ACUERDO NÚMERO 22

(09 SEP 2009)

"POR EL CUAL SE REVISA Y AJUSTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE SABANETA"

El Concejo de Sabaneta, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial de las conferidas por la Ley 388 DE 1997, los Decretos Nacionales: 879 de 1998 y 4002 de 2004 y los Acuerdos Municipales 011 de 2000 y 020 de 2002.

A C U E R D A

Artículo 1º. De la revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial Conforme a lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, los Decretos nacionales 879 de 1998 y 4002 de 2004, y el Acuerdo Municipal 011 de 2000, se adopta el presente Acuerdo que contiene la revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 011 de 2000, y sus normas complementarias.

Hacen parte integrante de este Acuerdo los documentos Diagnóstico, Evaluación y Seguimiento, Memoria Justificativa, Documento Técnico de soporte, el presente articulado, con sus anexos y los siguientes planos:

01 Modelo de Ordenamiento
02 Clasificación del Suelo
03 Suelo de Protección
04 Parque Central de Antioquia
05 Amenaza por Inundación
06 Amenaza por Deslizamiento
07 Aptitud del Suelo para uso Urbano y de Expansión
08 Riesgos Potenciales
09 Sectorización
10 Zonificación Urbana
11 Sistema Vial
12 Sistema de Espacio Público y Equipamiento
13 Patrimonio y Turismo
14 Proyectos Estratégicos
15 Zonificación de Tratamientos Urbanos
16 Densidades Urbanas
17 Zonificación de Usos del Suelo Urbano
18 Zonificación de Usos del Suelo Rural
19 Unidades de Planificación Rural
20 Zonificación Ambiental

Parágrafo: En el plano de zonificación ambiental a que hace referencia el presente Artículo, se deberá observar lo dispuesto en el parágrafo del Artículo 32º del presente Acuerdo .

Artículo 2º. De la aprobación
Apruébase la revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Sabaneta, como herramienta para inducir el desarrollo y propiciar el mejoramiento de la calidad de vida de cada uno de los habitantes.

Artículo 3º. De la vigencia de la revisión
La presente revisión es de largo plazo, y se hace en el marco y en la oportunidad establecida en la Ley. Las nuevas revisiones se realizarán acorde a la Ley 388/97 en las circunstancias especificadas en el siguiente Artículo.

Artículo 4º. De las futuras revisiones
La revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial podrá emprenderse según lo establece la Ley 388/97, el Decreto Nacional 4002 de 2004 o las normas que las sustituyan o modifiquen, de acuerdo con la vigencia de cada uno de sus contenidos.

Por circunstancias de excepcional interés público, o de fuerza mayor, entre los que están:

- La declaratoria de desastre o calamidad pública de que tratan los Artículos 18 y 48 del Decreto Ley 919 de 1989, por la ocurrencia súbita de desastres de origen natural o antrópico.

- Los resultados de estudios técnicos detallados sobre amenazas, riesgos y vulnerabilidad que justifiquen la recalificación de áreas de riesgo no mitigable, y otras condiciones de restricción diferentes de las originalmente adoptadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente.

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberá sustentarse en los parámetros e indicadores de seguimiento, establecidos en el Artículo 28 de la Ley 388/97, o en las normas que la sustituyan o modifiquen.

PRIMERA PARTE
PROPÓSITOS DEL PLAN

Artículo 5º. De los propósitos del Plan.
El Artículo 2° del Acuerdo 011 de 2000 queda así:

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial es un instrumento para ordenar y desarrollar el territorio de una manera armónica y concertada que propenda por darle unas mejores condiciones de vida a cada uno de los habitantes; a través de un conjunto de acciones político - administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por el Municipio en ejercicio de la función pública que le compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las Leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo

socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.
Se pretende lograr un Municipio provisto de equipamientos esenciales como respuesta a las necesidades de la comunidad municipal, etropolitana, nacional e internacional orientado principalmente a la prestación de servicios. Un Municipio que brinde espacios públicos para el disfrute y aprovechamiento efectivo de la colectividad, para la práctica de los deportes y el aprovechamiento del tiempo libre. Un Municipio con un ambiente sano y una distribución racional del suelo y de los recursos naturales, una mitigación de los riesgos de tipo geológico e hidrológico. Un Municipio donde exista una articulación en las estructuras y sistemas urbanos, especialmente en la parte vial, donde encuentre un respeto por el peatón.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial debe ser la base para construir el camino hacia el futuro, donde participen todos los actores del Municipio, mediante procesos concertados de la planificación del territorio.

Es la opción para que el Municipio se organice técnica y administrativamente y se incorpore a los procesos de ordenamiento del territorio, con miras a dotarlo de herramientas para afrontar los requerimientos de la sostenibilidad del desarrollo y los procesos de descentralización.

SEGUNDA PARTE
COMPONENTE GENERAL

TITULO I
DE LOS OBJETIVOS GENERALES, ESPECÍFICOS Y ESTRATEGIAS

CAPÍTULO I
DE LOS OBJETIVOS

SECCIÓN I
OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

Artículo 6º. Objetivos propuestos para el Ordenamiento.

El Art. 3º del Acuerdo 011 de 2000 PBOT, queda así:

En concordancia con las estrategias definidas en el documento COMPES 3305, que establece los lineamientos para optimizar la política de desarrollo urbano, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial define los siguientes objetivos que pretenden inducir un proceso de desarrollo planificado y concertado, que en un determinado tiempo logre mantener la calidad de vida de la población, la distribución racional de los usos del suelo y la dotación de la infraestructura básica.

Un Municipio que conforme a su vocación, logre consolidarse como centro turistico y de servicios Metropolitano.

Artículo 7°. De los Objetivos Generales.

- *Conservar los valores ecológicos, paisajísticos y culturales que han caracterizado a Sabaneta, y la distinguen de los demás Municipios del Valle de Aburrá.*
- *Conseguir un crecimiento urbano equilibrado e incluyente, que permita mantener su identidad y sus potencialidades en el contexto Metropolitano.*
- *Fortalecer el carácter institucional y de servicios que se ha creado alrededor de los colegios, conventos, casa de encuentros, centros de convenciones y demás usos que generan actividades que incentivan el desarrollo cultural, promoviendo así mismo, el turismo alrededor de las nuevas Centralidades municipales y la Centralidad Metropolitana Sur, en beneficio de la población de Sabaneta.*
- *Hacer de Sabaneta un Municipio que provea distintos tipos de servicios que atiendan a la población Metropolitana, nacional e internacional.*

Artículo 8°. De los Objetivos Específicos.

Para alcanzar un desarrollo armónico del Municipio se plantean los siguientes objetivos específicos que acorde con la priorización de los programas y proyectos, se convierten en objetivos alcanzables y realizables, con el único propósito de mejorar las condiciones y el entorno para garantizar unas adecuadas condiciones de vida.

1. El Ordenamiento Territorial.

Se pretende garantizar la eficiencia de la estructura espacial municipal, proporcionar una adecuada asignación y delimitación de los usos de suelo, la prestación de los servicios públicos básicos, la infraestructura física, con el propósito de alcanzar una elevada calidad de vida, de acuerdo con las necesidades y aspiraciones de sus habitantes.

Estrategias.

- *Impulso a procesos de redensificación urbana, en sectores del Municipio donde se dispone de una buena infraestructura vial y de servicios públicos y que poseen una ubicación estratégica.*
- *Mejoramiento de las condiciones generales de la vivienda en el territorio municipal.*
- *Formulacion del Sistema de Espacio Público, donde se definan políticas para el manejo adecuado de sus elementos constitutivos.*
- *Preparación de un plan de equipamiento comunitario para aumentar coberturas (educación, salud, recreación, cultura y transporte), para solucionar solucionar las falencias de la actualidad.*
- *Solucionar las falencias de equipamientos comunitarios y de servicios, como la educación, salud, recreación, transportes, comercio, entre otros.*
- *Adopción del plan vial que articule el Municipio con el resto del Valle de Aburrá, permita un desarrollo ordenado de la cabecera y del territorio municipal, descongestione el área central y asegure un desarrollo ordenado de las áreas de posible expansión inmediata y futura. Todo el desarrollo vial tiene en consideración el peatón.*

- *Actualización del perímetro urbano y delimitación de las áreas de futura expansión.*
- *Establecimiento de una zonificación de usos del suelo a nivel urbano y rural, en tal forma que se garantice el desarrollo equilibrado del Municipio.*
- *Adopción de una sectorización del Municipio, en la cual se determine para el área urbana la división en barrios y en el área rural, en veredas.*
- *Ordenar las actividades que se generan alrededor de la función de centro de peregrinaje del Valle de Aburrá, para evitar el deterioro de la calidad de vida de la cabecera y obtener algunos beneficios, especialmente en relación con el empleo y el turismo.*
- *Establecer pautas y normas para el manejo y aprovechamiento del suelo rural.*
- *Identificar unidades de actuación urbanística, con el fin de poder realizar programas de renovación y recuperación del espacio público urbano.*
- *Presentación de propuestas relacionadas con la dotación de servicios básicos, a nivel del territorio municipal, en cuanto sea posible.*

2. *El Manejo Ambiental Adecuado.*

Valorar, proteger y reconocer los valores ambientales del Municipio, así como la adopción de los instrumentos que permitan un uso racional de los recursos naturales, evitando al máximo el agotamiento y la degradación del ecosistema; encaminado hacia un desarrollo sustentable.

Estrategias.

- *Formulación e implementación de propuestas integrales para el manejo y aprovechamiento del suelo y sus servicios ambientales.*
- *Recuperación, conservación y delimitación de áreas de protección natural, cultural y social de interés municipal.*
- *Control de la contaminación ambiental y control del deterioro del ambiente, con el fin de proteger la calidad de vida de los habitantes del Municipio.*
- *Protección de las fuentes y corrientes de agua, sus cuencas y bordes, para evitar riesgos de tipo geológico e hidrológico, y además, mejorar el paisaje.*
- *Presentación de programas de arborización, reforestación y recuperación del hábitat natural, en donde aún sea factible.*
- *Potenciar los valores paisajísticos como oportunidades de recreación para la comunidad.*
- Integración de los ecosistemas de protección del Municipio localizados principalmente en la zona alta de La Romera y demás elementos del sistema estructurante natural a al Parque Central de Antioquia.

3. *La Protección y el Fomento Cultural.*

Se procurará crear una conciencia acerca de los valores que posee el Municipio, los cuales contribuirán a formar una "conciencia cultural" entre la población, y a reforzar sus lazos culturales promoviendo la ciudad educadora.

Estrategias.

- *Preparación de un inventario cultural del Municipio, referido a los valores históricos, artísticos, arquitectónicos, ecológicos,y paisajísticos y arqueológicos.*
- *Delimitación de los sitios de patrimonio cultural e identificación de las acciones a seguir, para conseguir su protección y conservación.*
- *Estudio de incentivos para asegurar la protección de los valores culturales existentes en el Municipio.*
- *Propuesta para la creación de un Museo Cultural, en donde se recoja entre otras, la historia, tradición y cultura del Municipio de Sabaneta.*
- *Articulación de los planes y programas de la Administración Municipal para fortalecer el programa de Ciudad educadora.*

4. La Prevención y Atención de Desastres y Rehabilitación de Zonas Afectadas.

Las condiciones de vulnerabilidad se deben en su mayoría a una deficiencia en la planificación y el manejo equivocado del desarrollo, y son una carga ambiental negativa hacia la cual se deben dirigir los esfuerzos de la gestión preventiva. Se trata de prevenir o mitigar las consecuencias ambientales, económicas, sociales y políticas derivadas de los desastres.

Políticas para la reducción de riesgos en el Municipio de Sabaneta

Adóptase la gestión del riesgo como modelo óptimo para la prevención, atención y recuperación de desastres, el cual se concreta en las siguientes líneas de acción:

Análisis de riesgos

Proceso de valoración del riesgo por medio de la identificación, evaluación y análisis de incidencia de sus factores; orientado a la toma de decisiones sobre la aplicación de medidas de intervención. Incluye la formulación y diseño de las medidas de manejo del riesgo. Se realiza sobre escenarios específicos de acuerdo con las características físicas, sociales y económicas de la región. El análisis de riesgos implica precisar: qué puede ocurrir, por qué causas, cuáles serán las consecuencias, qué se puede y qué no se puede evitar, entre otros cuestionamientos.

Reducción de riesgos

Medidas de intervención compensatorias dirigidas cambiar o disminuir las condiciones de riesgo existentes y acciones prospectivas de control, con el fin de evitar futuras condiciones de riesgo. Son medidas de prevención y mitigación que se adoptan con anterioridad de manera alternativa, prescriptiva o restrictiva, con el fin de evitar que se presente un fenómeno peligroso, o para que no generen daños, o para disminuir sus efectos sobre la población, los bienes y servicios y el ambiente

Transferencia del riesgo

Consiste en la aplicación de mecanismos financieros para el manejo del riesgo residual (no reducido) en escenarios específicos, los cuales están definidos principalmente según el capital expuesto por el que el Estado debe responder en casos de desastre, como: edificaciones públicas, infraestructura, viviendas, entre otros.

Organización para la gestión

La gestión del riesgo es un proceso interinstitucional, que requiere tanto del fortalecimiento individual de cada una de las instancias corporativas (públicas o privadas) y la comunidad como del fortalecimiento de la capacidad del trabajo en equipo. Es entonces, la línea de acción que incorpora las herramientas para garantizar la planeación, ejecución y el seguimiento a las demás líneas de acción de la gestión del riesgo.

Preparación y ejecución de la respuesta

Implementación de acciones de corto, mediano y largo plazo en los niveles institucional, interinstitucional (público y privado) y comunitario, con las que se busca mejorar la eficacia y la eficiencia en las operaciones de respuesta.

Preparación y ejecución de la recuperación

Proceso de restablecimiento de las condiciones normales de vida mediante la rehabilitación y reconstrucción del área afectada, los bienes y servicios interrumpidos o deteriorados y el restablecimiento e impulso del desarrollo económico y social de la comunidad.

Estrategias.

- Identificación del tipo de amenazas y su localización en el territorio municipal.
- Incorporación del estudio de microzonificación sísmica del año 2002 como un elemento de planificación territorial.
- Adopción de resultados de nuevos estudios sobre riesgos y amenazas en el valle de Aburrá.
- Incorporación del riesgo tecnológico y del Mapa de riesgo químico y por transporte de sustancias peligrosas en el Valle de Aburrá.
- Implementación en el Municipio de la REDRIESGOS.
- Fortalecimiento técnico y logístico del CLOPAD
- Implementación y seguimiento del "Plan local para la prevención, atención y recuperación de desastres del Municipio de Sabaneta".
- Establecer normas y reglamentaciones claras sobre las posibles intervenciones en suelos identificados como de amenzas media y alta.
- Implementación de programas de reforestación y limpieza de quebradas, para asegurar el buen funcionamiento de las corrientes de agua.
- Control de vertimientos de aguas lluvías, de escorrentía, que se extienden en forma antitécnica y riesgosa por el Municipio.

