2
Área a adquirir por franja vial m ²	438,39
Total área de intervención	30.432,59
Área neta	13.021,13
Área útil urbanizable	8.329,59

En concordancia a lo anterior, el desarrollo de la unidad de gestión se dará respetando los porcentajes y áreas que se indican a continuación:

- a. Área para el desarrollo privado con usos residenciales: 8.329,59 m²
- b. Área de preservación ambiental la cual será parte integral del desarrollo privado de la unidad de gestión sin embargo no podrá ser ocupada ni intervenida con fundamento en las disposiciones del Artículo 34 del Acuerdo 022 de 2009: 16973,07 m²
- c. Área de reserva para el desarrollo vial la cual está compuesta por la faja requerida para la construcción de la ampliación de la Carrera 45A así como las fajas de reserva para la protección de taludes que se intervengan en el desarrollo de la misma. 5129,93 m²


PARÁGRAFO: El planteamiento urbanístico proyectado la Unidad de Gestión se presenta conforme a 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 sin problemas aparentes** para lo cual deberán acoger las recomendaciones para su desarrollo que se encuentran consignadas en el artículo 21 del presente decreto.

CAPITULO II DEL MODELO DE OCUPACIÓN

TITULO I SISTEMA ESTRUCTURANTES

ARTÍCULO 10. DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Conforme a las disposiciones del Plan 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, de movilidad y de espacio público que se encuentran



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 10 de 54	

en el área de influencia del plan parcial.

ARTÍCULO 11. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA AMBIENTAL. Se constituyen en elementos estructurantes ambientales del plan parcial, el área de protección localizada en el costado occidental predio La Cumbre el cual tiene relaciones ecosistémicas con la zona de borde del Cerro Pan de Azúcar y con el área de retiro de la Quebrada Sacatín la cual se encuentra localizada en el subpolígono B del polígono ZRE-1.


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 y del área de intervención del plan parcial.

ARTÍCULO 12. ZONAS DE RETIRO APLICABLES AL PLAN PARCIAL: Al interior del área de planificación no se identificaron elementos del componente hidrológico que deban ser considerados para la determinación del área de retiro, no obstante en lo referido a la Quebrada Sacatín, afluente localizado en el área de influencia pero por fuera del área de planificación, se tendrán en cuenta los retiros determinados en los estudios de detalle que hacen parte integral del plan parcial y que definen:

Retiro sin Intervención Antrópica: El retiro hidrológico al nacimiento y cauce de la Q. Sacatín se define así: Un retiro, sin intervención antrópica, que permanecerá tal y como está en la actualidad y que se aprecia en las figuras 4, 6 y 7. Se identifica el punto de coordenadas 828265,5 E y 1171397,6 N. cota 1699 msnm, nacimiento de la Q. Sacatín, desde este punto se realiza desplazamiento de 100 mts rectos aguas abajo hasta alcanzar la cota 1656 msnm, desde este punto, hacia el costado occidental el retiro intercepta el borde exterior de la vía a la vereda Pan de Azúcar en la cota 1687 msnm, se continua por el borde exterior de la vía (oriental) hasta la cota 1714 msnm, desde este punto se realiza recorrido por el parte de aguas topográfico hasta llegar al punto inferior (cota 1656 msnm). Se mantendrá el retiro de 30 mts a lado y lado del cauce, aguas abajo de esta cota.

Retiro con Intervención Antrópica: Se define adicionalmente un Retiro, con intervención antrópica, que incluye la vía a la vereda Pan de Azúcar y en la cual se proyecta una ampliación y una zona dentro del polígono Plan Parcial La Cumbre, donde están ubicados árboles y construcciones civiles en la actualidad, y que se proyecta, luego de la intervenciones necesarias por concepto de la ampliación de la vía, permanezca como área de retiro hidrológico. Esta área se define así: Inicia en el punto común con el retiro hidrológico sin intervención en el costado oriental de la vía Vereda Pan de Azúcar, en la cota 1687 msnm, desde este punto se realiza desplazamiento hacia el Polígono Plan Parcial La Cumbre hasta alcanzar la cota 1712



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 11 de 54	

msnm que limita con el borde exterior de la vía interna propuesta, desde este punto se realiza desplazamiento en sentido norte – sur hasta alcanzar la cota 1714 msnm, lugar donde se proyecta el ingreso al Polígono Plan Parcial La Cumbre desde la vía vereda Pan de Azúcar; desde este punto se realiza desplazamiento siguiendo la cota 1714 msnm hasta llegar al costado oriental de la vía vereda Pan de Azúcar, límite con el retiro hidrológico sin intervención.


ARTÍCULO 13. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD. Se constituyen en elementos estructurantes de movilidad del plan parcial, la carrera 45ª, como vía principal de acceso a la vereda Pan de Azúcar, para la cual se prevé su ampliación conforme a las consideraciones consignadas en el Documento Técnico de Soporte del presente plan parcial ya que por razones técnicas no se puede cumplir con lo estipulado en el Acuerdo 22 de 2009 y la Resolución 138 de Mayo 16 de 2012. Conforme a lo anterior y bajo el amparo de las disposiciones del artículo 74 del citado acuerdo, se propone como sección pública de la vía Carrera 45ª es la siguiente:

- Calzada: 7.00 m
- Andén: 1.50 m (hacia cada costado)
- Zona Verde: N/A
- Antejardín: 3.00 m

PARÁGRAFO 1: En el marco del desarrollo del plan parcial se deberán acometer las obras de ampliación de la calzada para completar la calzada de 7mts y la porción de andén (1.5mts de ancho) sobre la totalidad el costado perteneciente al área de planificación. No obstante el plan parcial San Expedito prevé la construcción de la misma sección, por lo tanto el presente plan parcial deberá acometer las obras hasta el punto de empalme con las obras definidas en el Decreto 065 de Abril 24 de 2012. Por lo anterior se entiende que la porción de faja y de adecuación de vía que se requiere ejecutar por fuera del área de planificación y que fue considerada dentro del área de intervención, será considerada como carga general en los términos del Decreto 2181 de 2006 y por lo tanto deberá ser acometida en su total por el desarrollador urbanístico de la propuesta del plan parcial La Cumbre desde el punto donde el plan parcial San Expedito termina su intervención.

PARÁGRAFO 2: La adquisición y cesión de la faja destinada a vía pública en la parte externa del predio deberá garantizar la accesibilidad a las zonas que se encuentren apostadas sobre ese costado para lo cual al momento de ejecutar la obra, se deberán presentar los diseños definitivos del la vía Carrera 45ª, ante la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial con las respectivas intersecciones con otros corredores y con los accesos a las zonas que se sirvan de este corredor vial hacia el costado occidental de la vía.



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 12 de 54	

PARÁGRAFO 3: Las intervenciones que garanticen la ampliación de la vía deberán acometerse acogiendo las consideraciones especiales que al respecto se determinan en el artículo 32 del presente decreto.


ARTÍCULO 14. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS. A raíz de la conformación urbanística de la zona donde se implanta el presente plan parcial, se constituyen en elementos estructurantes del sistema de espacios públicos y equipamientos la Centralidad deportiva y recreativa localizada en la zona identificada como ZTE – Pan de Azúcar, zona hacia donde se trasladaran parte de las obligaciones urbanísticas que por este concepto se generen en el marco del desarrollo urbanístico del presente plan parcial. Así mismo las áreas que corresponden al uso educativo que se encuentran en dicha zona y que corresponde a la I.E Presbítero Antonio Baena y los demás espacios de uso colectivo que se encuentran consignados dentro del planteamiento urbanístico del proyecto de Mejoramiento Integral de barrios de la zona de tratamiento especial Pan de Azúcar.

ARTÍCULO 15. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Atendiendo lo consagrado por el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y del artículo 162 del Acuerdo 22 de 2009, así como al concepto estructurante del espacio público contenido en el artículo 5 de la ley 9 de 1989, las cesiones públicas incluyen: las áreas requeridas para vías públicas; las áreas destinadas a espacios públicos, así como las destinadas a la construcción del equipamientos colectivos de acuerdo a los criterios establecidos en las normas urbanísticas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que se detallan a continuación:

- 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.
- b. Las cesiones por concepto de construcción de equipamientos que según el mismo Acuerdo deberán aportarse en metros cuadrados construidos a razón de 1 metro cuadrado por vivienda generada
- c. Las cesiones viales que corresponden a las vías del plan parcial a ser construidas y cedidas por el mismo, así como los espacios peatonales que las complementan conforme a lo estipulado en el artículo 13 del presente decreto.

QUANTIFICACIÓN DE LAS CESIONES		
TIPO DE APORTE		ÁREA (m²)
Espacio Público	15% del área total construida vendible	6.900 m ²
Equipamientos	1 m ² por vivienda generada	500 m ²
Obligaciones viales	Destinación de faja (entrega) y construcción de vía correspondiente a 3 m de ancho sobre todo el	1187 m ²



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 13 de 54	


	costado occidental de la vía Carrera 45ª para calzada y 1.5 m de ancho para andén al interior del predio	
	Adquisición de faja (entrega) y construcción de vía 3 m de ancho sobre todo el costado occidental de la vía Carrera 45ª para calzada y 1.5 m de ancho para andén por fuera del predio	528 m2
	Adecuación de 4 mts de calzada existente	1.233,68
Área total a compensar en ZTE Pan de Azúcar	Correspondiente a espacio público y equipamientos	7400 m2

PARÁGRAFO 1. A raíz de la conformación del área de planificación y de la relación directa con las dinámicas del área de influencia, el presente plan parcial propone la compensación de la totalidad de las áreas correspondientes a la obligación de espacio público y equipamientos en el área de la centralidad deportiva y recreativa localizada dentro del polígono ZTE – Pan de Azúcar y en las demás áreas de espacios públicos y equipamientos colectivos proyectados en el sector y que sean priorizados por la Secretaría 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 la UAU 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 Secretaría 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.