5. La Normatividad y las Reglamentaciones Adecuadas.

Se trata de dotar a la Administración Municipal, de una serie de normas, estatutos y reglamentaciones que permitan un manejo adecuado del desarrollo urbano, de los usos del suelo, construcciones y ejecución de las obras públicas.

Estrategias.

- *Elaboración y publicación de un Código o Estatuto de Normas Básicas, apropiado a las características de Sabaneta*, articuladas a la nueva normatividad de carácter nacional para el suelo urbano y rural.
- *Acciones de educación e información a la comunidad, acerca de la importancia del contenido de las normas y estatutos.*

TITULO II
MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 9°. De los Componentes del Modelo de Ordenamiento.
Los principales componentes del modelo son:

1. Un Municipio que busca potenciar sus ventajas comparativas, desarrollando estrategias innovadoras de planificación y gestión, que permitan diferenciar y resaltar su identidad, fortaleciendo su integración y su conectividad a nivel local, regional y global, asumiendo el reto de trabajar por un proyecto regional y Metropolitano de ordenamiento territorial, que le permita contribuir a la articulación e integración del Valle de Aburrá con Antioquia, y a sus Municipios entre sí.

2. Un Municipio que regula sus dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.

3. Una zona rural protegida, productiva y en armonía con el medio ambiente, generadora de oportunidades de desarrollo para sus habitantes; que cumpla una función ecológica equilibrante para el Municipio y la región Metropolitana, con una oferta ecoturística y recreativa; adecuada dotación de vías y equipamientos para su desarrollo integral y adecuada articulación con el área urbana.

4. Un crecimiento urbano equilibrado, orientado hacia la consolidación de la estructura urbana existente, mediante la densificación de la zona central dotada de equipamientos e infraestructura, y que se matice con gradualidad al proyectar su expansión hacia la periferia con densidades intermedias, disminuyendo las posibilidades de densificación y de subdivisión predial hacia los suelos de altas pendientes localizados en la zona rural.

5. Los sistemas hídrico y orográfico integrados al sistema de espacio público, un río Aburrá integrado espacial y ambientalmente al desarrollo urbanístico de la

ciudad, y que aporta significativamente a su valor paisajístico y a su sistema de espacio público a través de la incorporación efectiva de elementos naturales representativos, ecosistemas estratégicos de la Romera y Pan de Azúcar entre otros, mediante los ejes de conexión transversal conformados por los cauces de las quebradas afluentes del río que conforman la red de parques lineales y corredores naturales de espacio público como, la Doctora, La Sabanetica, la Honda y la Cien Pesos, etc.

6. Un sistema jerárquico de Centralidades, a partir del centro tradicional representativo consolidado al rededor del centro de peregrinaje de María Auxiliadora, integrado a la futura Centralidad turística de carácter religioso, así como a la nueva Centralidad de carácter institucional, sede de la Administración Municipal. las Centralidades comercial (Centro Comercial Mayorca), Deportiva (Unidad Deportiva de la Zona Norte "Alberto Santamaría") y de Equipamientos y Espacio Público (Los Lagos). Todas enmarcadas en la gran Centralidad Metropolitana Sur, articuladas con los espacios públicos de barrio mediante la red de espacio público peatonal y de ciclorutas.

7. Un sistema vial conformado por ejes longitudinales y transversales, articulado al sistema vial Metropolitano que lo integra interna y externamente con el resto del Valle de Aburrá, permite un desarrollo ordenado de la cabecera y del territorio municipal, y descongestiona el área central, otorgando especial atención al peatón.

8. Un sistema de transporte masivo que se extiende hasta el Municipio proyectando la construcción de las futuras estaciones del Metro (Sabaneta y Ancón Sur) y lo complementa con un adecuado sistema integrado de transporte, que genera unos corredores que dan continuidad a la malla vial y permiten racionalizar la movilidad y actúan como estructurantes principales del Municipio.

9. Una franja a lo largo del corredor del Río Aburrá con uso principal mixto (industrial, comercial, servicios, comercial e institucional), de alta calidad ambiental y paisajística, en armonía e integración con usos residenciales y productivos, en las áreas de oportunidad creadas por el Macroproyecto de la Centralidad Sur.

10. Un Municipio con una racional mezcla de usos que permite distribuir equitativa, armónica y equilibradamente en el territorio, mediante la identificación de zonas específicas, las actividades productivas, indispensables por su vocación industrial, comerciales y de servicios, los equipamientos comunitarios y la vivienda, y que a la vez reconoce la existencia de un centro generador de actividades múltiples, potenciando la zona central del Municipio para consolidar la heterogeneidad de actividades que tradicionalmente se ha dado allí.

11. Un Municipio que brinde espacios públicos suficientes y de calidad, provisto de equipamientos esenciales para el desarrollo de las múltiples facetas del ser

humano, para el disfrute y en general para el beneficio efectivo de la colectividad.

12. Un Municipio con un ambiente sano que propende por una distribución racional del suelo y de los recursos naturales, que busca mejorar las condiciones del paisaje y mitigar los riesgos de tipo geológico e hidrológico, protegiendo las fuentes y corrientes de agua, sus cuencas, bordes y los ecosistemas estratégicos de La Romera y el Cerro Pan de Azúcar.

13. Un Municipio que reconoce su patrimonio histórico, arqueológico, cultural y natural asentado en su jurisdicción, que propende por reconocer y proteger su identidad mediante la delimitación de su área de influencia y la definición de los niveles de intervención en ellos, mediante la expedición de normas urbanísticas claras y coherentes.

Parágrafo: *Ver Anexo 1, Plano 01 de 20 X_ModeloOrdenamiento_St*

TITULO III
LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL URBANO
LINEAMIENTOS AMBIENTALES Y ACCIONES ESTRATÉGICAS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL VALLE DE ABURRÁ.

Artículo 10º. De la adopción de los Lineamientos ambientales y acciones estratégicas para el ordenamiento territorial del valle de Aburrá.
Adóptanse los lineamientos ambientales determinados en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial, para mitigar los efectos ambientales desfavorables a través de la aplicación de las suiguientes líneas estratégicas:

- Conservación de la base natural sostenible.
- Construcción de una metrópoli urbana sostenible
- Construcción de una metrópoli regional sostenible

Artículo 11º. De la Conservación de la base natural sostenible.
El presente Acuerdo plantea un manejo sostenible de los recursos naturales y propende por la reducción de riesgos y amenazas de origen natural, por la recuperación de las zonas de retiro de quebrada, la mitigación de impactos sobre el aire, la protección de la biodiversidad, la definición de mecanismos de compensación para incentivar la conservación de bosques y áreas verdes, el establecimiento de procesos que hagan posible el mantenimiento preventivo de los cauces y la racionalización del uso y explotación de los yacimientos de agua subterránea, mediante la definición de normas relacionadas con la determinación de los usos del suelo, definición de tratamientos urbanísticos, y la asignación de densidades y de aprovechamientos.

Artículo 12º. De la adopción de la estrategia Metropolitana: Construcción de una Metrópoli urbana sostenible.
Adóptanse los mecanismos que permiten desarrollar el territorio municipal como una ciudad compacta y diversa, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial

Metropolitano, de tal manera que se garantice la reposición de los recursos naturales renovables y se limite la degradación del territorio. Para tal efecto, se adoptan las medidas que permitan: controlar la expansión urbana mediante la disminución de densidades hacia las zonas de ladera; estimular la redensificación en las zonas más planas del Municipio; recuperar las áreas ambientalmente deterioradas; ofrecer opciones al mejoramiento y la relocalización de la población de menores ingresos asentada en áreas calificadas como de riesgo no recuperable, potencial o detectado.

Además, calificar como suelo de protección aquellas zonas de especial importancia ecológica para el desarrollo del Municipio y la región Metropolitana; minimizar la dispersión de los procesos de urbanización en el territorio municipal; proteger la calidad ambiental de los suelos rurales; proteger los corredores bióticos localizados en los retiros a las corrientes de agua; motivar el desarrollo de prácticas sostenibles de producción y consumo; racionalizar el transporte automotor a través de la promoción de la localización de equipamiento social y comunitario en nuevas Centralidades; mitigar el riesgo de acuerdo con los análisis de amenaza y vulnerabilidad que se adelanten.

Así mismo, acoger los Programas de Gestión de Residuos Sólidos, tanto municipal como regional (PGIRS) y determinar los suelos que se requieren para los diferentes componentes del programa, como por ejemplo, las estaciones de transferencia, centros de separación y almacenamiento, escombreras, etc.; establecer la reglamentación específica sobre control del ruido urbano, de conformidad con lo dispuesto en los Decretos 948 de 1995, 979 de 2006 y en la Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y promover la restauración de ecosistemas degradados, especialmente aquellos que se identifiquen como de alto valor estratégico o de interés ambiental regional.

Artículo 13º. De la adopción de la estrategia Metropolitana: Construcción de una Metrópoli regional sostenible.
Adóptanse las políticas y lineamientos ambientales que propenden por un desarrollo regional integral, prestando especial atención a las relaciones con las regiones que le aportan bienes y servicios, en especial los servicios ambientales. Servicios por los que se deben considerar las compensaciones a que haya lugar, con el propósito de reducir desequilibrios, ajustar los desbalances de la oferta y demanda ambiental, lograr un desarrollo armónico del territorio y fortalecer las relaciones subregionales.

Se propende por la conservación de los relictos boscosos y su conexión mediante corredores biológicos de tal forma que se garantice la existencia de poblaciones de especies animales y vegetales genéticamente viables. Dichos corredores se continúan a lo largo de las corrientes de agua que penetran al suelo urbano, puesto que en este la naturaleza debe también hacer parte de su estructura, como elemento constitutivo y complementario del espacio público articulándose con las Centralidades ambientales, parques, zonas verdes y áreas de especial interés científico, ambiental y recreativo.

Se propende por la implementación en el territorio municipal del Parque Central de Antioquia, mediante la delimitación y reglamentación de las zonas núcleo, conectora y de borde.

Se propende por el cumplimiento a las directrices de la Política para la Gestión Integral de Residuos, consignadas en el PGRIS Regional y municipal, adoptados en el presente Acuerdo.

TITULO IV
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 14º. De la Clasificación del Suelo
El territorio del Municipio de Sabaneta se clasifica en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior del suelo rural se establece la categoría de suburbano y en general, tanto en el suelo urbano, de expansión urbana como en el rural y en el suburbano se establece la categoría de protección, de conformidad con el Artículo 30 de la Ley 388/97, sobre clasificación del suelo.

Parágrafo: *Ver Anexo 2, Plano 02 de 20 X_ClasificacionSuelo_St*

CAPÍTULO I
SUELO URBANO

Artículo 15º. Del Suelo Urbano
Constituyen el suelo urbano del Municipio de Sabaneta, las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Tienen un ordenamiento urbano consolidado o en proceso de consolidación. Su desarrollo se realiza por procesos de construcción o planes parciales de acuerdo con las determinaciones expuestas en el Componente Urbano del presente Acuerdo.

El perímetro urbano del Municipio de Sabaneta está definido por la cota 1640m.s.n.m. y demás parámetros definidos en el Documento técnico de soporte, parte constitutiva del presente Acuerdo.

Parágrafo: La delimitación del suelo urbano se presenta en el *Anexo 2.1*.

CAPÍTULO II
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 16º. Suelo de Expansión Urbana
El Artículo 7° del Acuerdo 011 de 2000, quedará así:
Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Acuerdo.

Es el área de expansión mediata o inmediata prevista por el Plan, para las actividades que requiere la ciudad: vivienda, equipamientos, industria o actividades económicas. La incorporación de los suelos de expansión urbana al suelo urbano estará precedida de la formulación, aprobación y ejecución de Planes Parciales, que garanticen su dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Está constituida por los territorios localizados entre el perímetro del suelo urbano y la cota 1800 s.n.m., de acuerdo con los parámetros establecidos en el documento técnico de soporte.

Parágrafo Primero: El desarrollo de las Zonas de Expansión Urbana corresponderá, según el Modelo de Ordenamiento Territorial adoptado, a un esquema de concentración de los procesos urbanísticos en las zonas aptas para ello. Conforme al Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá, las zonas catalogadas como de protección y las que poseen restricciones, el ecosistema estratégico de Pan de Azúcar, el tanque de Acueducto y su zona aledaña, las zonas de recarga de acuíferos, las zonas de retiro a las fuentes hídricas, las zonas de pendiente superiores al 100%, las áreas con bosque natural, las áreas de infraestructura de los servicios públicos domiciliarios, los corredores ribereños de conservación, se tratarán como tal en el desarrollo de planes parciales, es decir, no podrá llevarse a cabo en ellas ningún tipo de desarrollo urbanistico.

Parágrafo Segundo: El desarrollo de las Zonas de Expansión Urbana estará supeditado a la ampliación del perímetro sanitario actual hasta la cota 1800 m.n.s.m., ya que según la Resolución 4887 de 2008 de Corantioquia, el recurso hídrico de la cuenca de la quebrada La Doctora, se encuentra en su mayoría en estado crítico o agotado, por lo que no se podrá prestar el servicio de acueducto con dicho recurso a nuevos usuarios. En caso tal de que no se realice la ampliación requerida, dichas zonas se incluirán como parte del suelo rural, con las restricciones propias de este tipo de suelo.

Parágrafo Tercero: La delimitación del suelo de expansión urbana se presenta en el Anexo 2.2.

Parágrafo Cuarto: El área mínima de planificación de los planes parciales, será definida por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, para lo cual podrá tener en cuenta los subpolígonos definidos en el numeral 13.1 del Documento Técnico de Soporte. Dichos planes parciales deberán formularse para proceder a la incorporación de estos suelos como urbanos, durante la vigencia del presente Acuerdo.
servicios públicos domiciliarios.

SECCIÓN I
ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL

Artículo 17º. De las Zonas de Tratamiento Especial
Son las zonas constituidas por asentamientos de hecho o consolidados, que por sus características no pueden ser incorporados al suelo urbano y no pueden ser considerados centros poblados por su ubicación dentro del suelo de expansión urbana, requiriendo establecer para ellos, procesos de legalización o regularización urbanística definidos en la normatividad. Estas zonas se encuentran ubicadas espacialmente al interior del suelo de expansión urbana, pero sin hacer parte de éste, y en adelante se denominarán Zonas de Tratamiento Especial ZTE, las cuales son susceptibles de ser incorporadas al suelo urbano, una vez realizados los estudios técnicos que permitan establecer sus condiciones actuales (densidades, cobertura de servicios públicos, espacio público, etc.), y que se encuentran ubicados en cinco(5) veredas del Municipio de Sabaneta de la siguiente manera:

Vereda María Auxiliadora:	ZTE María Auxiliadora.
Vereda La Doctora:	ZTE La inmaculada
	ZTESan Isidro
	ZTE Loma de Los Henao
	ZTELas Brisas
Vereda las Lomitas:	ZTE Las Lomitas
Vereda Pan de Azúcar:	ZTE Pan de Azúcar
Vereda Cañaveralejo:	ZTE Cañaveralejo

Las Zonas de Tratamiento Especial albergan densidades de 80 viviendas por hectárea bruta, donde el área mínima de los predios será de 120 metros cuadrados.

Parágrafo Primero: La delimitación del Perímetro de las Zonas de Tratamiento Especial, se presenta en el *Anexo 2.3*.

Parágrafo Segundo: Las posibilidades de desarrollo de las Zonas de Tratamiento Especial serán determinadas en el Componente urbano del presente Acuerdo.

Parágrafo Tercero: En un tiempo no superior a seis meses, a partir de la entrada en vigencia de la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el Municipio de Sabaneta deberá realizar el estudio técnico con el cual se determine el tipo proceso urbanístico -regularización o legalización- que se implementará a cada zona, el cual deberá ser presentado a la autoridad ambiental para su concepto favorable. Una vez se implemente el proceso urbanístico conforme a las normas vigentes, se podrá integrar al suelo urbano.

Parágrafo Cuarto: En el evento que el Municipio no lleve a cabo los estudios técnicos del caso para la incorporación de éstas zonas al perímetro urbano, dichas zonas quedarán clasificadas como parte del Suelo de Expansión Urbana.

CAPÍTULO III
SUELO SUBURBANO

Artículo 18º. Del Suelo Suburbano
El Artículo 8 del Acuerdo 011 de 2000, quedará así:
Según la Ley 388/97, constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Es el suelo destinado al desarrollo de vivienda de baja densidad, viviendas campestres y actividades especiales (comerciales, institucionales y de equipamientos) en las afueras de la ciudad.

Parágrafo Primero: El desarrollo del suelo suburbano estará supeditado a los resultados, que sobre disponibilidad del recurso hídrico, se obtengan dentro del estudio de desarrollo del contenido de las Unidades de Planificación Rural, ya que según la Resolución 4887 de 2008 de Corantioquia, el recurso hídrico de la cuenca de la quebrada La Doctora, se encuentra en su mayoría en estado crítico o agotado. En el caso de que no se pueda disponer del recurso hídrico requerido, ésta zona deberá desarrollarse con las restricciones propias del suelo rural.

Parágrafo Segundo: La delimitación del perímetro del suelo suburbano se presenta en el *Anexo 2.4.*

Parágrafo Tercero: En concordancia con el Decreto 3600 de 2007, se establece como umbral maximo de suburbanización, el 2.0% del territorio municipal.

Artículo 19º. Parámetros para el desarrollo del Suelo Suburbano
Con el fin de prever que el desarrollo del suelo suburbano se realice de una manera sostenible, ambiental y estructuralmente, se establece que las intervenciones a realizarse allí deberán responder a los parámetros de desarrollo planificado y equilibrado, estipulados en la Unidad de Planificación Rural correspondiente, conforme al Decreto 3600/2007 (o la norma que le derogue, modifique o sustituya). Todo proyecto a realizarse en el suelo suburbano deberá responder a los lineamientos de la Unidad de Planificación Rural respectiva.

Parágrafo: En un plazo de seis (6) meses contados a apartir de la aprobación del Plan Básico de Ordenamiento territorial, el Municipio a través de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, desarrollará el contenido de las Unidades de Planificación Rural contenidas en el Decreto 3600 de 2007.

SECCIÓN I
PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE

Artículo 20°. De la zona destinada para parcelaciones de vivienda campestre.
Sin perjuicio de lo definido en el Decreto 564 de 2006, se entiende que hay parcelación de predios rurales para vivienda campestre, cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural, las cuales soló podrán permitrse en la zona definida para ello.

Parágrafo Primero: El desarrollo de la zona destinada para parcelaciones campestres estará supeditado a los resultados, que sobre disponibilidad del recurso hídrico, se obtengan dentro del estudio de desarrollo del contenido de las Unidades de Planificación Rural, ya que según la Resolución 4887 de 2008 de Corantioquia, el recurso hídrico de la cuenca de la quebrada La Doctora, se encuentra en su mayoría en estado crítico o agotado. En el caso de que no se pueda disponer del recurso hídrico requerido, ésta zona deberá desarrollarse con las restricciones propias del suelo rural.

Parágrafo Segundo: La delimitación la zona destinada a Parcelaciones Campestres se presenta en el *Anexo 2.5*.

Artículo 21°. Parámetros para el desarrollo de la zona destinada a Parcelaciones Campestres.
Con el fin de prever, que el desarrollo de esta zona se realice de una manera sostenible, ambiental y estructuralmente, se establece que las intervenciones a realizarse allí deberán responder a los parámetros de desarrollo planificado y equilibrado estipulados en la Unidad de Planificación Rural correspondiente, conforme al Decreto 3600/2007 (o la norma que le derogue, modifique o sustituya).

Artículo 22°. Adopción de las unidades de planificación rural.
Las unidades de planificación rural podrán ser formuladas por las autoridades de planeación municipal o por la comunidad, y serán adoptadas previa concertación de los asuntos ambientales con la Corporación Autónoma Regional CORANTIOQUIA, mediante Decreto del Alcalde.

Parágrafo: La articulación e integración a la estructura municipal, la sostenibilidad ambiental del territorio y la socioeconómica de la población residente allí, serán los principales objetivos de las Unidades de Planificación Rural, cuyos lineamientos para su desarrollo se regirán por lo definido en el componente rural.

CAPÍTULO IV
SUELO RURAL

Se aclara el Artículo 9° del Acuerdo 011 de 2000. **Suelo Rural**, modificado por el Art. 4° Acuerdo 020 de 2002.

Artículo 23°. Del Suelo Rural.
Según la Ley 388/97 constituyen esta categoría todas las zonas o terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El suelo rural del Municipio se determina como el resto del territorio que no fue considerado en los terrenos aptos para el desarrollo urbanístico y por tanto mantiene su misma actividad rural con una aceptación de usos actuales e incluso reservando zonas para la conservación de los nacimientos, tanto del principal afluente hídrico que tiene el Municipio, como de las demás fuentes municipales.

Parágrafo: La delimitación del suelo rural se presenta en el *Anexo 2.6.*

CAPÍTULO V
SUELO DE PROTECCIÓN

Artículo 24°. Del Suelo de Protección.
El Artículo 10° del Acuerdo 011 de 2000, PBOT quedará así:
Según el Artículo 35 de la Ley 388/97, está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro del suelo urbano, de expansión urbana, suburbano y rural, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Dentro de este tipo de suelo se determinan áreas de interés ambiental; la identificación, delimitación, caracterización y manejo adecuado de estas áreas, contribuye a planificar el desarrollo del Municipio en cuanto provee la base ambiental para llevar a efecto las políticas sociales y económicas, garantizando el suministro de agua para los asentamientos existentes y proyectados. En este sentido, se analiza su papel estratégico en la protección de los suelos, la estabilidad del clima local, su carácter de albergue para la biodiversidad y la conservación de las especies florísticas y faunísticas, sus rasgos geomorfológicos especiales, su grado de intervención antrópica, sus atributos paisajísticos y escénicos, su vulnerabilidad y fragilidad, su papel como área reguladora y productora de agua y su capacidad para el fomento del ecoturismo, la recreación y la educación ambiental.

Los criterios para la identificación y delimitación de los suelos de protección ambiental, se determinan en el Artículo 34°° del presente Acuerdo.

Parágrafo: La delimitación de los suelos de protección se presentan en el *Anexo 2.6.*

TITULO V
SISTEMA ESTRUCTURANTE NATURAL

Artículo 25°. De la Conformación del Sistema.
El sistema estructurante natural municipal está constituido por los componentes básicos de la estructura natural y biofísica del ámbito municipal y Metropolitano, del cual forman parte:

- **Ecosistemas estratégicos:**

La Romera se constituye como el **Ecosistema Estratégico** principal municipal de carácter Metropolitano y que ofrece entre otros, servicios ambientales, lo que lo convierte en vital e imprescindible para el mantenimiento de los sistemas urbanos y rurales. Además, provee diversidad paisajística, esparcimiento y educación ambiental; fija el carbono y gases de invernadero, genera barreras naturales para el control de la expansión urbana hacia otras subregiones; regula y sirve de abastecimiento hídrico, sirve de amortiguamiento hidráulico, conserva la diversidad biológica y permite la recarga directa de acuíferos. Permite además, prever las coberturas necesarias para absorber contaminantes y producir oxígeno.

A los Ecosistemas Estratégicos también se les denomina Áreas de Interés Ambiental.

La Romera hace parte del sistema de Áreas protegidas, y está clasificado como suelo de protección. Hace parte de la Zona Núcleo del Parque Central de Antioquia, por lo que las intervenciones definidas allí corresponden a Preservación Estricta y a Preservación Activa.

- **De las zonas de recarga de acuíferos y aguas subterráneas:**

Los principales acuíferos del Valle de Aburrá están asociados a las formaciones aluviales del Río Aburrá y sus principales afluentes cerca a la confluencia con éste.

Reglamentación y Manejo de las aguas subterráneas
La autoridad ambiental competente deberá velar porque se lleven a cabo las acciones necesarias para prevenir la contaminación de los acuíferos en el Municipio de Sabaneta, para el logro de ese objetivo se realizarán actividades orientadas al mantenimiento de las captaciones, al cierre y/o adecuación de captaciones en desuso, entre otras.

Actividades de mantenimiento a las captaciones. Los interesados deberán realizar actividades de mantenimiento mediante el lavado periódico y monitoreo del estado de las paredes y en general de todo el sistema de la captación. El lavado deberá ser realizado por personas con experiencia en estas actividades y con sustancias que no representen una amenaza para la calidad de las aguas del acuífero.

Cierre de captaciones en desuso. Los pozos y aljibes, que actualmente no se utilizan y que no serán utilizados en el futuro, deben clausurarse adecuadamente con fines de prevenir la contaminación del acuífero, eliminar el riesgo de accidentes, prevenir la mezcla de acuíferos con otro tipo de aguas y productos y en el caso de los pozos y aljibes saltantes, así como evitar las pérdidas de agua y el descenso del nivel piezométrico.

Al sellar los pozos se deberá cumplir con todas las condiciones técnicas que permitan restablecer las condiciones iniciales en las que se encontraba el lugar en donde se construyó la captación y confinar el agua del acuífero al que pertenecen.

Protección de los acuíferos:
Para la protección de los acuíferos, se ha determinado que los retiros a las fuentes y los corredores bióticos, así como las zonas verdes públicas actuales identificadas y las que se construyan en el futuro, que son la fuente de abastecimiento o recarga de los acuíferos en las zonas urbanas del Municipio, se catalogan como suelos de protección, por lo tanto deberán manejarse de acuerdo con las restricciones definidas para los suelos de protección determinados en el presente Acuerdo.

El carácter marginal de las zonas de recarga remanentes del proceso de urbanización demanda su conservación mediante tratamiento inmediato de áreas de protección, para evitar que con la expansión urbana se extienda la impermeabilización.

La mejor política preventiva que se puede adoptar, está en la sensibilización de sus usuarios, de las autoridades ambientales y municipales quienes tienen que ver de manera directa o indirecta con la afectación del recurso, mediante la divulgación de conocimientos que permitan establecer que este recurso es de un valor inestimable, cuya preservación en calidad y cantidad depende de la participación activa de la sociedad.

Las zonas de recarga de acuíferos están catalogadas como suelo de protección, por lo que, una vez sean identificadas, deberán ser incorporadas a dicha categoría.

Parágrafo: El Municipio de Sabaneta realizará las gestiones necesarias, con las autoridades ambientales competentes, para la realización de los estudios de detalle que permitan establecer las condiciones reales de las zonas de recarga de acuíferos identificadas en el estudio del año 2002.

- **El Parque Central de Antioquia**;

La implemetación del Parque Central de Antioquia- PCA-, busca la consolidación de la zona de borde ambiental Metropolitana, mediante la identificación de tres zonas cuya característica principal es constituirse, en la mayoría de los casos, en suelos de protección ambiental y suelos rurales, estableciendo una normativa especial para su intervención, con el propósito de hacer efectiva y sostenible la noción de borde.

- **Adopción de la revaloración del río como estructurante fundamental del territorio**;

Se adopta el río Aburrá como el elemento estructurante natural, cuyo fin es mantener sus características naturales, primando éstas sobre los componentes de movilidad y espacio público, articulando estos últimos de tal manera que, en aquellos sectores no conurbados, donde el río aún no ha sufrido intervenciones, prevalezcan sus condiciones naturales actuales, en especial en el sector sur en el límite municipal con el Municipio de La Estrella, suelo clasificado como suburbano.

- **Articulación de los sistemas río Aburrá y del Parque Central de Antioquia, con ejes de conexión transversal.**

Mediante el establecimiento de un sistema de conectores transversales, partiendo de las quebradas y las zonas definidas como corredores bióticos, para adelantar programas de protección y garantizar su incorporación al sistema de espacios públicos.

CAPÍTULO I
PARQUE CENTRAL DE ANTIOQUIA –PCA–

Artículo 26°. De la adopción y la conformación del Parque Central de Antioquia. Adóptanse el Parque Central de Antioquia, como un hecho Metropolitano, asociado al cumplimiento de las siguientes funciones territoriales:

- Articular escenarios estratégicos para el ordenamiento territorial de la frontera Metropolitana, como región incluyente y diversa.
- Articular escenarios que reconocen la diversidad y necesidad de organización de sus interrelaciones urbano-rurales.
- Articular escenarios capaces de autorregularse.

El Parque Central de Antioquia está conformado por tres tipos de zonas: zona núcleo, zona conectora y zona de borde, las cuales se detallan en los Artículos siguientes.

Parágrafo: *Ver Anexo 3, Plano 04 de 20 X_ParqueCentralAntioquia_St*

SECCIÓN I
ZONA NÚCLEO

Artículo 27°. De las características de la zona núcleo
Es el conjunto de áreas naturales, que por sus calidades biofísicas, son esenciales para el cumplimento de los objetivos del Parque Central de Antioquia. La zona Núcleo en el Municipio está conformada por La Romera, integrada por las fincas la Romera, el Canalón, Bellavista, y Berlín.