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 14 de 54	

ARTÍCULO 16. FORMAS DE APOORTE DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Las obligaciones urbanísticas determinadas en el anterior artículo deberán ser aportadas en legal y debida forma y construidas durante el proceso de ejecución de la Unidad de Gestión conforme lo determine la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial en la respectiva licencia urbanística bajo los parámetros de localización dispuestos en los artículos 14 y 15 del presente decreto.


ARTÍCULO 17. OBLIGACIONES FRENTE AL APOORTE Y CONSTRUCCIÓN DE REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. La unidad 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, conforme a ello 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 Acta de Modificación bilateral del contrato 1/DJ-788/19 suscrito entre Empresas Publicas de Medellín y el Municipio de Sabaneta el día 2 de abril de 2008, donde se amplía cobertura de prestación de servicios públicos hasta la cota 1.800 msnm.

Para garantizar la disponibilidad del servicio de acueducto para el Plan Parcial La Cumbre, se tendrá como base el contrato 1/DJ-7885/19, y lo contemplado en el Artículo 239 del Acuerdo 22 de 2009 del PBOT de Sabaneta, en donde se expresa:

“ ...Se define como proyecto estratégico municipales la prestación de servicios públicos básicos en el suelo rural, la construcción de la infraestructura necesaria para llevar a cabo la ampliación del sistema de acueducto hacia la cota 1800 msnm, infraestructura que será localizada en la finca Tejas arriba de la vereda San José (Cota 1830) y en la finca El Balcón del Cielo en la vereda las lomas (cota 1830), y como posible ubicación se define el predio aledaño a la Finca La Dicha en la vereda La Doctora (Cota 1870). Su definición exacta deberá corresponder a los parámetros técnicos y ambientales establecidos por las empresas prestadoras de los servicios públicos y por las autoridades ambientales y según lo estipulado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el suelo rural.”

Conforme a lo anterior, La red primaria que abastecerá la unidad de gestión, se tomara del predio aledaño, denominado Tejas, ubicado en la vereda San José (Cota 1830), será llevada hasta interceptar la red de acueducto del cruce de la calle 45A con la carrera 80, y de allí el suministro será llevado hasta el predio por una red secundaria localizada en vía pública que deberá ejecutarse hasta el acceso a la unidad de gestión de manera compartida con el Plan Parcial San Expedito de manera proporcional a las demandas de cada uno, de la cual se desprende la respectiva conexión a la red domiciliaria interna.



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 15 de 54	

Para garantizar el servicio de alcantarillado del proyecto La Cumbre, se tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones:

- a. Hasta donde sea posible el diseño de las redes de distribución para el manejo de aguas residuales y aguas lluvias del proyecto del predio La Cumbre, debe tener como objetivo, que esta se instale en terrenos de propiedad pública o del interesado, evitando interferencias vías de tráfico intenso, redes eléctricas, tuberías principales de red de gas, colectores del sistemas de alcantarillado, etc.
- b. La red de aguas lluvias serán conectadas directamente a la red municipal de aguas lluvias, al igual que la de aguas residuales será conectado al sistema de alcantarillado municipal. Tanto la red de aguas lluvias como del alcantarillado municipal se encuentra localizado en los terrenos del complejo industrial Bodegas La Holanda, y su conexión a cada uno de estos será realizado por una caja receptora.

El trazado se realizará por la vía pública el Plan Parcial San Expedito, donde se conectara con el sistema de aguas residuales y aguas lluvias de éste, para posteriormente ser llevados hasta la cámara localizada en los terrenos del complejo industrial Bodegas La Holanda.

PARÁGRAFO: Conforme a las conclusiones de la fase de diagnostico del plan parcial se deben evitar alternativas de trazado de las redes de distribución de acueducto y alcantarillado que crucen zonas claramente identificadas como zonas de deslizamientos o con pendientes superiores a 45°.


TÍTULO II SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL AREA PRIVADA

ARTÍCULO 18. DETERMINACION DEL AREA UTIL. El área útil del plan parcial se encuentra constituida por el área neta de intervención de la Unidad de Gestión menos el área de preservación localizada hacia el costado occidental del predio y las áreas requeridas para la concreción de la ampliación de la vía Carrera 45ª.

Conforme a lo anterior, el modelo de ocupación propuesto por el plan parcial plantea un esquema de concentración de edificaciones en altura, que hagan uso pleno del aprovechamiento otorgado por el presente plan parcial, planteamiento fundamentado en las disposiciones reglamentarias concernientes al índice de ocupación, descritas en el artículo 171 del Acuerdo 22 de 2009.

ARTÍCULO 19. APROVECHAMIENTOS URBANISTICOS: 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 fija total la que se detalla en el cuadro a continuación:



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 16 de 54	

Parametro	Aplicabilidad	Area para cálculo (M ²)	Total
Índice de construcción	1.314 sobre AB	30.432,59	40.000 m ²
Índice de ocupación	40% sobre AB		12.173 m ²
Densidad base	120 viv/Ha		366 viviendas
Densidad adicional por cargas generales (Art. 28 Decreto 2181 de 2006) 164viv/ha			134 viviendas
Densidad total			500 viviendas

PARÁGRAFO 1: Conforme a la propuesta de asignación de usos en el presente plan parcial, se establece en el presente decreto la posibilidad de desarrollo de usos comerciales los cuales solo podrán alcanzar el 5% de la edificabilidad total asignada representada en el índice de construcción propuesto, conforme a lo anterior en caso de hacer uso de este mecanismo será la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial quien evalúe la propuesta integral y el ajuste a los aprovechamientos y obligaciones al momento de tramitar la licencia urbanística de la unidad de gestión; no obstante el tope máximo de edificabilidad será el asignado por el presente decreto así como el tope máximo fijo de densidad.


PARÁGRAFO 2: Esta edificabilidad no incluye circulaciones, áreas comunes, cuartos útiles, los parqueaderos no están incluidos siempre y cuando se desarrollen en sótanos, por debajo del nivel del terreno, aquellos que se desarrollen en parte de las plataformas o de las torres donde se concentren los demás aprovechamientos deberán ser contabilizados para lo cual se podrá calcular un índice adicional sin superar el tope definido por el artículo 171 del Acuerdo 22 de 2009 que corresponde a un índice de 2.0 sobre área bruta.

PARÁGRAFO 3: 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 artículo 21. **Condiciones para el desarrollo de las unidades de gestión.**

ARTÍCULO 20. OBLIGACION DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. En cumplimiento a las disposiciones del artículo 153 del Acuerdo 22 de 2009, el plan parcial destinará el 25% del área útil, es decir, 2.083 m², al pago de la exigencia de suelo para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, mediante los mecanismos descritos en el documento técnico de soporte del presente plan parcial que se enmarquen en cualquiera de las siguientes alternativas:

- a. Cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto.
- b. Cumplimiento de la obligación mediante el traslado a otro proyecto.
- c. Cumplimiento de la obligación en programas y proyectos VIS y/o VIP del Municipio.



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 17 de 54	

PARÁGRAFO 1: El mecanismo de compensación y las condiciones específicas para ello será definido por el interesado en el desarrollo urbanístico de la unidad 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 21. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE GESTION. Conforme a la Zonificación de Aptitud Geológica, donde se combinaron los mapas geológicos, de amenazas e hidrológicos, definida para el área de planificación del plan parcial, se definen las siguientes recomendaciones para su desarrollo urbanístico, además de tener en cuenta todas las definiciones y recomendaciones que se hacen en el apartado "Zonificación de aptitud del suelo" contenido en el capítulo de formulación que hace parte integral del documento técnico de soporte del plan parcial.

- a. **En áreas no urbanizadas, urbanizables, sin problemas aparentes:**
 Bajo esta clasificación se incluye la superficie plana de explanación parte alta de la cima de la colina, sector donde se localiza la casa principal de la finca y las caballerizas, en una franja amplia y alargada en sentido N-S. La cobertura vegetal predominante son pastos manejados.


Se destaca que sobre esta unidad se localizan todas las edificaciones proyectadas en el modelo de ocupación dentro del área de planificación.

De acuerdo con la exploración de campo en esta zona, se observa una estratigrafía homogénea, compuesta de un horizonte IC saprolito espeso, del neis de Puente Peláez, de textura limo arenosa, compacidad media a muy compacta con la profundidad, con un incremento notable de la resistencia, definida por el número de golpes en los registros de las perforaciones.

Lo anterior permite considerar que el material de soporte para las cimentaciones de las torres a construir, presenta propiedades geotécnicas de buenas características; aunque para el tratamiento de los taludes deberá tenerse especial cuidado con los procedimientos definitivos, ya que la arena es un material con fricción de media a alta y una cohesión baja, situación que permite identificar que puede presentarse erosión en la zona, en presencia de agua.

Como se expresó anteriormente, este polígono corresponde a la zona donde se puede permitir la construcción de torres de apartamentos con mínimas restricciones, en especial en el manejo de los taludes de corte. En el caso de la excavación para los sótanos las condiciones de estabilidad son favorables siempre y cuando el corte de 6,0 m en el talud no sea vertical sino que cuente con una pendiente 0,5H:1,0V y dependiendo de las condiciones que se observen en campo (con el criterio del especialista) deberá aplicarse una capa de concreto lanzado que permita el confinamiento de la masa de suelo.



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 18 de 54	

Para hacer un análisis detallado de cortes, se requiere conocer la cota de cimentación de cada una de las torres de apartamentos y de parqueaderos, lo mismo que la carga que deberá soportar el suelo de cimentación para obtener los asentamientos generados por éstas.