El objetivo principal de la zona núcleo es mantener las coberturas necesarias para regular la oferta hídrica, prevenir la erosión y sedimentaciones másivas, así como la conservación de la diversidad biológica, la protección y preservación de las zona de recarga de acuíferos.

Usos del suelo: Se permite el uso recreativo y turístico de carácter ecológico y cultural compatible con equipamientos institucionales de uso pasivo, científico e investigativo, previa autorización de la Autoridad Ambiental competente y de la Secretarías de Planeación y Medio Ambiente Municipales, o quien haga sus veces.

La zona núcleo está clasificada como suelo de protección ambiental y alberga allí el Parque Ecológico y Recreativo Municipal La Romera, por lo que se habilitan allí dos tipos de intervenciones: la preservación estricta que sólo permite el uso forestal protector y de reforestación y la preservación activa en la zona delimitada para tal fin en un área equivalente a 179.499 mts^2 o 17.95 ha, al interior del Parque Ecológico y Recreativo Municipal La Romera.

SECCIÓN II
ZONA CONECTORA

Artículo 28°. De las características de la zona conectora
Es el conjunto de territorios que bajo diferentes tipologías y combinaciones de usos amigables con la conservación, permiten de manera genérica armar mosaicos permeables entre las áreas que conforman las zonas núcleo. Corresponde a la clasificación de suelo rural en los términos de la Ley 388 de 1997, y los territorios a su interior relacionados con los sistemas hídricos y su preservación se catalogan como suelos de protección ambiental.

Para la Zona Conectora los criterios de intervención definidos son: la Preservación Estricta (PE), Preservación Activa (PA), Recuperación (RE) y Restauración y/o generación de Actividades Rurales (RAR) dependiendo de las características específicas de uso de la correspondiente zona homogénea.

SECCIÓN III
ZONA DE BORDE

Artículo 29°. De las características de la zona de borde:
Es la franja continua externa al conjunto de las zonas núcleo y conectora, que permite por la destinación de su uso, proteger de la presión urbana, la destinación dada a las zonas anteriores. Esta zona busca la construcción de un paisaje cultural, que pueda dinamizar dicho corredor llenándolo de actividades y uso de transición entre las áreas conurbadas de la metrópoli y las de conservación y conexión.

Esta zona corresponde a la clasificación de suelo suburbano y rural en los términos de la Ley 388/97, y los territorios a su interior relacionados con los sistemas hídricos y su preservación se catalogan como suelos de protección ambiental.

Las intervenciones definidas para la Zona de Borde son la preservación Activa (PA), la Recuperación (RE), Restauracióny/o generación de Actividades Rurales (RAR) y/o Consolidación Suburbana (CS) o Mejoramiento Integral(MI); dependiendo de las características específicas de uso de la correspondiente zona homogénea.

Parágrafo: Las intervenciones en el suelo rural se desarrollan en el componente rural del presente Acuerdo.

CAPÍTULO II
RÍO ABURRÁ – POMCA

Artículo 30°. Del río Aburrá
El río es el estructurante natural del Valle de Aburrá Además, de ser el principal soporte del sistema de elementos estructurantes transformados, dentro de los que se destaca el sistema vial y de movilidad. Esta múltiple condición ha determinado un manejo diferenciado que ha implicado la canalización del río en la conurbación central, donde se estructura el corredor multimodal Metropolitano (vía regional, distribuidora y de servicio; METRO y línea férrea).

Las posibilidades de intervención del Río Aburrá están orientadas a mantener el tramo canalizado del río en su estado actual y conservar el sistema de movilidad existente. Igualmente se mantendrá la reserva de fajas para el ferrocarril, y se respetarán los retiros del canal de agua. Asociado al sistema Metropolitano de movilidad que está soportado principalmente en el corredor multimodal del río, se incorporan proyectos de conexiones trasversales sobre el río y el conjunto de espacios públicos y otras posibilidades de espacio público en zonas canalizadas como en el área del proyecto de la Centralidad Sur, con su proyecto detonante: la estación multimodal del Metro.

Artículo 31°. Del Plan de Ordenamiento y Manejo Integral de la Cuenca del río Aburrá.
De conformidad con el Decreto 1729 de 2002, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, Corantioquia y Cornare adelantaron la formulación del Plan de Ordenamiento y Manejo de Cuenca del río Aburrá -POMCA- en el tramo comprendido entre el Alto de San Miguel (Caldas) y Puente Gabino (Barbosa), el cual analizó la integralidad de la problemática ambiental y definió un planteamiento estratégico para la cuenca sin reparo en los límites territoriales (subcuencas, límites municipales), el cual fue aprobado por el Acuerdo 2 de la Comisión Conjunta de la Cuenca del Río Aburrá, el 4 de diciembre de 2007.

Teniendo en cuenta que el ordenamiento de una cuenca es un proceso continuo y se retroalimenta de los alcances logrados en cada fase de su ordenación y dada la jerarquía normativa que tiene el Plan de Ordenación y Manejo de una cuenca; los determinantes ambientales y las disposiciones generales contenidas en el POMCA, las cuales a su vez incorporaron las determinantes estipuladas en el Parque Central de Antioquia y en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento territorial, fueron acogidas en el presente Acuerdo, a través de la incorporación de la Zonificación Ambiental.

Artículo 32°. De la zonificación Ambiental
Adóptese la zonificación ambiental definida por el POMCA, la cual fue precisada conforme a los parámetros descritos en el Documento Técnico de Soporte, delimitada en el plano 19 de 20 X_ZonifAmbPomca_St, y que incluye las siguientes categorías:

Zona de Conservación Ambiental
Zona de Protección Ambiental
Zona de Recuperación Ambiental
Zona de Producción
Consolidación de Usos Urbanos.

Parágrafo: La zonificación ambiental establecida en el Documento Técnico Soporte a que hace referencia el presente Artículo, no tendrá fuerza normativa hasta tanto se realice el pronunciamiento oficial por parte de la Comisión Conjunta de la Cuenca del Río Aburrá, con respecto a la delimitación de la zonificación ambiental definida en el Acuerdo 02 de 2007 "*Por el cual se aprueba el Plan de ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá*", y la propuesta de precisión presentada por el Municipio de Sabaneta exclusivamente donde existen incompatibilidades claramente identificadas.

Artículo 33º. De la Zona de Conservación Ambiental
Según el Artículo Quinto del Acuerdo 02 de 2007 de la Comisión Conjunta de la Cuenca del Río Aburrá, es la unidad de planificación y manejo establecida con el fin de preservar y conservar los recursos naturales y en particular, el mantenimiento de la cobertura boscosa natural como soporte de la biodiversidad y el rendimiento hídrico de la cuenca. Se integran al suelo de conservación las áreas que presentan las siguientes características: las áreas con cobertura boscosa nativa, la Zona Núcleo del PCA, las Áreas de reserva local, cuya finalidad sea la protección ambiental y/o de los recursos naturales renovables; Ecosistema Estratégico de la Romera, el Cerro Pan de Azúcar y el corredor ribereño de la quebrada La Doctora.

Zona núcleo del PCA[1]
Éstas permiten la materialización de la noción de borde para la expansión urbana y la generación de un entorno de protección ambiental regional que armonice las relaciones entre la mancha urbana del valle de Aburrá, con los ecosistemas estratégicos que lo vinculan con las subregiones vecinas. Se encuentran ubicadas a las zonas con mayor elevación del Municipio, por lo que poseen múltiples cualidades ambientales, entre las que se encuentran su recurso hídrico y forestal; además, de flora y fauna que ameritan su estudio y protección.

En el Municipio esta zona núcleo corresponde a La Romera.

Ecosistemas Estratégicos
Zonas consideradas como referentes paisajísticos, los cuales han sido aprovechados tradicionalmente como espacio público por la comunidad y que deben ser potenciados, buscando ante todo un manejo sostenible de sus recursos naturales; son ellos el cerro Pan de Azúcar, el tanque de EPM con su zona aledaña, el cual ha sido referente paisajístico al interior del suelo urbano.

Corredor ribereño de la quebrada La Doctora
Franja situada a ambos costados de la quebrada que propende por la conservación del ecosistema adyacente al recurso hídrico. La delimitación precisa de este corredor será fruto del Plan de Ordenación y Manejo de la Microcuenca, por lo que la espacialización realizada en esta propuesta debe tomarse como indicativa.

Recuperación para la Conservación Ambiental

[1] Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial, Acuerdo Metropolitano 015 de 2006

Áreas al interior de las zonas de conservación donde se presentan rastrojos y también áreas destinadas a usos de producción forestal, agrícola y pecuaria, en zonas con coberturas de plantaciones, cultivos y pastos, donde se pretende recuperar la cobertura boscosa natural en el largo plazo (2025).

Parágrafo: En un plazo no superior a tres (3) meses a partir de la aprobación del presente Acuerdo, La Secretaría de Medio Ambiente o quien haga sus veces delimitará, con mayor precisión, las áreas con vegetación boscosa nativa definidas en el presente Acuerdo (entiéndase por éstas, el bosque natural intervenido y los rastrojos altos), las cuales forman parte de las zonas de conservación ambiental.

Artículo 34°. De la zona de protección ambiental
Según el Artículo Séptimo del Acuerdo 02 de 2007 de la Comisión Conjunta de la Cuenca del Río Aburrá, es la unidad de Planificación y manejo que se establece con el fin de propender por la protección y resguardo de los recursos naturales y el patrimonio cultural y arqueológico presentes en la cuenca. Se integran a la zona de protección las áreas que presentan las siguientes características:

Zona conectora PCA[2]
Conjunto de áreas que bajo diferentes tipologías y combinaciones de uso amigables con la conservación, permiten de manera genérica armar mosaicos permeables entre las áreas que conforman las zonas núcleo y las zonas de consolidación de usos urbanos, como barrera de contención de la expansión.

Zonas con pendientes mayores al 100% ó 45°
Áreas susceptibles a presentar procesos erosivos y de remoción en masa por sus altas pendientes. Éstas fueron identificadas a partir de información cartográfica, con escala 1:10000.

Zonas con restricción por amenaza a movimientos en masa y por inundación
Zonas identificadas como de amenaza alta por deslizamiento e inundación por el estudio "Microzonificación sísmica del Valle de Aburrá y definición de zonas de riesgo por movimientos en masa e inundaciones en el Valle de Aburrá" el cual realizó una identificación indicativa para el Municipio de Sabaneta. Estas zonas podrán ser detalladas por el estudio "Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo del Valle de Aburrá" que en la actualidad ejecuta el Área Metropolitana del valle de Aburrá surtiendo el proceso de revisión previsto en la normatividad vigente.

Zonas de retiros a corrientes y sus nacimientos
Franja situada a ambos costados de las corrientes que propende por la conservación tanto del ecosistema adyacente como del recurso hídrico. Éstas fueron determinadas de acuerdo con los retiros estipulados en el PBOT vigente, los cuales serán redefinidos en el Plan de Ordenación y Manejo de la Microcuenca.

[2] Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial, Acuerdo Metropolitano 015 de 2006

Las zonas de retiro de las corrientes de agua, reglamentadas por la Ley, se constituyen en las áreas que exigen una mayor atención por parte del Municipio y las autoridades ambientales correspondientes, dado el grado de deterioro al que están sometidas, y su invasión de hecho por parte de las comunidades que las circundan.

Hasta tanto el Municipio realice estudios hidráulicos e hidrológicos de las fuentes que lo circundan o el Plan de Ordenación y Manejo de la Microcuenca de La Doctora, defina sus retiros y los de sus afluentes, permanecerán vigentes los retiros definidos y concertados con la Autoridad Ambiental competente en el Acuerdo 011 de 2000, de acuerdo con los siguientes parámetros: Se aplicará la normatividad vigente, teniendo en cuenta que en las fuentes sean o no abastecedoras de acueductos, la zona del nacimiento debe conservar un retiro de protección de cien (100) metros alrededor y se restringe su uso en actividades antrópicas, exceptuando la reforestación del área señalada con cobertura de especies nativas permitiendo su regeneración natural. Además, en los retiros a todas las corrientes, tanto en suelo suburbano, rural y de expansión, debe guardarse una distancia de treinta (30) metros a partir del cauce de la fuente[3]. Para aquellas fuentes que tengan obras de infraestructura y que estén dentro del perímetro urbano el retiro mínimo será de diez (10) metros a ambos costados de ellas.

Parágrafo Primero: Los estudios hidrológicos e hidráulicos que se realicen con el fin de definir o modificar los retiros a las fuentes de agua, así como de los planes de ordenación de las quebradas, deben acoger la metodología definida por el POMCA para la determinación de los retiros, los cuales deberán ser incorporados al PBOT.

Parágrafo Segundo: Las zonas de retiro deberán delimitarse teniendo en cuenta el curso original del cauce y no podrán variarse bajo ningúna circunstancia, por lo que en el caso de que se realice una obra hidráulica donde se modifique su trazado, el retiro seguirá siendo el mismo, sumado al retiro correspondiente al nuevo trazado. Éste deberá conservarse en todas las fuentes y en todos los casos: con cobertura, con canal abierto o sin cobertura, ya que estas zonas se consideran bienes inalienables e imprescriptibles.

Parágrafo Tercero: El Municipio en un plazo de dos(2) años, a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, deberá acometer el estudio hidrológico de las fuentes que recorren su territorio, donde se realice la actualización de la red hídrica del Municipio, con el fin de establecer con mayor certeza las cotas máximas de inundación a las que hacen alusión las normas vigentes, acordes con la situación actual de las quebradas, la topografía y la presencia o no de infraestructuras hidráulicas, con miras la determinación precisa de los retiros.

Áreas para la localización de servicios públicos
el Artículo 16°.del Acuerdo 011 de 2000, quedará así:

[3] Entiéndase por Cauce, lo definido en el Artículo 11 de Decreto 1541 de 1978: "*Se entiende por cauce natural la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las crecientes ordinarias; y por lecho de los depósitos naturales de aguas, el suelo que ocupan hasta donde llegan los niveles ordinarios por efectos de lluvias o deshielo*".

Son zonas de utilidad pública para la ubicación de la infraestructura requerida para la provisión de los servicios públicos domiciliarios, las cuales serán determinadas por las entidades prestadoras conjuntamente con el Municipio, y que son clasificadas como suelos de protección.

Entiendanse como servicios públicos domicilarios, la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado, el servicio de energía, las telecomunicaciones y el servicio de gas por red. El Municipio de Sabaneta velará porque los servicios básicos sean prestados bajo las siguientes premisas:

La optimización de la actual capacidad instalada tanto en infraestructuras como en cuanto a equipamientos asociados a la prestación del servicio de Aguas, privilegiando en términos generales la adecuada utilización de sistemas y circuitos existentes, así como promoviendo la utilización de aquellos subutilizados.

Promoción de la construcción de nuevos tanques y redes primarias y secundarias hacia los suelos de expansión urbana.

La promoción de procesos de densificación de áreas con capacidad instalada, y hacia zonas con alta capacidad de soporte en términos de coberturas de aguas, normalmente localizadas hacia el Río y la parte más plana del Municipio y en áreas aún libres, que tienen baja densidad con capacidad instalada por encima de las actuales densidades.

Los predios o áreas que se requieren para la adecuada provisión de este servicio en el Municipio de Sabaneta se catalogan como suelos de protección y en todos los casos se aplicarán las reglamentaciones vigentes y que son responsabilidad de las empresas prestadoras del servicio y de las autoridades competentes.

El predio donde se encuentra ubicado el tanque del Acueducto Municipal, propiedad de las Empresas Públicas de Medellín localizado en el denominado Cerro del Tanque, se cataloga como suelo de protección.

Así mismo, los nacimientos y las fuentes de agua que abastecen los acueductos veredales, al igual que los retiros a las corrientes de agua y las áreas por donde están localizados los colectores de aguas servidas paralelas a las quebradas y que impiden los vertimientos hacia ellas, se catalogan como suelos de protección.

Parágrafo Cuarto: La definición de las áreas requeridas para la construcción de los nuevos tanques de acueducto, deberá basarse en los resultados de estudios técnicos debidamente sustentados. Éstas serán declaradas como áreas de utilidad pública, de conformidad con el Artículo 58º de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo Quinto: Del Plan de Saneamiento Básico Rural, Con el fin de mejorar las condiciones de saneamiento en el suelo rural del Municipio, plasmadas en el documento diagnóstico y evitar el vertimiento de aguas servidas a las fuentes, el Municipio de Sabaneta realizará el Plan de Saneamiento Básico rural en un plazo no mayor a dos(2)

años, el cual incluirá un Diagnóstico de los Sectores que aún no se han conectado a las redes de alcantarillado veredales o al sistema de colectores de EPM, para definir cómo se realizará su posterior incoporación; asi mismo, deberá realizar un diagnóstico claro de la situación actual de la infraestructura de los acueductos veredales, donde se ubiquen tanto las redes como los tanques de almacenamiento y distribución.

Áreas ecológicas para la creación de ecoparques
El Artículo 17º del PBOT, quedará así:
Son áreas de valor ecológico, que cumplen una función estratégica para el mejoramiento de la calidad ambiental del territorio y para generar espacio público con atractivos paisajísticos, turísticos y recreativos que son compatibles con la conservación de los recursos naturales. Estas áreas se declaran como áreas ecológicas para la creación de ecoparques: La Romera y el Ecoparque Cerro Pan de Azúcar

Estas áreas destinadas a la protección, poseen un bajo nivel de intervención antrópica, Su potencialidad como áreas de reserva, como miradores del Municipio, las convierte en áreas susceptibles a acciones de conservación, protección y regeneración que posibiliten su inserción en programas de educación ambiental, turismo y recreación pasiva, para lo cual se implementarán infraestructuras acordes en volumen, formas, estructura y funcionalidad con el entorno, que no vayan en detrimento de las condiciones ambientales, y paisajísticas de esos sitios.

Recuperación para la protección ambiental
Áreas ubicadas al interior de la categoría de protección ambiental que actualmente tienen cultivos o pastos dedicados al uso pecuario.

En ésta categoría se incluye la zona correspondiente a la parcelación "Bosques de Berlín" la cual posee licencia ambiental anterior a la formulación del POMCA, lo que representa derechos adquiridos, por lo cual debe incluirse en esta categoría.

Artículo 35º. De la Zona de recuperación ambiental
Según el Artículo noveno del Acuerdo 02 de 2007 de la Comisión Conjunta de la Cuenca del Río Aburrá, es la unidad de Planificación y manejo que se establece con la finalidad de desarrollar acciones tendientes a la recuperación ambiental para su posterior uso agrícola, pecuario, forestal o diversos usos urbanos, dependiendo del contexto donde se encuentra cada zona.

En esta categoría se encuentran la zona crítica por la calidad del aire, situada en la zona urbana del Municipio y que superpone con otras categorías, que fueron identificadas como críticas por tener condiciones de calidad de aire por debajo de los estándares nacionales e incluso riesgosas para la salud humana.

Esta zona presenta las más altas concentraciones de contaminantes en la región Metropolitana, debido principalmente a su posición en el Valle y a la dirección predominante de los vientos, que transportan las emisiones producidas en los demás Municipios y se concentran en ésta.

Artículo 36°. De la zona de producción
Según el Artículo décimo del Acuerdo 02 de 2007 de la Comisión Conjunta de la Cuenca del Río Aburrá, es la unidad de planificación y manejo en la que se encuentran las zonas de producción industrial y las disponibles para la producción agropecuaria y forestal.

Zonas de producción industrial
Zona delimitada de acuerdo con las intenciones de las directrices Metropolitanas de ordenamiento territorial, a partir del tema de sus usos propuestos.

Zonas de producción agrícola y forestal
Áreas destinadas a la producción agrícola y forestal, donde se aplicará la normativa de densidades máximas de ocupación del suelo rural definida por la Autoridad Ambiental.

Zonas de producción minera
Áreas que pueden destinarse a dicha actividad, donde se deberá dar cumplimiento estricto a las guías minero ambientales, de acuerdo con la Resolución 18-0161 de 2002 del Ministerio de Minas y Energía o la norma que le modifique derogue o sustituya, por parte de los interesados en realizar dicha actividad.

Artículo 37°. De la consolidación de usos urbanos
Según el Artículo décimoprimero del Acuerdo 02 de 2007 de la Comisión Conjunta de la Cuenca del Río Aburrá, son las zonas destinadas a las distintas funciones urbanas, tales como el suelo urbano, de expansión urbano y suburbano. Además de lo anterior, dentro de este uso se encuentra el de parcelación de vivienda campestre.

Artículo 38°. De los Planes de ordenación y manejo de las microcuencas municipales.
Una vez se termine la formulación del Plan de Ordenación y Manejo de la Microcuenca de la Quebrada La Doctora", los resultados deberán ser incorporados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio, por ser una norma de mayor jerarquía.

Artículo 39°. De los usos del suelo
Los tipos de usos que se permiten en cada una de las zonas se presentan a continuación:

Uso Principal. Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
• Uso Compatible o Complementario. Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
• Uso Condicionado o Restringido. Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
• Uso Prohibido. Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Tabla 1: Usos del suelo para las categorías de la zonificación ambiental

CATEGORÍA		OBJETIVO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
CONSERVACIÓN AMBIENTAL	**CONSERVACIÓN AMBIENTAL**	Mantenimiento y favorecimiento del desarrollo de coberturas boscosas nativas y otros tipos de ecosistemas locales (humedales, corredores ribereños) por procesos de sucesión natural y/o restauración ecológica, de tal manera que se sostengan las cualidades naturales y la diversidad biológica en su desarrollo evolutivo.	Conservación, forestal protector con especies nativas	Investigación	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), minería.	Agrícola pecuario, usos industrial, vivienda y comercial Turismo
	RECUPERACIÓN PARA LA CONSERVACIÓN AMBIENTAL	Rehabilitación y restablecimiento de la cobertura boscosa natural	Conservación, forestal protector con especies nativas	Investigación, Ecoturismo, agrosilvopastoril de baja intensidad (con cambio a forestal protector en largo plazo)	Forestal (aprovechamiento de productos no maderables), vivienda, con baja densidad, minero	Agrícola, pecuario con alta intensidad

CATEGORÍA		OBJETIVO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PROTECCIÓN AMBIENTAL	**PROTECCIÓN AMBIENTAL**	Manejo sostenible de los recursos naturales y protección del patrimonio cultural y arqueológico. Aprovechamiento para alcanzar objetivos de flujo continuo de servicios deseados sin reducir valores ambientales ni su productividad futura.	Forestal protector con especies introducidas (con técnicas no agresivas: entresaca, tala por lotes, etc.), protección de los recursos naturales	Forestal (aprovechamiento de productos no maderables), Investigación, ecoturismo. Agricultura tradicional	Usos urbanos (vivienda con baja densidad) Recreación, Minero, Agrícola (agricultura orgánica), pecuario (producción limpia). Agroforestal	Agrícola (intensivo), pecuario (intensivo y extensivo)
	Zonas del sistema de servicios públicos domiciliarios	Garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios	Infraestructura de servicios públicos	Forestal (aprovechamiento de productos no maderables), Investigación, ecoturismo. Agricultura tradicional	Minero, Agrícola (agricultura orgánica), pecuario (producción limpia). Agroforestal	Usos urbanos
	Espacio público	Manejo sostenible de los recursos naturales con énfasis en la recreación pasiva.	Recreación pasiva y forestal protector	Forestal (aprovechamiento de productos no maderables), Investigación, ecoturismo. Agricultura tradicional	Usos urbanos (vivienda con baja densidad), Minero, Agrícola (agricultura orgánica), pecuario (producción limpia). Agroforestal	Agrícola (intensivo), pecuario (intensivo y extensivo)
	Líneas de alta tensión	Garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios	Infraestructura de servicios públicos	No aplica	No aplica	Forestal, Usos urbanos
	RECUPERACIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL	Recuperación de la cobertura boscosa (introducida)	Forestal protector con especies introducidas (con técnicas no agresivas: entresaca, tala por lotes, etc.)	Forestal (aprovechamiento de productos no maderables), agroforestal (con cambio a forestal protector en largo plazo), ecoturismo	Usos urbanos (vivienda con baja densidad). Recreación agrícola y pecuario con baja intensidad y técnicas ambientalmente	Uso agrícola y pecuario con alta intensidad

CATEGORÍA		OBJETIVO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
					sostenibles, Minero	
RECUPERACIÓN AMBIENTAL		Recuperación de zonas erosionadas y mantenimiento de la vegetación. Recuperación de la calidad del aire Forestal	Protector (revegetalización) Estabilización de laderas Y taludes. En zonas críticas por calidad de aire: producción limpia.	No aplica	No aplica	En áreas erosionadas en zona rural: Pecuario y agrícola. Esta zona se podrá recuperar para un uso forestal protector
PRODUCCIÓN	**PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y FORESTAL**	Producción agropecuaria y forestal sostenible	Forestal productor, agrícola (tradicional y tecnificado), pecuario (intensivo y extensivo)	Agroforestal, Silvopastoril Ecoturismo, Recreación activa, Investigación agroindustrial	Minero, usos urbanos (vivienda con densidades de acuerdo con normas vigentes)	No aplica
	PRODUCCIÓN MINERA	Producción minera con sistema de gestión ambiental	Minero	Industrial, forestal protector y recuperación para la protección (en frentes de explotación abandonados)	No aplica	Usos urbanos (vivienda). comercial, institucional y de servicios.
CONSOLIDACIÓN DE USOS URBANOS		Usos urbanos en armonía con el medio ambiente. Gestión urbana ecoeficiente	Usos urbanos	Agrícola (en solares ecológicos)	Minero	No aplica

Fuente: Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá

Tabla 2: Reglamentación Usos del suelo – zonas de recarga de acuíferos

ACTIVIDAD POTENCIALMENTE CONTAMINANTE QUE REQUIERE MEDIDAS DE CONTROL	SEGÚN LA VULNERABILIDAD DEL ACUIFERO		
	alta	media	baja
Extracción de petróleo y minerales			
Material de construcción (inerte)	PA	PA	PN
Otros, incluyendo petróleo y gas	N	PA	N

ACTIVIDAD POTENCIALMENTE CONTAMINANTE QUE REQUIERE MEDIDAS DE CONTROL	SEGÚN LA VULNERABILIDAD DEL ACUIFERO		
	alta	**media**	**baja**
Tuberías de combustible	N	PA	N
Predios industriales			
Tipo I	PA	PA	PA
Tipo II y III	PN/N	PN/N	PN/N
Instalaciones militares	PN	PA	PA
Lagunas de Infiltración			
Agua municipal/de enfriamiento	A	A	A
Efluente industrial	PN	PA	PA
Drenaje por sumideros			
Techo de edificios o casas			
Camino principal	A	A	A
Camino menor	PN	PA	A
Áreas de recreación	PA	A	A
Estacionamiento de vehículos	A	A	A
Áreas industriales	PA	A	A
Aeropuertos/estaciones de trenes	PN	PA	A
	PN	PA	A
Aplicación de efluentes en el suelo			
Industria alimenticia	PA	A	A
Todas las otras industrias	PN	PA	A
Efluente de agua residual doméstica	PA	A	A
Lodo proveniente de agua residual doméstica	PA	A	A
Lodo de agua residual de corrales	A	A	A
Áreas agrícolas			
Con pesticidas	PN	A	A
Sin control de uso de fertilizantes	PN	A	A
Almacenamiento de pesticidas	PN	PA	A

ACTIVIDAD POTENCIALMENTE CONTAMINANTE QUE REQUIERE MEDIDAS DE CONTROL	SEGÚN ÁREA DE PROTECCIÓN DE LA FUENTE			
	I	II	III	IV
Extracción de petróleo y minerales				
Material de construcción (inerte)	N	N	PN	PA
Otros, incluyendo petróleo y gas	N	N	N	N
Tuberías de combustible	N	N	N	PN
Predios Industriales.				
Tipo I	N	N	PN	PA
Tipo II y III	N	N	N	N
Instalaciones Militares.	N	N	N	N

ACTIVIDAD POTENCIALMENTE CONTAMINANTE QUE REQUIERE MEDIDAS DE CONTROL	SEGÚN LA VULNERABILIDAD DEL ACUIFERO			
	alta	media		baja
Lagunas de Infiltración.				
Agua municipal/ de enfriamiento	N	N	PA	A
Efluente industrial	N	N	N	N
Drenaje por sumidero				
Techo de edificios o casas	PA	A	A	A
Camino principal	N	N	N	PN
Camino menor	N	PN	PA	PA
Áreas de recreación	N	PA	PA	A
Estacionamientos de vehículos	N	N	PN	PA
Áreas industriales	N	N	N	PN
Aeropuertos/ estaciones de trenes	N	N	N	PN

N= No aceptable en prácticamente todos los casos; **PN**= Probablemente Inaceptable, excepto en algunos casos sujetos a investigacion detallada y diseño especial; **PA** Probablemente Aceptable sujeto a diseño e investigación específicos; **A**= Aceptable sujeto a diseño estándar; I= Zona operacional; II= zona microbiológica; III= zona intermedia; IV= área total de captura.