Debido a que la presencia de agua puede dificultar los procesos constructivos, se requiere manejar el agua de escorrentía, de tal manera que sea conducida y descargada controladamente.


b. **En áreas no urbanizada, urbanizable, con potencial urbanístico restringido o condicionado:** 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.

Dentro del área de planificación esta zona corresponde a las unidades de relieve denominadas segmento de vertiente de pendientes moderadas y el centro del filo convexo amplio, ambas modeladas en horizontes de suelo IC saprolito del neis. Se destaca que en este sector aunque los procesos de remoción, están relacionados con desgarres superficiales, de baja frecuencia, el tipo de corte sin ninguna estructura de contención o manejo de taludes escalonados, hacen que esta zona presente una susceptibilidad alta a los deslizamientos por la intervención antrópica en la vertiente natural.

En esta área se proyecta la ampliación de la vía actual de la vereda Pan de Azúcar, en unos 4 m, lo cual implica la generación de un talud de corte en el segmento de vertiente; para garantizar la estabilidad de la vertiente en este tramo se propone:

- Construcción de un muro en concreto hidráulico de aproximadamente 4.0 m de altura, aledaño al talud de corte de la vía, inmediatamente se realice la sección.
- Terraceo de la vertiente con taludes de 7.0 m de altura, con una pendiente 1.0H:1.0V, y bermas de 2m de amplitud. Este terraceo remueve el depósito antrópico que reposa sobre el perfil de meteorización de los neises, el cual corresponde al material con las menores propiedades geomecánicas.
- Instalación de dos filas de pernos pasivos tipo "soil nailing" de 9.0 m de longitud, con una capacidad de tensión de 150 kN, una capacidad de plato de 100 kN y una longitud actuante del 50% de la longitud total, instalados a 1.0 m de abajo hacia arriba verticalmente y luego en una retícula 2.0 x 2.0 m.
- mejorar la circulación del agua en los taludes mediante la construcción de cunetas y rondas de coronación en la parte superior del talud y la instalación de un sistema de drenes subhorizontales en las terrazas, con una inclinación de 10° con respecto a la horizontal, de 6m de longitud, y con tubería PVC



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 19 de 54	

perforada envuelta en geotextil no tejido.

- Protección inmediata de los taludes y bermas con una cobertura vegetal rastrera para mitigar los procesos erosivos superficiales.

Para garantizar la estabilidad de los taludes de corte, es necesario realizar un seguimiento geotécnico, en el momento que se realicen las obras de ampliación de la vía, y así recomendar posibles obras adicionales en mejora de la estabilidad de los taludes.

c. **Áreas no urbanizadas, no urbanizables de conservación, sin problemas detectados:** Se ubica en esta categoría las zonas en amenaza media a baja, pero con presencia de coberturas vegetales de protección.

d. **Áreas no urbanizadas, no urbanizables de conservación, con problemas detectados:** Bajo esta clasificación se incluye la parte total de la vertiente de pendientes altas a muy altas, que dan hacia la vía Variante Caldas, modeladas en horizontes IC saprolito del neis. Con coberturas de parches de rastrojos bajos a altos y árboles aislados, que se deben proteger y conservar.

El área por encontrarse en amenaza alta por deslizamientos y por presentar factores de seguridad bajos a muy bajos, según los análisis de estabilidad, se considera una zona no urbanizable de protección y conservación con problemas detectados por condiciones geológicas y por la presencia de coberturas vegetales de rastrojos altos y árboles aislados de protección, donde solo se podrán permitir áreas de recreación pasiva que permitan una armonía ambiental con miradores y senderos ecológicos.


Aunque en algunos sitios de esta vertiente de inclinaciones altas, los análisis de estabilidad arrojaron valores aceptables del factor de seguridad, es importante tener 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.

Para la incorporación de este tipo de elementos además de priorizar la conservación de coberturas vegetales, principalmente de rastrojos medios altos, se deben además conservar las fajas de retiro a cuerdas de alta tensión ubicadas dentro del lote las cuales deben tener una franja de retiro por seguridad de 8.6 metros al lado y lado de acuerdo el RETIE.

PARÁGRAFO: En el marco del desarrollo de la unidad 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.

e. **ARTÍCULO 22. USOS DEL SUELO DEL PLAN PARCIAL.** Atendiendo




DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 20 de 54	

las disposiciones contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en especial las contenidas en el artículo 179, se establecen las siguientes categorías de usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos en concordancia con las estrategias definidas en el documento técnico de soporte y en general, a la propuesta urbanística que busca el desarrollo del presente proyecto, éstas en particular serán aplicables a las áreas destinadas a **USOS URBANOS** (Áreas no urbanizadas, Urbanizables. Sin problemas aparentes) dentro del presente plan parcial:

Zona	Usos principales	Usos Complementarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
UGU "Zona Residencial de Expansión"	<ul style="list-style-type: none"> • V-U Vivienda Unifamiliar • V-B Vivienda Bifamiliar • V-T Vivienda Trifamiliar • V-M Vivienda Multifamiliar 	<ul style="list-style-type: none"> • C-1 Comercio minorista Básico – cotidiano • C-3 Comercio Minorista de tipo central – suntuario. • S-8 Oficinas • S-5 Servicios medios y específicos. 	<ul style="list-style-type: none"> • C-2 Comercio Minorista de tipo medio e indole frecuente • O-4 Áreas educativas y Culturales • O-5 Áreas de salud • O-3 Áreas recreativas • C-11 Supermercados y almacenes por departamento. • I-5 Industria compatible con vivienda. • S-9 Servicios Básicos 	<ul style="list-style-type: none"> • Todas las categorías no mencionadas en el presente cuadro a excepción de las que corresponden a la categoría de conservación ambiental descritas en el cuadro siguiente y que se encuentren presentes al interior de las UG. Los cuales entraran dentro de la categoría de usos restringidos.

Se establecen las siguientes categorías de usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos en concordancia con las estrategias definidas en el documento técnico de soporte y a las disposiciones del Artículo 39 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial; las cuales serán aplicables a las áreas destinadas a la **CONSERVACIÓN AMBIENTAL** y que harán parte de las áreas libres al interior de la UG:




DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 21 de 54	

Zona	Usos principales	Usos Complementarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
Áreas libres privadas con carácter ambiental	<ul style="list-style-type: none"> Conservación, forestal protector con especies nativas 	<ul style="list-style-type: none"> Investigación Protección ambiental Forestal con especies introducidas (con técnicas no agresivas: entresaca, tala por lotes, etc.), protección de los recursos naturales. 	<ul style="list-style-type: none"> Ecoturismo (con conciencia: expediciones pedagógicas contrastantes por los espacios con alto componente natural y por espacios con alto deterioro ambiental, para sensibilizar a los habitantes de la cuenca en el manejo sostenible de los recursos que favorecen y garantizan el disfrute de servicios ambientales fundamentales al bienestar humano). 	<ul style="list-style-type: none"> Todas las categorías de usos urbanos descritos en la tabla anterior Industrias relacionadas con producción pecuaria avicultura, porcicultura, apicultura, y ganadería Industria con alto potencial contaminante Extracción de material pétreo

Se establecen las siguientes categorías de usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos, conforme a las disposiciones del Artículo 39 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial; estos usos serán aplicables a las áreas destinadas a la **PRESERVACIÓN AMBIENTAL** definidas como áreas libres al interior de la UG en donde se presentan áreas con mayor presencia de coberturas vegetales.


Zona	Usos principales	Usos Complementarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
Zona de Protección Ambiental : Áreas destinadas a espacio privado, de preservación para las coberturas	<ul style="list-style-type: none"> Forestal protector con especies introducidas (con técnicas no agresivas: entresaca, tala por lotes, etc.), Protección de los recursos 	<ul style="list-style-type: none"> Forestal (aprovechamiento de productos no maderables), Investigación, Ecoturismo Agricultura tradicional 	<ul style="list-style-type: none"> Usos urbanos (vivienda con baja densidad) Recreación, Minero, Agrícola (agricultura orgánica), Pecuario (producción limpia). Agroforestal 	<ul style="list-style-type: none"> Agrícola (intensivo), Pecuario (intensivo y extensivo)



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 22 de 54	

vegetales presentes	naturales		
<p>PARÁGRAFO 1. El asentamiento de actividades identificadas como usos restringidos o condicionados en el presente artículo podrán desencadenar la exigencia de estudios específicos o medidas especiales para su localización e instalación al interior del proyecto, estos deberán contar con el respectivo VoBo por parte de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, para el asentamiento de las mismas.</p> <p style="text-align: center;">CAPÍTULO III NORMAS BÁSICAS</p> <p>ARTÍCULO 23. NORMAS BÁSICAS. En aplicación de las facultades consagradas en el artículo 19, numeral 3 de la Ley 388 de 1997, los proyectos constructivos a desarrollar en el marco del plan parcial, deberán cumplir con las normas que a continuación se establecen:</p> <p>a. Normas específicas para Desarrollos Residenciales</p> <ul style="list-style-type: none"> i. Área mínima por unidad de vivienda: 60mt² ii. Área mínima de aparta estudios: 48 mt² iii. Se establece como exigencia de estacionamientos de vehículos para el presente Plan Parcial un mínimo de una (1) celda de estacionamiento privado por cada vivienda y para visitantes una (1) celda de estacionamiento por cada seis (6) viviendas. Para las motocicletas se dejará a consideración de cada proyecto el número de estacionamientos para estos vehículos. <p>b. Normas específicas para otros usos</p> <ul style="list-style-type: none"> iv. Área mínima por local: 6 mt² v. Número máximo de locales a construir al interior de proyectos residenciales: 6 locales (agregado comercial). vi. Se establece como exigencia de estacionamientos de vehículos para el presente Plan Parcial un mínimo de una (1) celda de estacionamiento privado por cada dos (2) locales comerciales y para visitantes una (1) celda de estacionamiento por cada seis (6) locales comerciales. Para las motocicletas se dejará a consideración de cada proyecto el número de estacionamientos para estos vehículos. <p>c. Normas que inciden sobre la volumetría</p> <ul style="list-style-type: none"> vii. Retiros: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Mínimos entre edificaciones con registros directos: 12.00mts. ▪ Mínimos entre edificaciones con registros indirectos: 6.00mts. ▪ Mínimos entre edificaciones con fachadas cerradas: no requiere. 			