FUENTE: Protección de la Calidad del Agua Subterránea. Guía para empresas de agua, autoridades municipales y agencias ambientales. Stephen Foster, Ricardo Hirata, Daniel Gómez, Mónica Delia, Marta París. Groundwater Management Advisory Team (GW.MATE).en colaboración con Global Water Partnership co-auspiciado por WHO-PAHO-CEPIS y UNESCO-ROSTLAC-PHI. BANCO MUNDIAL. Washington, D.C.

Parágrafo: Las restricciones estipuladas en la tabla 2, se harán efectivas cuando sean identificadas claramente las zonas de racarga de acuíferos, producto de estudios técnicos de detalle avalados por las autoridades ambientales competentes.

Artículo 40°. De los incentivos en suelos de protección o de conservación ambiental

Las cargas generadas por los suelos de protección o de conservación, se deberán compensar a través de un incentivo en favor de los contribuyentes del impuesto predial y, que se acojan al programa de Reforestación y protección de los suelos catalogados como tal, tanto en suelo urbano como rural. Para la implementación de esta política de compensaciones las Secretarías de Planeación, Medio Ambiente y Hacienda o quienes hagan sus veces realizarán un estudio técnico y económico, con miras a establecer la reglamentación y los trámites necesarios para que los propietarios de dichos predios localizados tanto en suelos urbanos como rurales, puedan acceder a tales incentivos.

Parágrafo Primero: Para acceder al incentivo contemplado en este Artículo, el contribuyente del impuesto predial debe presentar ante la Secretarías de Planeación y de Medio Ambiente, la solicitud y una vez se haya verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos, se expedirá la respectiva certificación técnica para conceder el descuento a que tenga derecho el contribuyente.

Parágrafo Segundo: Las Secretarías de Planeación, Hacienda y Medio Ambiente o quienes hagan sus veces, realizarán los estudios de que trata este Artículo en un plazo máximo de 18 meses a partir de la aprobación del presente Acuerdo, el cual deberá ser aprobado por Acuerdo Municipal.

CAPÍTULO III
EJES DE CONEXIÓN TRANSVERSAL

Artículo 41°. De los elementos del Sistema de ejes de conexión transversal.
Los conectores transversales naturales se encuentran conformados principalmente por las quebradas afluentes del río Aburrá y sus áreas de manejo involucradas (retiros), y algunos corredores bióticos conformados por áreas verdes y corredores artificiales con vegetación, que realizan aportes importantes al mejoramiento de la calidad ambiental urbana, especialmente, las áreas verdes asociadas al espacio público, reforzando la red ecológica urbana.

Se identifican con el sistema de quebradas principales; La Doctora, la Quebrada Cien Pesos, La Honda, La Sabanetica, La Escuela o Las Lomitas, La Barquereña, San Alejo y San Remo, asociado con la creación de parques lineales en las fajas o retiros de protección ambiental y con el trazado de los sistemas viales y de transporte de mediana capacidad.

Se consideran también conectores transversales los sistemas bióticos conformados por las áreas verdes y los corredores artificiales con vegetación, delimitados en el sistema de espacio público.

El sistema de conectores transversales potencia la conectividad ecológica entre las áreas verdes y su articulación con el río, con los bordes de protección y con los ecosistemas estratégicos adyacentes identificados, tanto en suelo urbano como en el rural.

Artículo 42°. Del manejo de los ejes de Conexión Transversal
Sobre los ejes de conexión transversal que involucran elementos naturales en el Municipio de Sabaneta, se propenderá por preservar los cauces de las quebradas en estado natural, promoviendo sólo intervenciones antrópicas cercanas a estos corredores y quebradas con sus respectivos retiros, cuando las condiciones de inestabilidad de los terrenos o riesgo por inundaciones lo ameriten o cuando sea necesario para incorporar nuevas estructuras al sistema de movilidad y/o de espacios públicos en general. Pero en cualquier caso se deberán conservar y recuperar en la medida de lo posible, las condiciones naturales de los mismos pues se clasifican como suelos de protección ambiental. Los espacios públicos verdes urbanos relacionados con el sistema vial y de movilidad están asociados a las glorietas, los separadores, orejas y zonas verdes laterales pertenientes a las secciones viales existentes y los que se construyan como parte de proyectos futuros.

Las áreas de influencia de las quebradas urbanas, conformadas por los retiros de sus cauces, estructuran el sistema de espacio público de carácter zonal y barrial; y por lo

tanto debe impedirse su ocupación y construcción. Las zonas de protección ambiental municipal identificadas como conectores transversales se consideran parte de la red ecológica urbana Metropolitana que propone el Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Parágrafo: Las viviendas que se encuentren ubicadas sobre los retiros de las corrientes de agua, deberán ser objeto de las acciones de reubicación estipuladas en el Artículo 151°° del presente Acuerdo.

SECCIÓN I
AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES

Artículo 43°. De la incorporación de los resultados del Estudio de microzonificación sísmica del año 2002.
Adóptanse los resultados del estudio de "Microzonificación sísmica de los Municipios del Valle de Aburrá y definición de zonas de riesgo por movimiento de masas e inundaciones en el Valle de Aburrá", elaborado en el año 2002, y en el que a Sabaneta se le realizó una microzonificación sísmica indicativa.

De este estudio se incorporan para el Municipio de Sabaneta, la definición de las amenazas a la inundación y a los movimientos en masa o por deslizamiento, así como la amenaza sísmica.

Artículo 44°. De los conceptos.
Sobre los Riesgos: El riesgo se relaciona con una situación potencial; con algo que aún no ha sucedido. Se puede definir como las posibles consecuencias desfavorables económicas, sociales y ambientales que pueden presentarse a raíz de la ocurrencia de un evento dañino en un contexto de debilidad social y física ante el mismo. El riesgo se compone de dos elementos básicos conocidos como amenaza y vulnerabilidad. Ambos factores son interdependientes y se deben evaluar uno en relación con el otro, ya que ninguno puede concebirse de forma separada.

Sobre las Amenazas: La amenaza hace referencia a la probable ocurrencia de un fenómeno, sea natural o generado por el hombre de forma no intencional, que tenga la potencialidad de generar daños y pérdidas en un territorio.

Sobre la Vulnerabilidad: La vulnerabilidad hace referencia a la susceptibilidad o debilidad que presenta una sociedad frente a las amenazas que la afectan y su capacidad de sobreponerse luego de la afectación. La vulnerabilidad es un fenómeno eminentemente social relacionado con las carencias de desarrollo que presenta una sociedad. Es el factor que otorga al riesgo, su carácter social. En la determinación de la vulnerabilidad 4 son los factores determinantes: Las personas, los recursos, los sistemas y procesos; y el grado de las amenazas.

Artículo 45°. De la amenaza por inundación.
La amenaza por inundación se clasifica según tres categorías: baja, media y alta. Está relacionada directamente con la presencia de fuentes naturales de agua. La Quebrada La Doctora conforma la cuenca que lleva el mismo nombre, de 30 afluentes que recibe directamente se destacan como principales afluentes las quebradas la Honda o Palenque, La Escuela, La Teresita, El Gusano, Buenavista, La Montañita, Cañada, Macana, la Sabaneta y La Sabanetica. Las quebradas Cien Pesos, la Honda y la Escuela son las únicas que no tributan sus aguas a La Doctora.

En la zona urbana se presentan las mayores amenazas por inundación, asociadas al río Aburrá y a las quebradas La Doctora, San Alejo, La Sabanetica y La Honda, en donde se registran condiciones de amenaza alta. Estos suelos se clasifican como zonas de protección.

En la parte baja del Municipio y en las zonas de retiro a cada uno de los afluentes, se presentan condiciones de amenaza media.

En el resto del Municipio, en la parte alta y en las zonas alejadas de las corrientes de agua, se presentan condiciones de amenaza baja.

Parágrafo Primero: Las intervenciones a realizarse en el API -Área para Preservación de Infraestructura- de la Centralidad Sur, catalogadas como de amenaza alta asociadas al Río Aburrá, con construcción de equipamientos y de infraestructura de carácter Metropolitano, serán respaldadas por estudios técnicos puntuales avalados por la autoridad ambiental competente y presentados a la Secretaría de Planeación o a la entidad que haga sus veces para sustentar dichas intervenciones.

Parágrafo Segundo: Se adopta el Mapa de Amenaza por inundación modificado según los parámetros contenidos en el Documento técnico de soporte, parte constitutiva del presente Acuerdo y que utilizó como referencia el plano RI-AMIN-AM del Estudio de "Microzonificación sísmica de los Municipios del Valle de Aburrá y definición de zonas de riesgo por movimiento de masas e inundaciones en el Valle de Aburrá",del año 2002, que se encuentra en escala 1:25.000. Ver *Anexo 4 plano 05 de 20 V_AmenazaInundacion_St*

Parágrafo Tercero: Las zonas calificadas como de amenaza alta y que están delimitadas en el Plano indicado, se clasifican como suelos de protección. Así mismo, las quebradas y sus nacimientos, deberán conservar los retiros obligatorios definidos en el Artículo 34° del presente Acuerdo, constituyéndose en áreas que deberán ser preservadas.

Parágrafo Cuarto: El Municipio de Sabaneta realizará mantenimiento preventivo y vigilará permanentemente el estado de las canalizaciones de las quebradas Cien Pesos, La Honda o Palenque, La Escuela, La Doctora y Sabanetica y las demás. Así mismo, las obras proyectadas, relacionadas con construcción, adecuación, corrección, y mantenimiento de las obras de infraestructura propuestas e identificadas planteadas como solución a la problemática diagnósticada en el Documento técnico de soporte, así como las conclusiones y recomendaciones producto de los mismos serán implementadas en el

corto plazo por el Municipio como parte de los planes de acción de la Admnistración municipal.

Artículo 46°. De la amenaza por movimientos en masa o por deslizamiento
Los movimientos en masa o por deslizamiento están asociadas a los suelos con altas pendientes y al predominio de unidades litológicas esquistos y néisicas.

Las zonas que presentan condiciones de amenaza alta se encuentran hacia la parte alta de las laderas, propiciados por las estructuras propias de los esquistos, la alta pendiente, los cultivos inadecuados y la alteración constante de la geometría de la ladera por banqueos y llenos.

La zona más crítica es el sector Pan de Azúcar en un zona de altas pendientes en la vertiente izquierda de la cuchilla de Ancón Sur. Los suelos catalogados como de amenaza alta corresponden a las áreas identificadas en el plano de amenaza al deslizamiento

También hacia la parte alta del drenaje principal del Municipio se presentan condiciones de amenaza media, debido al incremento de la pendiente y a sus características geológicas.

Hacia las partes bajas de las riberas del río Aburrá la amenaza por deslizamiento es baja.

Parágrafo Primero: Se acoge el Mapa de Amenaza por movimientos en masa o deslizamiento del estudio de Microzonificación Sísmica del Valle de Aburrá en el año 2002, que se encuentra en escala 1:25.000. Ver *Anexo 4, plano 06 de 20 V_AmenazaDeslizamiento_St*

Parágrafo Segundo: Las zonas calificadas como de amenaza alta y que están delimitadas en el Plano indicado, se clasifican como zonas de protección.

Artículo 47°. De la utilización de los estudios de microzonificación sísmica.
Dentro de la zona urbana del Municipio y para el diseño sismo resistente de aquellas obras consideradas por la NSR-98 o por versiones posteriores de las Colombianas de Diseño y Construcción Sismo resistente, deberán acogerse a los resultados del estudio "*Microzonificación sísmica detallada de los Municipios de Barbosa, Girardota, Copacabana, Sabaneta, La Estrella y Caldas*", realizado por el consorcio Microzonificación 2006 para el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

La consulta de dichos resultados, y específicamente la obtención del espectro de diseño en un sitio deseado, se podrá consultar en:

- Página web del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, www.metropol.gov.co.
- Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.
- Biblioteca del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Parágrafo Primero: Para la consulta del espectro de diseño en un punto específico, el estudio presenta un mapa digital a un nivel de detalle tal que para cada manzana se presenta un espectro de diseño de acuerdo con el perfil de suelo estimado. Este mapa digital contiene un aplicativo de consulta que al hacer click en el punto específico donde se quiere obtener la información, el aplicativo desplegará inmediatamente el perfil de suelo tipico correspondiente al sitio y el espectro de diseño para éste.

Parágrafo Segundo: En el caso de que mediante sondeo directo o perforación en el sitio de interés, con una profundidad no menor de 30 metros y recuperación de núcleos superior al 70%, se determine que el perfil encontrado no corresponde al perfil de diseño del estudio de microzonificación para este sitio, se podrá entonces utilizar el espectro de diseño dentro de la misma unidad geotécnica definida en el estudio de microzonificación sísmica, correspondiente al perfil de suelo más acorde al sondeo realizado.

Artículo 48°. Sobre el Mapa de Aptitud del Suelo Urbano y de Expansión
Adóptase el Mapa de Aptitud del suelo para uso urbano y de expansión, donde se delimita la caracterización de los suelos según las condiciones ambientales en áreas urbanizadas y no urbanizadas. Anexo 4, plano *07 de 20 N_AptitudSU_St.*

A. Áreas Urbanizadas

En estas áreas se tuvieron en cuenta,además, del suelo urbano definido como tal en la clasificación del suelo, las Zonas de Tratamiento Especial.

1.1. **Áreas urbanizadas sin problemas aparentes**: Son las zonas de Amenaza baja y sin registro de eventos o antecedentes de inestabilidad,en las cuales el uso urbano puede seguir sin que se tenga que tomar medida alguna, debido a sus condiciones de baja amenaza, identificadas en el Mapa de aptitud de uso para el suelo urbano y de expansión.

1.2. **Áreas urbanizadas con problemas potenciales**: Son las áreas de Amenaza media, sin registro de eventos o antecedentes de inestabilidad y pendientes entre el 60% y el 100%. Corresponden a las áreas donde es necesario realizar estudios detallados que permitan establecer con mayor precisión el nivel de riesgo, ya que éstas, presentan condiciones de amenaza media, sobre todo a eventos por inundación, en las zonas cercanas al río Aburrá y en las partes bajas de algunas quebradas. En estas áreas será obligatoria la inclusión del análisis de Estabilidad de Taludes y Laderas dentro del Estudio Geotécnico Preliminar y Definitivo. Los estudios de estabilidad de Taludes y Laderas deberán contemplar al menos las siguientes cuatro actividades:

- Antecedentes, recopilación cartográfica, interpretación multitemporal de fotografías aéreas y revisión de reportes e informes anteriores.
- Caracterización de los materiales, debe contemplar la clasificación y descripción detallada de los materiales involucrados en los movimientos en masa, incluyendo

medidas cuantitativas de los parámetros más relevantes para el análisis numérico de la estabilidad.
- Análisis numérico, este debe comprender el cálculo de la estabilidad para diferentes condiciones de carga, nivel freático, sismo y geometría de la superficie de falla.
- Seguimiento e instrumentación, diseño e implementación de un sistema de control acorde con el proyecto y formulación de un plan de contingencias.