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 23 de 54	

- Mínimo a linderos con registro directos: 6.00mts.
- Mínimo a lindero con registro semicerrados: 3.00mts.
- Líneas Alta Tensión: Según lo dispuesto en el componente ambiental del presente plan parcial y en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE.

viii. Paramentos:

- De edificaciones sobre vía pública: 11.00mts tomados a partir del eje de vía.
- De edificaciones sobre vía privada interna: Se registrá por la norma de retiros entre fachadas y la disposición interna del urbanismo propuesto.

ix. Antejardín: Se establece un retiro de 3 mts como retiro de antejardín hacia el costado colindante directo con la vía Carrera 45ª. No obstante en caso de que el área verde que colinde directamente sobre esta vía será asimilable a dicho retiro de antejardín y no se exigirá distancia adicional.

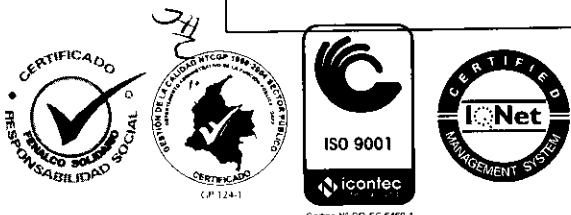
x. Cerramientos: Se establece mediante el presente plan parcial que la totalidad de la faja colindante con la Carrera 45ª podrá ser objeto de un cerramiento continuo y por lo tanto no se deben presentar ni interrupciones ni aperturas para acceso a la UGU. En caso de presentarse un desarrollo por etapas que propongan un nuevo ingreso sobre la vía deberá presentar el diseño geométrico de la intersección junto con el cumplimiento de todas las normas acá contempladas.


d. Normas generales del ámbito público

xi. Bahías de acceso: El acceso vehicular deberá realizarse a través de una bahía o un sobreancho de la carrera 45A sin interrumpir la continuidad del andén localizado hacia el costado occidental de la vía.

xii. Andenes: Los andenes exteriores correspondientes a la sección vial de la Carrera 45A deberán garantizar la construcción de rampas que permitan salvaguardar las diferencias topográficas dando continuidad al ámbito público en respuesta a la legislación vigente sobre accesibilidad (Decreto Nacional 1538 de 2005 sobre la accesibilidad a los espacios públicos).

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 registrarán 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.



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 24 de 54	

ARTÍCULO 24. DEL HALLAZGO DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. En cumplimiento de la Ley 1185 de 2008, reglamentada por el Decreto 763 de 2009 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 57 del decreto en comento.

CAPÍTULO IV
MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN


SECCION I
ACCIONES URBANISTICAS Y LICENCIAS

ARTÍCULO 25. TRÁMITE PARA REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo indicado en el presente decreto y a las disposiciones de los Decretos 2181 de 2006 y 1469 de 2010, la unidad de gestión podrá tramitar una única licencia de urbanismo o un único Planteamiento 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 construcción, pudiendo ser ésta solicitada de manera simultánea o de manera independiente por etapas si así lo definieron las actuaciones previas al proceso.

PARÁGRAFO. Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la Unidad 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 Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial.

ARTÍCULO 26. 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.



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 25 de 54	

ARTÍCULO 27. 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 también deberán:


- a. Presentar el cronograma de ejecución del plan parcial, 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. Invitar a promotores y constructores privados a desarrollar proyectos específicos.
- g. Coordinar los diseños y encontrar mecanismo de financiamiento, para la construcción del urbanismo general del proyecto.
- h. Informar a la Administración Municipal del avance del proyecto, en sus aspectos técnicos, administrativos y económicos.
- i. Hacer la respectiva socialización de las diferentes fases del proyecto tanto a gremios, promotores, constructores, ciudadanos y funcionarios de la administración municipal
- j. 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 28. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DE LOS URBANIZADORES. Será responsabilidad de los urbanizadores la Unidad de Gestión o de sus respectivas etapas, la ejecución de las 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.

SECCION II DE LOS COMPONENTES AMBIENTALES

ARTÍCULO 29. MARCO NORMATIVO. Al presente plan parcial le son aplicables, en lo que sea pertinente, las disposiciones contenidas en el



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 26 de 54	

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 acta de Validación de la concertación N° 130AS-1210-45 de Octubre 9 de 2012 mediante la cual las partes consideran concertados los asuntos ambientales del proyecto de Plan Parcial La Cumbre conforme a las disposiciones del Decreto 4300 de 2007, 019 de 2012 y la Ley 1537 de 2012.

ARTÍCULO 30. AUTORIZACIONES 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.

PARAGRAFO: 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.

ARTÍCULO 31. ASPECTOS AMBIENTALES EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN DE OBRAS URBANÍSTICAS. En el proceso de urbanismo y construcción de la Unidad 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.


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

PARAGRAFO 1. Conforme a los atributos ambientales presentes en el área de planificación, se deberán acatar las conclusiones y recomendaciones manifiestas en la fase de diagnostico y formulación del presente plan para el manejo del **recurso flora:**

a. En las áreas calificadas como de conservación ambiental:

En estas zonas se debe fomentar la preservación, especialmente en todas las áreas boscosas existentes, como son las áreas de Rastrojos altos, relictos de guadua, vegetación que se conservará como corredor ecológico desde la zona urbana hasta la rural, en la parte



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 27 de 54	

occidental y nororiental del predio.

Se consideran algunos enriquecimientos en las áreas donde se encuentra la flora nativa existente siempre tratando de seguir el curso del estado sucesional del rastrojo medio – alto existente y otras áreas que lo requieran, lo cual será tomado como medida de conservación. Para este enriquecimiento se establecerán especies nativas sin propósitos comerciales.

b. En las áreas calificadas como de protección ambiental:

En las áreas donde se realizarán los enriquecimientos se deberán sembrar especies nativas, aptas y propias para cada área, lo cual contribuirá con la compensación de las talas de algunos árboles aislados, que se realizarán en las zonas donde se instalen las edificaciones que se detallan en el modelo de ocupación del plan parcial

Se recomienda la siembra de individuos de diferentes especies y diferentes portes, dependiendo de del área y los objetivos de protección que se pretenden establecer en el proyecto. En los bordes de taludes altos se establecerán individuos arbustivos que sirven como especies protectoras y que no generen gran peso sobre los taludes, en las áreas boscosas o de rastrojos, se utilizaran individuos de gran porte, que además de cumplir con una función de captura de CO2, contribuyan al enriquecimiento paisajístico del predio, como hábitat para la fauna y corredores biológicos en el sector. (Ver Mapa 29 – Áreas propuestas para enriquecimiento forestal)


En las áreas comunes y en las zonas próximas a las áreas de recreación pasiva propuestas por el plan parcial, las especies a establecer serán especies aptas para este fin, para lo cual se tendrá en cuenta las recomendaciones establecidas en los libros de manejo de especies urbanas para el área metropolitana (Ver Mapa 28 – Proyección de arboles aislados que se conservan o talan)

c. En las áreas calificadas como de protección ambiental:

Se ha realizado un estudio detallado de los arboles aislados presentes en el Predio La Cumbre, especialmente con la georeferenciación de los individuos que serán objeto de intervención en la ejecución del proyecto, para definir y solicitar a la Autoridad Ambiental los respectivos permisos de aprovechamiento forestal de arboles aislados, según el decreto 1791 de 1996, donde se propondrá la pertinencia de talar o trasplantar cada uno de los individuos propuestos en el diagnóstico.

Cabe resaltar que aunque la mayoría de los arboles aislados a intervenir corresponden a palmas, estos individuos serán tenidos en cuenta al momento de realizar la reposición de estos en las áreas indicadas en los anteriores literales.

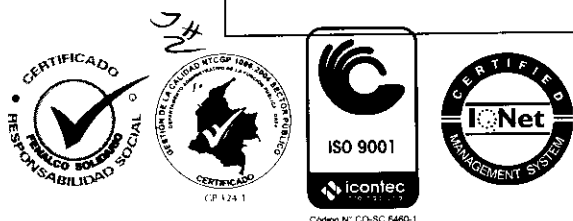



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 28 de 54	

Se debe tener en cuenta la Resolución de Corantioquia, No 10194 del 10 de abril de 2008, en la cual se restringe y prohíbe el aprovechamiento de algunas especies de flora silvestre amenazadas, dentro de ella se encuentran presentes en el área de intervención el Guayacán Amarillo (*Tabebuia chrysanta*), del cual está restringido su uso y aprovechamiento, por lo que se recomienda trasplantar los individuos jóvenes que se encuentran en el predio; conservar el madroño (*Garcinia madruno*) y los relictos de guadua (*Guadua angustifolia*).

- d. En caso de realizarse tala de árboles, se propone que por cada árbol talado se deberá compensar con cinco árboles plantados, siembras que se realizarán al interior del área del proyecto o como enriquecimiento de las áreas arbóreas presentes en el predio y que serán conservadas y definidos como suelos de protección ambiental.
- e. Frente a la siembra de nuevos individuos arbóreos, se deberán tener en cuenta las siguientes recomendaciones:
- **En los antejardines:** Siembra de vegetación de bajo porte, material vegetal que no genere basuras, crecimientos excesivos de ramas, troncos y raíces para que no cause daños a las construcciones aledañas.
 - **En las fajas verdes que incorporen los proyectos viales:** Siembra de especies que no generen gran floración, caída periódica de hojas y flores, que su sistema radicular sea pivotante, para evitar levantamientos de la carpeta asfáltica, los árboles se pueden utilizar para crear barreras acústicas o visuales, entre otros propósitos.
 - **En los andenes:** Siembra de especies que no generen problemas a la infraestructura física, como levantamientos, taponamiento de redes de acueducto, alcantarillado, energía o teléfono.
 - **En corredores de redes de servicio público** (zonas con redes aéreas o subterráneas): Siembra de especies arbustivas, de crecimiento medio a lento, con vida media a larga y talla baja, con sistema radical poco profundo para que la raíz principal y laterales no ocasionen daños a las construcciones aledañas. En los corredores con redes aéreas se deben plantar árboles de porte bajo o arbustos con el fin de evitar que las ramas toquen los cables y generen costos futuros por mantenimiento, por lo tanto la altura máxima de estos no debe superar los 5 mts, ni se deben sembrar a menos de 5 mts de la base de los postes.

PARAGRAFO 2. 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 hidrológico**:




DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 29 de 54	

- a. Deben respetarse los retiros hidrológicos y las coberturas existentes en las cuencas estudiadas. Esta condición favorece la regulación de los hidrogramas de crecientes y por lo tanto un menor riesgo de desbordamiento de los cauces. Se debe respetar el retiro establecido para el nacimiento según las intervenciones antrópicas y condiciones actuales del terreno. Por ello cualquier intervención en la vía debe realizarse hacia al costado occidental de esta, es decir, del lado del polígono Plan Parcial La Cumbre.
- b. Se debe continuar el sistema de cunetas colectoras de aguas de escorrentía de la vía hasta la quebrada, particularmente importante es la protección de la ladera para que el tránsito de los flujo de escorrentía causen el menor daño erosivo que en algunos lugares empiezan a ser importantes. Se recomienda la construcción de Trinchos vivos según el diseño propuesto.
- c. Las pendientes de las cuencas y de la vía de acceso, así como su configuración, favorecen la captación de aguas lluvia y su tránsito a través de ella, por ello la conservación de las coberturas: bosque de guadua, rastrojo, y zonas verdes, etc. evitará que aumente el coeficiente de escorrentía y que transiten caudales mayores.
- d. Se recomienda realizar mantenimiento periódico a los tanques de carga hidráulica mediante los cuales las quebradas Sacatín hasta canalización, La Jabonera, Sacatín cuenca y Sin Nombre – cancha de Fútbol ingresan al sistema hidráulico de canalización permanezcan libre de escombros, basura, vegetación y/o cualquier objeto que obstaculice el libre paso del agua hacia la tubería, minimizando de esta manera el potencial desbordamiento hacia la vía de acceso al polígono Plan Parcial La Cumbre.
- e. Aunque no se evidenciaron signos visibles de algún desbordamiento reciente de la quebrada Las Cholas, la simulación hidráulica de un caudal pico con un periodo de retorno de 100 años, mostró que la tubería no es capaz de trasportar todo el flujo y que existirá un desbordamiento, posiblemente porque los diseños de estas estructuras, para una cuenca de 20 ha, se realizan para periodos de retorno comprendidos entre 5 y 10 años, sin embargo, este exceso de caudal puede fluir por las cunetas ubicadas al lado y lado de la vía aledaña, o incluso por la calzada donde no alcanzaría un altura de agua sobre a vía de 6 cm. Ante este escenario se recomienda, con base en un estudio del comportamiento hidráulico de todo el sistema de colección hasta su descarga al río, proyectar un aumento en el diámetro de esta tubería para que pase a flujo libre el caudal máximo identificado para un periodo de 100 años.

PARAGRAFO 3. Conforme a los atributos ambientales presentes en el área de planificación y en especial los referidos al **componente geológico**,




DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 30 de 54	

geomorfológico y geotécnico, se deberán tener en cuenta las siguientes recomendaciones asociadas a dicho componente, que son parte integral del numeral 4.1.8.7 en su aparte de recomendaciones:

- a. Para atender los problemas de estabilidad que puede presentarse en el corte de ampliación de la vía de acceso Pan de Azúcar, se deberá implementar un tratamiento que consiste en la disminución del volumen de material mediante terraceo, evaluando que la pendiente sea lo menos fuerte, con bermas de 3,0 m aproximadamente y con una pendiente que permita la evacuación del agua hacia una cuneta. Adicionalmente se requiere la instalación de "soil nail" de mínimo 9,0 m de longitud, distribuidos al tresbolillos y con una inclinación de 15° con respecto a la horizontal.
- b. Para la estabilización de los cortes en los taludes que sean necesarios para la ampliación de la vía, se deberá implementar la construcción de un muro en concreto hidráulico de aproximadamente 4.0 m de altura, aledaño al talud de corte, inmediatamente se realice la sección. Igualmente se deberán realizar los corte de la vertiente con taludes de 7.0 m de altura, con una pendiente 1.0H:1.0V, y bermas de 2m de amplitud. Este terraceo remueve el depósito antrópico que reposa sobre el perfil de meteorización de los neises, el cual corresponde al material con las menores propiedades geomecánicas. Para mejorarla estabilidad de la vertiente se deberán instalar dos filas de pernos pasivos tipo "soil nailing" de 9.0 m de longitud, con una capacidad de tensión de 150 kN, una capacidad de plato de 100 kN y una longitud actuante del 50% de la longitud total, instalados a 1.0 m de abajo hacia arriba verticalmente y luego en una retícula 2.0 x 2.0 m.
- c. Otro de los factores fundamentales para garantizar que la masa de suelo se mantenga lo más seco posible es la construcción de perforaciones de drenaje de mínimo 6,0 m de longitud, en tubería pvc perforada, envuelta en geotextil no tejido para evitar el paso del material fino. Dichas perforaciones estarán ubicadas al tresbolillos, con una inclinación de 10° con respecto a la horizontal.
- d. Se deberá adelantar un análisis detallado de cortes, previo al momento de la intervención, contando con la cota de cimentación de cada una de las torres de apartamentos y de parqueaderos, lo mismo que la carga que deberá soportar el suelo de cimentación para obtener los asentamientos generados por éstas.
- e. Debido a que la presencia de agua puede dificultar los procesos constructivos, se requiere que cuando haya agua de escorrentía, ésta sea captada, conducida y descargada de manera controlada.
- f. 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



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 31 de 54	

garantice la evacuación constante del agua y no se presenten problemas de desgarre o humedades localizadas al interior de los apartamentos.


- g. De acuerdo con la exploración de campo realizada en la zona y considerando los resultados de laboratorio y el análisis de estabilidad de la ladera, puede decirse que el material de apoyo para las torres deberá ser el horizonte IC saprolito, ya que es un material de buenas propiedades geotécnicas. Sin embargo, es importante mencionar que este estrato se mantiene siempre y cuando las solicitudes emitidas por la estructura al suelo, cumplan no solo por capacidad de carga sino por asentamientos, pues de no ser así es pertinente implementar un nuevo grupo de perforaciones que permitan llegar a un estrato de mejor calidad.
- h. El material de soporte para las cimentaciones de las torres puede tener propiedades geotécnicas de buenas características en profundidad, aunque para el tratamiento de los taludes deberá tenerse especial cuidado con los tratamientos definitivos; ya que la arena es un material con fricción de media a alta y una cohesión baja, situación que permite identificar que puede presentarse erosión en la zona, en presencia de agua.
- i. De acuerdo con el análisis de estabilidad realizado para la zona en estudio, se considera que en general el terreno presenta buenas condiciones de estabilidad, bajo las condiciones naturales del terreno; en caso de hacer algún tipo de intervención, es necesario realizar los debidos tratamientos a los taludes, bien sea con recubrimientos vegetativos, con lechada, malla o con anclajes que amarren el suelo desestabilizado.
- j. al momento de hacer la excavación de las paredes del sótano deberá cortarse con una pendiente 1.0H:1.0V y considerando entibados de tal manera que se garantice sostenibilidad en el material.

ARTÍCULO 32. DEL MANEJO DEL CORREDOR VIAL CARRERA 45ª (VÍA PAN DE AZUCAR) Con el fin de garantizar el equilibrio ecosistémico de la zona, se deberán acometer la siguientes acciones desde cada uno de los componentes del Plan Parcial La Cumbre para el manejo de la ampliación de la vía Pan de Azúcar, en observancia a las disposiciones del Artículo 42 del Acuerdo 022 de 2009.

a. Desde el componente urbanístico:

- **Consolidación del Eje de articulación Quebrada Sacatin:** Se propone el fortalecimiento de la Quebrada Sacatin como uno de los ejes de articulación descritos en el Artículo 115 del Acuerdo 022 de 2009, promoviéndose que éste se constituya en un conector de las relaciones ecosistémicas entre el cerro Pan de Azúcar y el corredor



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 32 de 54	

del Río Aburra, este se consigue mediante la determinación de amplias zonas libres dentro del modelo de ocupación del plan parcial La Cumbre, que sumados a la propuesta del Plan Parcial San Expedito logra consolidar núcleos con atributos ambientales ampliamente reconocidos que permitirán recuperar las relaciones entre estos dos ejes.