Estas áreas se identifican en el Mapa de aptitud de uso para el suelo urbano y de expansión.

Parágrafo Primero: Las recomendaciones y acciones identificadas por los estudios deberán ejecutarse de acuerdo con las prioridades establecidas por los mismos.

1.3. **Áreas urbanizadas con problemas detectados**: Son las zonas de Amenaza alta, con pendientes superiores al 100% y con registro de eventos o antecedentes de inestabilidad. Deberán ser objeto de estudios puntuales donde se analice el grado de vulnerabilidad y los niveles de riesgo. Sobre estos sectores se deberán diseñar y ejecutar obras de prevención y mitigación del riesgo. Por lo que, hasta tanto no se realicen las obras necesarias para mitigar tales riegos, no se deberán autorizar nuevos desarrollos urbanísticos, ni permitir ampliaciones o reformas que impliquen adicionar áreas construidas.

Adicionalmente estos sectores o las viviendas identificadas como de alto riesgo que no pueda ser mitigado, deberán ser priorizadas en los programas de mejoramiento y reasentamiento que se desarrollen. Las zonas se identifican en el Mapa de aptitud de uso para el suelo urbano y de expansión.

Parágrafo Segundo: Los estudios de que trata los numerales 1.2 y 1.3 del presente Artículo, deberán ser realizados como requisito previo al otorgamiento de la licencia urbanística.

Parágrafo Tercero: Son áreas de riesgo potencial, las áreas urbanizadas con problemas detectados de las que trata el numeral anterior, que deberán ser tratadas según lo determinen los estudios puntuales realizados, de los que trata el mismo numeral. Ver *Anexo 4, Plano 08 de 20 N_RiesgosPotenciales_St.*

B. Áreas no urbanizadas urbanizables: son las zonas destinadas a la expansión urbana.

2.1. **Áreas no urbanizadas urbanizables sin problemas aparentes**: Son las zonas de Amenaza baja, sin registro de eventos o antecedentes de inestabilidad. Constituyen estas zonas las áreas que presentan condiciones de baja amenaza y por lo tanto no tienen problemas aparentes, es decir, que su desarrollo puede realizarse sin mayores restricciones, identificadas en el Mapa de aptitud de uso para el suelo urbano y de expansión.

2.2. **Áreas no urbanizadas urbanizables con potencial urbanístico restringido o condicionado**: Son las zonas de Amenaza media con o sin registro de eventos o antecedentes y pendientes entre el 60% y el 100%, por lo que para ser incorporadas al desarrollo urbano deberán ser desarrolladas de acuerdo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-98, Ley 400 de 1.997 y su Decreto Reglamentario 33 de 1.998, cumpliendo con los requisitos consignados en el Titulo H, del mencionado Decreto o, en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de aprobación del proyecto. La inclusión del análisis de Estabilidad de Taludes y Laderas dentro del Estudio Geotécnico Preliminar y Definitivo será obligatoria en las áreas urbanizadas con problemas potenciales y las áreas no urbanizadas pero urbanizables con problemas potenciales o detectados. Los estudios de estabilidad de Taludes y Laderas deberán contemplar las mismas actividades definidas en el numeral 1.2, del presente Artículo.

Los predios utilizados para la disposición final de escombros o han sido objeto del proceso de lleno, deberán realizar además de los estudios referidos: estudios de capacidad de soporte, resistencia al corte y densidad.

En estas áreas se incluyen las porciones de algunos predios que han sido utilizados para la disposición final de escombros o han sido objeto del proceso de lleno (La Doctora, La Extremadura, San Remo y el predio aledaño a la Variante de Caldas), descritos en el Documento Técnico de Soporte, los cuales podrán desarrollarse urbanísticamente, previa elaboración de estudios geotécnicos de detalle de que trata el presente numeral, además de estudios de capacidad de soporte, resistencia al corte y densidad, los cuales permitirán establecer las restricciones técnicas a que estarán sometidos dichos predios.

Las zonas se identifican en el Mapa de aptitud de uso para el suelo urbano y de expansión.

Parágrafo Cuarto: Los estudios de que trata el numeral 2.2 del presente Artículo, deberán ser realizados como requisito previo a la aprobación de la licencia de urbanismo y/o construcción.

C. Áreas no urbanizadas no urbanizables

Constituyen estas zonas las áreas de protección, las cuales se encuentran asociadas a los retiros a las fuentes hídricas, a las pendientes superiores al 100% y a las zonas con amenaza alta.

3.1 **Áreas no urbanizadas no urbanizables de conservación, sin problemas aparentes**: Son las zonas de Amenaza baja y pendientes inferiores al 100%, sin registro de eventos o antecedentes de inestabilidad.. Estas zonas se definen como aquellas que poseen baja amenaza, en donde, por sus condiciones de fragilidad e importancia ambiental, se deberán conservar sus cualidades naturales

y no se podrán adelantar desarrollos urbanísticos. Las zonas se identifican en el Mapa de aptitud de uso para el suelo urbano y de expansión.

3.2 **Áreas no urbanizadas no urbanizables de conservación con problemas detectados**: Son las zonas de Amenaza media o alta, pendientes superiores al 100%, con registro de eventos o antecedentes de inestabilidad

En estas zonas se presentan condiciones de degradación ambiental y amenaza media o alta, por lo que requieren ser recuperadas y preservadas ya que pueden causar problemas a las zonas adyacentes, urbanizadas o urbanizables. Deberán implementarse acciones que tiendan a la reforestación y a la recuperación ambiental integral.

Parágrafo Quinto: En el momento en que el Municipio disponga de información actualizada sobre amenaza y riesgos naturales, deberá también actualizarse el mapa de aptitud del suelo urbano y de expansión.

Artículo 49°. De los riesgos de origen Tecnológico y Químico:
Considerando la vocación industrial del Municipio de Sabaneta y la localización de áreas destinadas para el uso industrial, de comercio industrial y de servicios, se incorpora el riesgo de origen tecnológico como de especial atención en el Municipio. Entre los riesgos más comunes debido a causas tecnológicas se encuentran: los incendios estructurales causados por la manipulación de sustancias o productos químicos, materiales combustibles, inherentes a la actividad económica desarrollada, etc.

Parágrafo: Para el permiso de ubicación de nuevas empresas otorgado por el Municipio de Sabaneta deberá consultarse el aplicativo en SIG del Área Metropolitana del Valle de Aburrá denominado "*Mapa de riesgo químico y por transporte de sustancias peligrosas en el Valle de Aburrá*", con base en el cual la entidad conceptuará sobre las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo que puede generar la industria o empresa a localizarse. Bajo dicho concepto el Municipio exigirá el cumplimiento de las acciones necesarias que debe cumplir el solicitante, tendientes a la minimización de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo identificados por el aplicativo.

Para dicho trámite el Municipio solicitará al interesado la información necesaria sobre la actividad comercial que pretende desarrollar, información que será suministrada al AMVA para que ésta proceda a realizar la modelación y a emitir un concepto sobre tal actividad según el Mapa de riesgo químico y por transporte de sustancias peligrosas en el valle de Aburrá, concepto que no es vinculante ni obligatorio para el Municipio, pero que le permitirá tomar una decisión sobre la pertinencia o no de la localización de la actividad a desarrollarse en su territorio.

Artículo 50°. De la Incorporación de nuevos estudios de amenaza y riesgo
Una vez finalicen los estudios que sobre amenaza, vulnerabilidad y riesgo actualmente adelanta el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, deberán incorporarse al PBOT del Municipio sus resultados. Tales estudios son:

- Microzonificación sísmica detallada para el Municipio de Sabaneta.
- Evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos naturales en el Valle de Aburrá

Artículo 51°. Del Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres CLOPAD.
Tiene un papel fundamental en todo el proceso de prevención y atención de desastres, por lo tanto se propenderá por su fortalecimiento logístico, tecnológico y económico, con el fin de que articule sus acciones con el Sistema Metropolitano para la prevención atención y recuperación de desastres;hoy REDRIESGOS, buscando establecer sistemas de monitoreo y alerta temprana; desarrollar programas de socialización y educación en prevención, atención y recuperación de desastres y fomentar en la comunidad la cultura de la prevención.

Artículo 52°. Sobre la incorporación del Municipio en la Red para la Gestión del Riesgo en el Valle de Aburrá - REDRIESGOS -
Con el objetivo de lograr una efectiva prevención, atención y recuperación de desastres y emergencias asociados con los fenómenos de origen natural, socio-natural, tecnológico y antrópico, por medio de la acción integrada de las entidades, instituciones y organizaciones publicas, privadas y comunitarias del Valle de Aburrá, el Municipio a través de su Comité local de prevención y atención de desastres CLOPAD, participará y tomará todas las acciones necesarias para la implementación de la *RedRiesgos* definida por el Plan de Implementación de la Red.

Artículo 53°. Sobre las áreas rurales en condiciones de amenaza media
Las áreas identificadas en el mapa de amenaza (inundación y deslizamiento) como de nivel medio están restringidas a asentamientos rurales, el desarrollo de viviendas en estas áreas deberá estar sujeto a los estudios geotécnicos que habla el literal 1.2 (Áreas urbanizadas con problemas potenciales) del Artículo 48°° Mapa de Aptitud del Suelo Urbano y de Expansión del presente Acuerdo. Adicionalmente, sus usos deberán garantizar el mejoramiento de las condiciones de degradación o inestabilidad actual. Si sus condiciones ambientales se ven afectadas debido al uso actual, se deberán modificar para recuperar y mejorar las condiciones.

Artículo 54°. De los estudios técnicos por amenazas en los planes parciales
Como parte integral de los estudios técnicos necesarios para suelos con tratamiento de desarrollo o recuperación por sus condiciones de amenaza se deberá realizar el análisis de las características geológicas, geotécnicas, geomorfológicas y morfodinámicas en escalas 1:10.000. Con dicha información y demás que se considere necesario se deberán evaluar las condiciones de susceptibilidad y amenaza por movimientos en masa e

inundaciones como mínimo del área total del plan parcial. Las zonas identificadas de amenaza alta se destinarán como suelos de protección, las cuales no podrán desarrollarse urbanísticamente, sólo se permitiran acciones de preservación y conservación definidas en el POMCA de Aburrá.

Para las zonas identificadas de amenaza media deberán darse cumplimiento a lo estipulado en el literal 1.2 (Áreas urbanizadas con problemas potenciales) del Artículo 48°° Mapa de Aptitud del Suelo Urbano y de Expansión, del presente Acuerdo. Para estas últimas zonas se deberán,además, presentar las obras necesarias de mitigación y prevención, y se deberán asegurar condiciones de estabilidad.

Parágrafo: Los estudios de que trata el presente Artículo, deberán ser realizados como requisito previo al otorgamiento de la licencia urbanística.

TITULO VI
SECTORIZACIÓN TERRITORIAL

Artículo 55°. Concepto
La Sectorización es la división del territorio en unidades homogéneas de espacio población con el objeto de definir ámbitos de planificación, intervención de la administración, cobertura de servicios y participación de la comunidad. Las Leyes 11 de 1986, 134 y 136 de 1994, ordena a las administraciones municipales a darle participación a la comunidad en el manejo de los asuntos locales y autoriza a los Concejos a dividir el territorio respectivo en comunas cuando se trate del suelo urbano y en corregimientos, en el suelo rural.

El Municipio de Sabaneta en el suelo urbano adopta el barrio como la unidad espacial básica y se ratifica la vereda como unidad espacial rural.

Parágrafo Primero: Límites del Municipio. Los límites del Municipio están definidos en la Ordenanza N° 7 del 30 de noviembre de 1967, así: "Partiendo del Alto de Santa Teresa, siguiendo por la cuchilla donde nacen las quebradas de "La Doctora" y El Salado" hasta donde se inicia el camino de Palenque o de Las Flores, este en línea recta hasta donde sale la quebrada Cien Pesos o punto denominado Dourdan en la carretera que une a Sabaneta con Envigado, bajando por ésta hasta encontrar el camino de las Viudas o Las Casitas. De allí hasta encontrar el puente sobre el río Medellín, límite con Itagüí y río arriba en límites con Itagüí y La Estrella hasta el punto denominado La Angostura, de allí siguiendo las cuchillas de los Altos de Pan de Azúcar, Los Gallinazos, La Montañlta, La Siberia, y La Romera, hasta el Alto de Santa Teresa, punto de partida".

Parágrafo Segundo: Límites intermunicipales. Sabaneta limita por el Norte con Envigado e Itagüí; por el Sur con Caldas; por el Occidente con la Estrella y por el Oriente con Envigado. FUENTE: Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Parágrafo Tercero: Posición Geoastronómica. En sus puntos extremos, Sabaneta se ubica: Latitud Norte 6° 09 minutos 12 segundos; Longitud Este 1° 32 minutos 18 segundos y Longitud Oeste 75° 36 minutos 47 segundos. FUENTE: Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

CAPÍTULO I
SECTORIZACIÓN URBANA

Artículo 56°. De la Identificación y la Delimitación de los Barrios.
Adóptanse los siguientes barrios, localizados dentro el perímetro urbano del Municipio:

Tabla 3: Sectorización urbana - Barrios

Los Arias	Tres Esquinas	Restrepo Naranjo
María Auxiliadora	Prados de Sabaneta	Manuel Restrepo
Villas del Carmen	Nuestra Señora de Los Dolores	Virgen del Carmen
La Florida	Sabaneta Real	Las Casitas
Los Alcázares	Calle Larga	San Rafael
La Barquereña	Holanda	Promisión
San Joaquín	Entreamigos	Playas de María
Betania	Calle del Banco	El Carmelo II
Vegas de la Doctora	Santa Ana	Ancón Sur
Lagos de la Doctora	Aliadas del Sur	
Vegas de San José	Paso Ancho	

Parágrafo: La delimitación de los barrios se presenta en el Anexo 5, *con su respectivo plano: 09 de 20 X_Sectorizacion_St*

CAPÍTULO II
SECTORIZACIÓN RURAL

Artículo 57°. De la Sectorización del Suelo Rural y la delimitación de las veredas.
El suelo rural del Municipio lo conforman seis veredas: María Auxiliadora, Las Lomitas, La Doctora, San José, Cañaveralejo y Pan de Azúcar.