- **Vía parque Pan de Azúcar.** Se propone la calificación del corredor vial como una vía donde se propone la primacía de los atributos ambientales, procurando con ello la preservación del ecosistema presente en la zona. Se procura una intervención donde los principios de conservación, educación y cultura, estén como soporte en cualquier acción sobre el paisaje, procurando la preservación de los atributos ambientales con el fin de que sirvan como espacio público verde para toda la comunidad.

b. Desde el componente geotécnico: Se deben llevar a cabo obras que garanticen la estabilidad de los taludes de corte que se detalla a continuación:

- Construcción de un muro en concreto hidráulico de aproximadamente 4.0 m de altura, aledaño al talud de corte de la vía, inmediatamente se realice la sección.
- Terraceo de la vertiente con taludes de 7.0 m de altura, con una pendiente 1.0H:1.0V, y bermas de 2m de amplitud. Este terraceo remueve el depósito antrópico que reposa sobre el perfil de meteorización de los neises, el cual corresponde al material con las menores propiedades geomecánicas.
- Instalación de dos filas de pernos pasivos tipo "soil nailing" de 9.0 m de longitud, con una capacidad de tensión de 150 kN, una capacidad de plato de 100 kN y una longitud actuante del 50% de la longitud total, instalados a 1.0 m de abajo hacia arriba verticalmente y luego en una retícula 2.0 x 2.0 m.
- Con el desarrollo de las anteriores obras de estabilización se puede garantizar que el desconfinamiento por el corte de la vía, se mejora con estas obras, y que de acuerdo a los análisis de estabilidad en los mismos perfiles 6 y 7 con los cortes proyectados de la vía, se tiene que el factor de seguridad es de 1,37 y 1.27 respectivamente, bajo condiciones estáticas y de 1,16 y 1,06 bajo condiciones pseudo estáticas, por lo tanto podría decirse que en los dos casos se cumple con los valores mínimos permitidos para diseño.

c. Desde el componente hidrológico: Una modificación a las dimensiones de la vía, debe ser realizada respetando el retiro actual desde la vía hasta el Nacimiento y Cauce de la Q. Sacatín; de tal manera que no se modifiquen las condiciones actuales de interacción hidrológica entre esta zona del retiro y el nacimiento de la Q. Sacatín, por tanto se propone realizar una ampliación de la vía exclusivamente hacia el costado occidental, Área Plan Parcial La Cumbre donde, para



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	<input type="checkbox"/> Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 33 de 54	

mantener la estabilidad del talud es necesario aprovechar la plantación de eucaliptos que se encuentran en esta área y realizar intervenciones con obras civiles de anclaje y contención, que posteriormente se revestirán en su mayoría de vegetación de porte bajo (pastos, arboles y algunas ornamentales) y permanecerán como área de retiro a la Q. Sacatín, conjuntamente con el área ocupada por la vía.

La ampliación de la vía, es necesaria para la movilidad en el sector y no implica cambios sustanciales en las relaciones hidrológicas de la ladera intervenida con el punto de nacimiento, pues conservará la forma en que es captada, concentrada y distribuida el agua lluvia; incluso la ampliación implicará la incorporación de una o dos obras transversales del tipo Alcantarilla o Box – Couvert con capacidad suficiente para permitir el tránsito del agua de escorrentía de la ladera occidental hacia el cauce de la quebrada; Situación que seguramente mejorará la condición actual de la quebrada en el punto de nacimiento ya que supondrá la incorporación de las aguas de escorrentía en un punto más cercano a la zona de producción limitando su tránsito por cunetas y por lo tanto su contaminación.


Posterior a la intervención antrópica en la ladera (ampliación de vía y estabilización del talud), el área dentro del polígono Plan Parcial La Cumbre que por su topografía contribuya a la recarga del nacimiento será revegetalizada (pastos, arboles y ornamentales) con el fin de mitigar las afectaciones microclimáticas y contribuir a la regulación de la cuenca aferente al nacimiento. Estas áreas están debidamente clasificadas en las figuras 99 A, 99B, 99 C, 100 y 101 en el numeral 4 – recurso hídrico de esta formulación.

Desde el componente ecosistémico: El predio colinda con el Ecoparque Cerro Pan de Azúcar, estos son separados por la vía a ser ampliada. Sin embargo, la ampliación de la vía, no generara perjuicios en el cerro, puesto que la ampliación será realizada hacia el talud de la misma, procurando evitar daños en los diferentes ecosistemas existentes en el ecoparque, donde el más cercano es la quebrada Sacatín.

Para evitar posibles afectaciones se elaboro un plan de contingencia que abordado teniendo en cuenta la protección del Cerro Pan de azúcar y evitar ocasionar el mínimo perjuicio ambiental durante la construcción del proyecto y ampliación de la vía.

ARTÍCULO 33. 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




DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 34 de 54	

programas que se indican en los cuadros a continuación:




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

DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	
	Código: F-AM-018
	Versión: 01 Página 35 de 54


PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
1. manejo de materiales sobrantes de la construcción y ampliación de vía	Alteración del suelo por movimientos de tierra y los desechos de la etapa de construcción Alteración del paisaje Movimiento de suelo	Reducir y controlar la producción de escombros a ser generado en las actividades de construcción en el área urbanizable y ampliación de la vía para evitar alteraciones en el recurso suelo. Establecer un manejo integral de escombros, generados por las actividades de construcción, para evitar o minimizar los impactos al medio ambiente, y hacer un uso adecuado de los recursos naturales.	-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. 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 si su disposición temporal dentro de la obra mientras son trasladados a las escombreras.	Contratista de la obra, propietario e interventor



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	
	Código: F-AM-018
	Versión: 01 Página 36 de 54


PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
2. Manejo de Taludes	<p>La activación de focos de remoción en masa por los taludes de corte durante las excavaciones en los sitios de obra.</p> <p>Deslizamientos por mal manejo de las aguas de escorrentía</p>	<p>Prevenir los problemas de remoción en masa a causa de mal manejo en los cortes de los taludes durante la construcción de las obras y ampliación de la vía.</p> <p>Prevenir daños en infraestructuras y vías por deslizamientos de taludes</p> <p>Prevenir la caída de sedimentos al cauce de la quebrada Sacatín.</p>	<p>Para atender los problemas de estabilidad que puede presentarse en el corte de ampliación de la vía de acceso Pan de Azúcar, se deberá implementar un tratamiento que consiste en la disminución del volumen de material mediante terraceo, evaluando que la pendiente sea lo menos fuerte, con bermas de 3,0 m aproximadamente y con una pendiente que permita la evacuación del agua hacia una cuneta. Adicionalmente se requiere la instalación de "soil nail" de mínimo 9,0 m de longitud, distribuidos al trespelillos y con una inclinación de 15° con respecto a la horizontal.</p> <p>Para la estabilización de los cortes en los taludes que sean necesarios para la ampliación de la vía, se deberá implementar la construcción de un muro en concreto hidráulico de aproximadamente 4.0 m de altura, al lado del talud de corte, inmediatamente se</p>	<p>Contratista de la obra, propietario e interventor</p>



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	
	Código: F-AM-018
	Versión: 01 Página 37 de 54

PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
3. Manejo paisajístico	Fuentes de impacto visual generados por excavaciones, escombreras, instalaciones fijas, equipos móviles, contaminación del aire, agua y	Prevenir la pérdida total del paisaje original al ser intervenido por las obras del proyecto. Conservar las manchas de rastrojo medio-alto y el guadual.	realice la sección. Igualmente se deberán realizar los corte de la vertiente con taludes de 7.0 m de altura, con una pendiente 1.0H:1.0V, y bermas de 2m de amplitud. Este terraceo remueve el depósito antrópico que reposa sobre el perfil de meteorización de los neises, el cual corresponde al material con las menores propiedades geomecánicas. Para mejorarla estabilidad de la vertiente se deberán instalar dos filas de pernos pasivos tipo "soil nailing" de 9.0 m de longitud, con una capacidad de tensión de 150 kN, una capacidad de plato de 100 kN y una longitud actuante del 50% de la longitud total, instalados a 1.0 m de abajo hacia arriba verticalmente y luego en una retícula 2.0 x 2.0 m.	Contratista de la obra, propietario e interventor



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	
	Código: F-AM-018
	Versión: 01 Página 38 de 54

PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
4. Manejo de materiales de construcción	disminución del caudal.	Disminuir la alteración permanente del paisaje como recurso visual y como expresión física de los ecosistemas en los cuales se desarrolla el proyecto.	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 bocatomas y modelado de taludes, entre otros, para lo cual la zona intervenida se deberá dejar en igual o mejores condiciones de las iniciales.	
	Generación de partículas Contaminación de suelos Desperdicio de material por inundaciones inadecuadas de materiales Contaminación de red de drenajes de aguas lluvias	Manejar adecuadamente el suministro, almacenamiento, transporte y disposición de los materiales requeridos para las obras: arena, rellenos y triturados, hierro, prefabricados, ladrillos, adoquines, etc.	En la etapa de construcción, el constructor debe realizar un inventario de los sitios de donde se proveerá de los materiales de construcción necesitados y todos ellos areneras, gravilleras, receberas, ladrilleras deben contar con el respectivo permiso ambiental para ejercer esta labor. Esto garantiza que el proyecto no extienda sus impactos fuera	Contratista de la obra, propietario e interventor



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
 Sabaneta (Ant.) Colombia

DECRETO N° 153

FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página 39 de 54



PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
5. Manejo de escorrentía	Alteración de la calidad del agua. Alteración de la dinámica sedimentológica y del régimen hidrológico. Pérdida de suelo.	Prevenir y mitigar la contaminación hídrica por el aporte de sedimentos. Evitar la pérdida de suelo producto de procesos de remoción en masa. Implementar acciones para el adecuado manejo	del área de influencia directa e indirecta. El listado de proveedores a utilizar en la obra deberá quedar registrado en el formato 01 de la Guía de Manejo Ambiental del IDU (Requerimientos Ambientales y S&SO preliminares) Los materiales de construcción que llegan a la obra deben ser dispuestos en los sitios establecidos para ello, generalmente en los patios de acopio del campamento, los cuales deben estar dotados de las estructura hidráulica retenedora de sólidos para cuando se presenten lluvias no arrastren sólidos que puedan contaminar los cuerpos de agua. El perímetro de las instalaciones temporales (campamentos, plantas, almacenes, talleres y oficinas) debe contar con canales o cunetas, que intercepten y conduzcan las aguas de escorrentía hasta sedimentadores, los cuales deben ser construidos de	Contratista de la obra, propietario e interventor



DECRETO N° 153
FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012


Código: F-AM-018
Versión: 01
Página 40 de 54



PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
6 Manejo de residuos líquidos	<p>Aceleración de procesos erosivos e inestabilidades.</p> <p>Alteración del paisaje.</p>	<p>de las aguas de escorrentía con el fin de evitar posibles arrastres de suelos.</p>	<p>acuerdo al área de escorrentía y los tiempos de retención que necesitan para remover la carga.</p> <p>Construcción de zanjas de corona en los taludes inestables.</p> <p>Dar el manejo adecuado a la escorrentía y al talud.</p>	Contratista de la obra, propietario e interventor
	<p>Alteración de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.</p> <p>Alteración calidad de suelos por vertimientos domésticos e industriales y problemas erosivos por derrame de agua en el área de conducción.</p>	<p>Prevenir la contaminación de suelos por vertimientos domésticos e industriales de campamentos, talleres y oficinas.</p> <p>Prevenir la erosión de suelos por derrames de agua provenientes de las plantas y tuberías</p>	<p>En la fase de construcción se contara con campamentos, talleres y oficinas de los cuales se generaran residuos líquidos que requieren de manejo. Se contará en todos los frentes de la obra con unidades sanitarias portátiles para el uso de los trabajadores, se dispondrá de 1 baño por 14 trabajadores.</p> <p>Se recomienda un sistema portátil, dado que el sistema convencional o no convencional, requiere de disposición final de vertimientos, y la fuente hídrica más cercana es la</p>	



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

DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	
	Código: F-AM-018
	Versión: 01 Página 41 de 54

PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
7. Manejo de residuos sólidos y especiales	Alteración de la calidad del agua. Alteración de la calidad del aire. Alteración del paisaje.	Evitar la contaminación atmosférica y de cuerpos de agua por el manejo inadecuado de los residuos sólidos. Sensibilizar a los trabajadores del Proyecto respecto a la reducción en la generación de residuos sólidos y a la cultura de reciclaje. Evitar afectaciones a la comunidad de la zona de influencia del Proyecto por la generación de malos olores y proliferación de vectores.	quebrada Sacatín (nacimiento), la cual podría ser alterada física, química y biológicamente por la descarga de aguas residuales. Se deberá realizar una clasificación o separación en la fuente de los residuos, propendiendo la reutilización y reciclaje, con el fin de contribuir con el manejo adecuado y preservación del ambiente, aumentando la vida útil de los rellenos sanitarios y disminuyendo la necesidad de carros con mayor capacidad o la realización de varios viajes al mismo sitio para transportar los residuos. Los residuos o desechos peligrosos se deben envasar, embalar, rotular, etiquetar y transportar en armonía con lo establecido en el Decreto No. 1609 de 2002 o por aquella norma que la modifique o sustituya y que se encuentre vigente en el momento de ejecución del Proyecto. El almacenamiento de	Contratista de la obra, propietario e interventor



DECRETO N° 153
FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012

Código: F-AM-018
Versión: 01
Página 42 de 54



PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
8. Manejo de fuentes hídricas	Alteración de la calidad del agua por almacenamiento y/o caída de material de construcción y similares.	Prevenir Contaminación hídrica. Establecer directrices tendientes al manejo adecuado de los cuerpos de agua existentes en el área o intervenidos por el proyecto.	residuos peligrosos en el área del Proyecto, debe corresponder al mínimo posible, pero no podrá superar un tiempo de doce (12) meses. Durante el tiempo que se esté almacenando residuos peligrosos se debe garantizar que se tomen todas las medidas tendientes a prevenir cualquier afectación a la salud humana y al ambiente. Para la quebrada Sacatín, se propone un retiro de 30 metros a lado y lado, puesto que este ya fue intervenido y las aguas de escorrentía provenientes del predio La Cumbre escurren por la vía y no alcanzan a llegar a esta quebrada dentro del área de influencia directa e indirecta. Para evitar alteraciones en la quebrada, durante la construcción del proyecto se debe realizar lo siguiente: Ubicar barreras físicas que impidan el contacto de los materiales de construcción con las fuentes de agua. Estas	Contratista de la obra, propietario e interventor



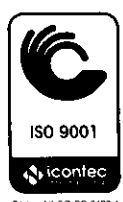
Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24
Tel. 288 00 98 Fax. 288 52 93
www.sabaneta.gov.co
Sabaneta (Ant.) Colombia

DECRETO N° 153
FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012


Código: F-AM-018
 Versión: 01
 Página 43 de 54



PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
9. Manejo de fuentes de emisiones y ruido	Alteración de la calidad del aire y ruido	<p>Mitigar la alteración de la calidad del aire por la construcción del proyecto, obras anexas y ampliación de vía.</p> <p>Minimizar el impacto generado por las fuentes móviles requeridas para la ejecución del Proyecto.</p> <p>Establecer medidas de control y prevención para proteger la salud de los pobladores de la zona de influencia del Proyecto</p>	<p>barreras incluirán trinchos, zanjas, etc.</p> <p>Para el manejo ambiental de las fuentes hídricas Las Cholas y La Jabonera, se realizarán monitoreos permanentes y reforestación como compensación, puesto que cualquier anomalía que se presente en estas quebradas, puede alterar el sistema hidráulico e hidrológico de la quebrada Sacatín.</p> <p>Los sitios dispuestos para la instalación de plantas de triturado, concreto y asfalto (para el caso de la ampliación de la vía, se deberán aislar mediante el uso de barreras vivas o la instalación de mallas polisorbras, que disminuyan la dispersión de los materiales a las áreas circundantes.</p> <p>Los sitios de almacenamiento de cemento, deberán contar con un filtro de mangas en la parte superior, con el fin de evitar la emisión de partículas durante la extracción del cemento para la elaboración</p>	Contratista de la obra, propietario e interventor



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

DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	
	Código: F-AM-018
	Versión: 01 Página 44 de 54

PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
10. Manejo de remoción de cobertura vegetal descapote	<p>Deterioro de la capa vegetal</p> <p>Degradación de las condiciones del suelo</p> <p>Pérdida de hábitats,</p>	<p>Establecer los cambios ocurridos sobre la cobertura vegetal (en estructura y composición) por el Proyecto.</p> <p>Estimar la sobrevivencia</p>	<p>del concreto.</p> <p>Se requerirá el certificado de emisiones para los vehículos livianos que estén vinculados al Proyecto y el certificado de revisión técnico mecánica según las disposiciones de la normatividad ambiental y de tránsito y transporte vigente. Por lo tanto los vehículos que no pasen la evaluación de gases no podrán trabajar en el Proyecto hasta que sean reparados y obtengan el certificado correspondiente.</p> <p>Se realizará un monitoreo periódico de seguimiento y control del ruido al inicio, durante y al finalizar el Proyecto, de acuerdo con la normativa ambiental vigente o cuando la autoridad ambiental competente lo defina.</p> <p>El retiro de la capa de suelo debe hacerse cuidadosamente para evitar su mezcla con sustancias peligrosas y minimizar la contaminación con suelo estéril, evitar compactación y pérdida por</p>	<p>Contratista de la obra, propietario e interventor</p>



DECRETO N° 153
FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012

Código: F-AM-018
Versión: 01
Página 45 de 54



PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
	<p>muerte y migración de animales</p> <p>Aumento de presión sobre los recursos naturales</p>	<p>de especies de flora endémica y amenazada.</p> <p>Medir la eficacia de la reforestación áreas de compensación y franja de protección.</p>	<p>erosión hídrica o eólica. El suelo almacenado debe ser protegido contra la acción erosiva del agua y el viento, y contra riesgos de contaminación por medio de un plástico o una lona de alta densidad. Cuando este mismo suelo va a ser utilizado en actividades de revegetalización es preferible protegerlo de la acción directa del sol.</p> <p>La tala será solo de unos pocos árboles independientes, la cual será realizada con motosierras para evitar daños a los suelos y a la vegetación cercana.</p>	
11 Manejo de flora	<p>Pérdida de cobertura vegetal y fragmentación de hábitats terrestres</p> <p>Afectación de fauna terrestre</p> <p>Pérdida de especies de flora y fauna amenazadas y de distribución restringida</p>	<p>Proteger las especies nativas de flora.</p> <p>Evitar la erosión la rehabilitación de las áreas intervenidas.</p>	<p>Delimitación de áreas de manejo ambiental</p> <p>Rescate y reubicación de especies de flora y fauna de importancia ecológica</p> <p>Remoción adecuada de la cobertura vegetal</p> <p>El proyecto no contempla</p>	<p>Contratista de la obra, propietario e interventor</p>




DECRETO N° 153
FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012

Código: F-AM-018
Versión: 01
Página 46 de 54



PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
12. Manejo de fauna	Alteración del Paisaje	Identificar medidas de manejo con el fin de realizar un seguimiento a la protección de la fauna	<p>realizar obras en el área con rastros medio –altos y el gradual. Esta será aprovechada como conservación.</p> <p>Demarcar las especies de flora importante, para evitar su pérdida o transplantar de ser posible, como es el caso de las palmas, que aunque son exóticas su tamaño y belleza serán de gran aporte paisajístico para el proyecto.</p> <p>Realizar el rescate y ahuyentamiento de los ejemplares de especies de mamíferos y aves, antes de la ejecución del proyecto.</p> <p>Capacitar a los trabajadores de la obra como llevar a cabo su respectiva labor sin afectar directa e indirectamente los ahuyentamientos de especies.</p> <p>Generalmente se usa rescate de fauna en toda su extensión, cuando la alteración del ecosistema es definitiva, y las comunidades de fauna serán totalmente y drásticamente</p>	Contratista de la obra, propietario e interventor



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	
	Código: F-AM-018
	Versión: 01 Página 47 de 54

PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
13. Manejo del aprovechamiento forestal	<p>Pérdida de cobertura vegetal y fragmentación de hábitats terrestres</p> <p>Alteración del paisaje</p> <p>Cumplir con la ley vigente para el aprovechamiento forestal</p>	Prevenir los impactos que generará el aprovechamiento y construcción de las obras civiles sobre la especie flora	<p>afectadas, lo cual no es el caso de este proyecto.</p> <p>Se realizará una tala rasa, donde sólo se aprovecharán 164 árboles que generan un volumen total de 174,96 m³; 162 árboles de eucalipto (<i>Eucalyptus</i> sp) y dos de ciprés (<i>Cupressus lusitanica</i>) que representan un volumen de 173,37 m³ con un volumen de 1,59 m³ respectivamente.</p> <p>Para compensar la tala de los árboles, se propone el establecer en el área del Ecoparque Cerro Pan de Azúcar, 100 árboles por cada árbol talado durante la construcción del proyecto.</p> <p>Se recomienda implementar un plan de manejo para mejorar las condiciones fitosanitarias de los relictos de guadua para evitar la degradación del guadua por exceso de individuos y la disminución de la actividad biológica del guadua, realizando entresacas de los tallos adultos. Esto regulará el</p>	Contratista de la obra, propietario e interventor






Código: F-AM-018
Versión: 01
Página 48 de 54

DECRETO N° 153
FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012

PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
14. Manejo de tránsito, traslado de maquinaria y equipo de construcción, señalización, restricciones y circulación	<p>Temor a accidentes viales</p> <p>Temor de la población a ver afectada la propiedad privada y sus usos actuales por efecto del proyecto (a restricciones físicas al acceso a su territorio).</p> <p>Posible inconformidad por bloqueos temporales de las vías y limitación de la movilidad.</p>	<p>Establecer las medidas de tránsito necesarias para disminuir los impactos y efectos generados por la operación de la maquinaria tanto en la zona del proyecto como en las vías.</p> <p>Minimizar el impacto de las obras relacionado con el flujo vehicular.</p> <p>Garantizar la seguridad de los peatones, así como la de sus trabajadores.</p>	<p>espacio vital del resto de tallos y favorecerá el mayor surgimiento de rebrotes o renuevos.</p> <p>En los frentes de obra se colocará la señalización temporal obligatoria.</p> <p>Regular en los frentes de trabajo el tránsito vehicular mediante conos con personal de señalización (paleteros: pare y siga). En horas nocturnas la señalización será reforzada mediante el uso de señales reflectivas de acuerdo al Manual de Dispositivos para el Control de Calles y Carreteras del INVIAS (www.invias.gov.co).</p> <p>Se dispondrá de alarma de reversa y de sistema preventivo de luces en la maquinaria y vehículos asignados al proyecto, en cumplimiento de las normas de seguridad vial vigentes.</p> <p>Dentro de las instalaciones del proyecto la velocidad no será mayor de 20 km/h y en las</p>	<p>Contratista de la obra, propietario e interventor</p>




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

DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	
	Código: F-AM-018
	Versión: 01 Página 49 de 54

PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
15. Educación ambiental y sobre las relaciones con el entorno social a contratistas y trabajadores	<p>Cambio en la accidentalidad</p> <p>Afectación infraestructura socioeconómica</p> <p>Cambio en el ambiente social y cultural</p>	<p>Suministrar información y conocimientos básicos sobre el tema ambiental en relación con el proyecto, a los trabajadores, empleados del contratista y a la interventoría, cuyas actividades se localicen en el área de influencia del proyecto.</p>	<p>vías de acceso deberá ser menor o igual a 30 km/h</p> <p>Tener la señalización estipulada por ley dentro de este tipo de proyectos.</p> <p>Cada trabajador, en correspondencia con las tareas específicas asignadas, recibirá una capacitación y un entrenamiento previo, que le permitirá entender el alcance esperado de su labor, conocer las normas de seguridad previstas y saber los resultados que se esperan de su tarea. Ello le permitirá desarrollar habilidades y disminuir los riesgos de accidentes laborales.</p> <p>Para garantizar la interiorización de los aspectos más relevantes del tema ambiental, la inducción inicial será reforzada con charlas diarias de diez minutos, realizadas en los frentes de trabajo. Las charlas pueden tratar temas ambientales generales o relacionarse con las acciones ambientales que</p>	<p>Contratista de la obra, propietario e interventor</p>




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

DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	
	Código: F-AM-018
	Versión: 01 Página 50 de 54


PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
16 Gestión social	<p>Evitar las especulaciones y desinformación de la comunidad frente al proyecto y sus impactos a nivel socioeconómico y ambiental.</p> <p>Contrarrestar las falsas expectativas que surgen en cuanto a una exagerada demanda de empleos.</p> <p>Prestar atención al malestar y quejas ciudadanas por efectos de limitaciones en la accesibilidad, ruidos generados por las obras y suspensión temporal de servicios públicos.</p>	<p>Lograr que la población tenga acceso a la información sobre la descripción, naturaleza y lineamientos generales del proyecto; desde antes y durante sus etapas de pre-construcción y construcción.</p> <p>Dar a conocer los programas de la fase de ejecución del proyecto.</p> <p>Dar respuestas oportunas a la ciudadanía en general, a fin de minimizar los posibles conflictos</p>	<p>aplican de manera específica a las actividades que se van a desarrollar en la jornada de trabajo.</p> <p>Colocar Puntos de Atención Ciudadana (PAC): El objetivo de estos centros es facilitar a toda la población la obtención de información y la solución de inquietudes que se generen a partir de la obra, en la zona en la cual se ejecuta el proyecto.</p> <p>Creación de Comités de Orientación y Atención Ciudadana: Estarán conformados por los líderes de la comunidad o ciudadanos residentes en el área de influencia del proyecto.</p> <p>El Contratista deberá efectuar reuniones de información a la comunidad ubicada en el área de influencia</p> <p>Realizar actas de vecindad: consisten en la elaboración de un concepto técnico acerca del estado actual de las edificaciones que colindan con una construcción en obra. Para la realización de las actas de vecindad, se</p>	<p>Contratista de la obra, propietario e interventor</p>



DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	 MUNICIPIO DE SABANETA
Código: F-AM-018 Versión: 01 Página 51 de 54	

PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
17. Salud ocupacional y seguridad industrial	Impacto ambiental social y relacionado con la población directa e indirecta dentro del proceso constructivo, evitando lesiones personales.	Dar a conocer la política de salud ocupacional y seguridad para la prevención de accidentes y control de riesgos durante el proceso constructivo Incentivar al personal de la empresa a realizar sus actividades de manera segura mediante el uso adecuado del Equipo de Seguridad Personal.	contratara a una empresa o firma reconocida del sector de la construcción que preste el servicio Se utilizarán los medios para la difusión del presente plan. Se realizarán una adecuada señalización de las áreas dentro de las cuales se deba utilizar el equipo de protección personal (EPP). Se realizará capacitación al personal en aspectos importantes de primeros auxilios y otros. Velar por el uso de elementos de protección personal (EPP), los cuales son todos aquellos elementos que permiten prevenir o minimizar los efectos ante un accidente del trabajo o enfermedad profesional. <i>El uso de los EPP dependerá del riesgo al que se expone el trabajador, de cómo puede ser afectado su</i>	Contratista de la obra, propietario e interventor




DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	
	Código: F-AM-018
	Versión: 01 Página 52 de 54

PROGRAMA	IMPACTO A CONTROLAR	OBJETIVOS	ACTIVIDADES	RESPONSABLES
			organismo y del tiempo de exposición.	



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

DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 53 de 54	

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 pormenorizado 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.

CAPÍTULO V OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 34. NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA. Son aplicables al plan parcial, las normas estructurantes establecidas en el Acuerdo 022 de 2009 y de los decretos 2181 de 2006, 4300 de 2007, 019 de 2012 y la Ley 1537 de 2012. en los componentes procedimentales; además de las disposiciones municipales 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.

ARTÍCULO 35. 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 diez (10) años.

Durante su vigencia 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 0019 de 2012.

PARÁGRAFO 1. 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



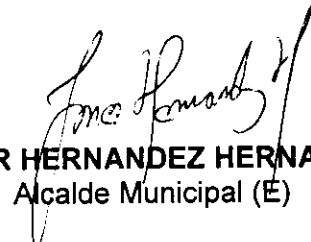
DECRETO N° 153 FECHA: 19 DE OCTUBRE DE 2012	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 54 de 54	

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 2. 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 diecinueve (19) días del mes de octubre del año dos mil doce (2012).

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE


JAVIER HERNANDEZ HERNANDEZ
 Alcalde Municipal (E)


MARTIN ALONSO HERRERA OCHOA
 Secretario de Planeacion y Desarrollo Territorial (E)

JH