Parágrafo: La delimitación de las veredas se presenta en el Anexo 5, *con su respectivo plano: 09 de 20 X_Sectorizacion_St*

TITULO VII
SISTEMA ESTRUCTURANTE ARTIFICIAL

CAPÍTULO I
SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 58°. Del Sistema de Movilidad
Todos los aspectos relacionados con el sistema de movilidad y transporte Metropolitanos fueron desarrollados con más detalle en el Plan Maestro de Movilidad para la Región Metropolitana del Valle de Aburrá. Las definiciones del sistema vial y de transporte del componente general, fueron ajustados a tales lineamientos.

Artículo 59°. De los criterios para el manejo de la movilidad municipal en el marco de la movilidad Metropolitana.
Se establecen como criterios prioritarios, los siguientes:

- Posicionar al peatón como el núcleo central de la movilidad priorizando su seguridad, para lo cual se deberá garantizar la dotación del equipamiento necesario para su desaplazamiento, en especial de las personas con movilidad reducida (en cumplimiento de la Ordenanza Departamental No 14 de 2002), tales como pasos a nivel en las vías principales, semáforos intermitentes y los que se definan en el estatuto de normas básicas.
- Gestionar la construcción de modos complementarios de transporte (bien sea tranvía, trolebus, sólobus, cables, etc.).
- Potenciar el transporte público colectivo de busetas, colectivos, y taxis.
- Consolidar el Metro como eje estructurante del sistema de transporte.
- Facilitar el acceso al transporte a todos los usuarios.
- Desestimular el uso del transporte particular.
- Participar en las iniciativas tendientes a consolidar un sistema de transporte de carga eficiente con intermodalidad entre el modo carretero y el férreo.
- Propender por un transporte poco contaminante.
- Contribuir a la construcción de una suficiente y eficiente malla vial y red ferroviaria para la subregión.

Artículo 60°. Del Sistema Metropolitano de Movilidad
El Sistema Metropolitano de movilidad está basado en la combinación de los diversos modos y en el establecimiento de sistemas de gestión integral que reduzcan costos de operación, tarifas y disminuyan tiempos de viaje.

Como componentes principales del modelo de ordenamiento municipal y metropolitano en lo que tiene que ver con el sistema de movilidad se definen el corredor multimodal del río y los sistemas complementarios asociados al mismo.

Artículo 61°. De la comunicación vial nacional.
La conexión vial del Municipio de Sabaneta con el resto del país se logra a través de los ejes viales que confluyen al corredor multimodal de transporte del río Aburrá. Por medio de la vía de Travesía o avenida Regional se comunica con el norte del país, y la Variante de Caldas, futura doble calzada de Caldas – Vía Ancón- Primavera- con el Sur y el Occidente del país.

Parágrafo: En estas vías se aplicarán los retiros definidos en la Ley 1228 de 2008, las cuales serán detallados en el componente urbano y rural del presente Acuerdo.

Artículo 62°. De la comunicación vial regional.
Adicionalmente a su función de conexión nacional, los ejes viales descritos en el Artículo anterior, también cumplen su función de integración regional, desde el Municipio de

Sabaneta hacia los Municipios del norte, noreste, oriente, sur, suroeste y noroeste y con las demás subregiones del departamento de Antioquia.

Artículo 63°. De la comunicación vial Metropolitana.
Corresponde al sistema vial que permite la conexión del Municipio de Sabaneta con los diferentes Municipios del área Metropolitana. Está constituido por el sistema vial del corredor multimodal de transporte del río Aburrá, complementado con ejes viales longitudinales en dirección sur- norte y transversales en el sentido oriente – occidente.

Artículo 64°. Del Corredor multimodal asociado al río Aburrá
Se consolida el corredor multimodal conformado por la vía regional, la vía distribuidora y la vía de servicio a ambos costados del mismo, que soportan el sistema de transporte y movilidad de carácter Metropolitano.

La reserva de fajas para las líneas férreas está condicionada a la medida que arroje el diseño de la proyección sur del Metro y la Centralidad Sur (en principio, todo el sistema ferrovíario en el Sur del Valle de Aburrá se ubicará en el costado oriental del río Aburrá, y corresponde a: Metro Línea A y Tren suburbano; se prevé que esta infraestructura debe permitir la operación del tren nacional, el regional y la operación del tren evacuador de residuos sólidos; que permita posicionar al Valle de Aburrá como una subregión competitiva.

La construcción de la Línea A del sistema Metro, contempla la futura estación, la cual se denominará Ancón Sur sobre la Calle 77 sur con Cra 49 y la intermedia la cual se llamará Sabaneta, localizada en la calle 67sur con Cra 49, ubicadas entre la vía Regional y el Río Aburrá.

La faja necesaria para la conformación del Corredor multimodal de transporte será definida por las autoridades correspondientes.

Artículo 65°. De los sistemas complementarios de transporte.
El principal medio de transporte masivo del Municipio lo constituye El Metro, por tanto se ampliará la cobertura de este sistema masivo de transporte, con otras dos estaciones a la altura de la calle 67 sur(Sabaneta) y en la calle 77 sur(Ancón Sur). La primera atendería la zona central del Municipio y la estación ubicada a la altura de la calle 77 sur, parte de la zona sur del Municipio, los Municipios de La Estrella y Caldas y el Corregimiento de San Antonio de Prado. Esta última con el papel principal de convertirse en la estación de transferencia con el Tren Suburbano.

La integración de los sistemas se caracteriza por la jerarquización de los diferentes medios de transporte: Metro, ferrocarril suburbano, buses, colectivos, etc., asignándose a cada uno aquella función que puede cumplir con mayor eficiencia. Que requiere además, una nueva organización operacional e institucional, así como una nueva estructura tarifaria.

Artículo 66°. Del Sistema de Transporte Masivo Metro
El Metro es el eje y el sistema estructurante de la movilidad pública de carácter Metropolitano. El Municipio propende por la ampliación de la cobertura del Sistema Metro, orientando sus acciones administrativas de corto y mediano plazo hacia la extensión de la línea A, hasta la calle 77sur, con la construcción de la Estación Ancón Sur, proyecto estratégico considerado como una gran fortaleza debido a la importancia que tiene este sector al estar ubicada allí la Centralidad Sur.

Para atender la demanda del área central del Municipio, será construida una estación intermedia entre la actual Estación Itagüí y la futura Estación Ancón Sur, a la altura de la calle 67 sur(Sabaneta), en su función de mejorar la accesibilidad a la Centralidad tradicional del Municipio, centro de peregrinaje de María Auxiliadora.

La Estación Ancón Sur del Metro es uno de los componentes estructurantes de la movilidad de la Centralidad Metropolitana Sur. Además, en este sitio se construirá la terminal sur de transportes del Valle de Aburrá

Artículo 67°. Del Sistema de Transporte de Mediana Capacidad
En el Municipio de Sabaneta se dará continuidad a la Pretroncal del sur por la carrera 43A, y el corredor de la calle 77 sur, cerrando el circuito para la zona sur del corredor del Metroplús.

Este sistema deberá utilizar para su funcionamiento, fuentes limpias de energía, las cuales permitan fomentar el mejoramiento de la calidad del aire en la región.

Artículo 68°. Del Sistema Integrado de Transporte
Debe existir una red de integración eficiente (cómoda, segura, económica, eficiente, etc.) con los sistemas de transporte masivo y semi-masivo que beneficien la población y desestimulen el uso del vehículo particular, haciendo uso de la red de vías arterias y vías colectoras del Municipio.

Artículo 69°. Del Transporte No Motorizado
Para posibilitar el desplazamiento realizado a pie o en bicicleta, en el Municipio de Sabaneta se determina un circuito cerrado en la zona plana del Municipio, empezando en la Estación Itaguí del Metro, continuando por la calle 50Sur, hasta la carrera 43A – Avenida Sabaneta Envigado, siguiendo por ésta convertida en carrera 43C y pasando por el Parque Principal siguiendo por la carrera 45 y por el futuro Centro Cultural y Administrativo, (Centralidad Cultural y Administrativa, Plan Parcial, Sabaneta Real) hasta la calle 77 sur, llegando hasta la futura Estación Ancón Sur y continuando además, por la carrera 48 - Avenida las Vegas, hasta cerrar el circuito con la calle 50 sur, donde se deberá garantizar condiciones adecuadas para sus usuarios.

Artículo 70°. Del Tren suburbano del valle de Aburrá
El Tren Suburbano en su concepción básica consiste, en un tren que operará el trayecto Barbosa – Medellín – Caldas – Medellín - Barbosa. En la zona sur del valle de Aburrá, la

estación del tren suburbano se proyecta en la Centralidad sur, complementando los modos de transporte que confluyen allí, (Metro, Metroplús, SIT) lo cual representará un alto movimiento de pasajeros, alimentado por rutas locales bajo el concepto de transporte integrado.

Artículo 71°. De los sistemas de Transporte de Carga – Sistema Férreo Nacional
La red ferroviaria del Valle de Aburrá se concibe como un sistema multipropósito que permita el funcionamiento de: ferrovía nacional para carga y pasajeros, tren suburbano de pasajeros, tren evacuador de residuos(tren basurero), tren regional y tren turístico. Esta infraestructura de transporte, incluye las líneas, los talleres, los depósitos, aparcaderos y estaciones.

Parágrafo: La implementación y puesta en operación de estos sistemas en el Municipio de Sabaneta se concertará con las correspondientes entidades supramunicipales (el Área Metropolitana, el Departamento, y la Nación.)

Artículo 72°. De los ejes viales Metropolitanos.
Se definen para el Municipio de Sabaneta los siguientes ejes viales, que lo recorren de sur a norte:

- Avenida Regional, Cra 49: también es la vía de travesía.
- Avenida Las Vegas Cra 48: Conecta el Municipio con Medellín y el resto del Área Metropolitana.
- Carrera 43A, Vía Sabaneta – Envigado, otro conector del Municipio con Medellín y con el resto del Valle de Aburrá.
- La Vía Longitudinal Oriental (Circunvalar Oriental): La Vía Longitudinal Metropolitana es una vía arteria dentro del sistema vial Metropolitano y está localizada a media ladera por los costados oriental y occidental del Valle de Aburrá, entre Ancón Sur y el Sector de Niquía en Bello.

Y en sentido oriente- occidente:

- Calle 50 sur: Calle de Las Viudas, límite con los Municipios de Envigado e Itagüí.
- Calle 60 sur. Avenida Pilsen
- Calle 77sur. Comunica al Municipio con Itagüí, La Estrella y el Corregimiento San Antonio de Prado- Medellín.

Artículo 73°. De la comunicación vial urbano – rural y rural.
Es el sistema vial que sirve de conexión entre la zona urbana y las diferentes veredas y Zonas de Tratamiento Especial ZTE del Municipio y las veredas entre sí.

La integración de la zona urbana con la rural se da a través de las siguientes vías:

- Con la Vereda María Auxiliadora y su ZTE María Auxiliadora: por la calle 56 sur.

- Con la Vereda Las Lomitas y su ZTE a través de la calle 65 sur.
- Con la Vereda La Doctora y sus ZTE por la calle 75B sur.
- Con la Vereda San José por la calle 77 sur.
- Con la Vereda Pan de Azúcar y su ZTE a través de la Cra 45, Calle 77C sur, Carrera 45A, que posteriormente se convierte en la Vía a Pan de Azúcar, que en la ZTE es la calle 82 sur; y por la Variante de Caldas.

Artículo 74°. Modificaciones al Sistema Vial Municipal.
Las modificaciones al sistema vial y la definición del diseño y de las secciones de las vías colectoras y de servicio, podrán ser modificadas por la Secretaría de Planeación al momento de la formulación de los proyectos específicos de acuerdo con la demanda de movilidad, las condiciones ambientales, de espacio público, topográficas y otras de carácter técnico.

Cuando se trate de cambios en el diseño de vías férreas, arterias, autopistas y el corredor multimodal, es decir, del sistema estructurante primario o Metropolitano, deberá hacerse a través del Comité de Proyectos Viales, de conformidad con el Artículo 268° del presente Acuerdo.

Parágrafo Primero: En todo caso, cualquier cambio en el sistema vial estructurante primario o Metropolitano, deberá presentarse ante la Junta Metropolitana para su aprobación.

Parágrafo Segundo: El trazado de estas vías se consigna en el plano anexo (*11 de 20 X_SistemaVial_St*), los cuales deberán ser acatados en todos los proyectos inmobiliarios a construirse y cuyos diseños serán definidos por la entidad competente.

Parágrafo Tercero: En las zonas de Expansión Urbana deberá garantizarse que el trazado de manzana garantice la accesibilidad cada 80 metros.

Artículo 75°. De los Proyectos Estratégicos del sistema vial Municipal.
Los proyectos viales identificados como estratégicos que permiten la integración funcional del Municipio de Sabaneta con los Municipios del Valle de Aburrá, y que orientarán las actuaciones administrativas en el corto y mediano plazo son:

- La construcción de la Doble calzada de la Avenida Las Vegas y del intercambio Vial sobre la calle 50sur.
- La construcción de la Vía Longitudinal – Circunvalar Oriental.
- La Ampliación de la Calle 77 sur y la construcción del intercambio vial sobre la Avenida Las Vegas.
- La proyección de la calle 77 sur hasta la vía Longitudinal Oriental
- La proyección de la calle 77 sur hasta la vía Longitudinal Oriental. Adicionalmente, la proyección hacia la calle 75 Sur por la carrera 45 con doble calzada
- La Construcción de la Estaciones Sabaneta y Ancón Sur del Metro.

- La ampliación de la calle 60 sur y construcción del intercambio vial sobre la Avenida Las Vegas.
- Prolongación de la calle 60 sur hasta la vía Longitudinal Oriental.
- La Ampliación de la Carrera 43A.
- La consolidación del Plan Costura que propende por la continuidad y articulación de la malla vial municipal y Metropolitana.
- La Conexión vial veredal en sentido longitudinal buscando la integración de las veredas entre sí.
- Prolongación de la Carrera 43A, hasta la proyección de la calle 77sur. (conexión con la Vía Longitudinal)

Parágrafo: Ver *Anexo 6, plano 11 de 20 X_SistemaVial_St*

CAPÍTULO II
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 76°. De los servicios públicos.
Para la orientación en cuanto a la prestación de servicios públicos será bajo las condicionantes de tipo técnico y legal que la Administración Municipal y las empresas prestadoras expidan, acorde a los siguientes criterios.

1. *Dotar a los diferentes sectores del territorio municipal con los distintos tipos de servicios públicos y complementarios.*
2. *La prestación de los servicios públicos domiciliarios estará a cargo de las empresas prestadoras de ellos con sujeción a la reglamentación existente y la contenida en el presente Acuerdo, en especial en los suelos de expansión, suburbano y rural.*
3. *La Administración Municipal coordinará y definirá, con las diferentes empresas prestadoras de los servicios las zonas posibles de dotación y prestación, con el fin de buscar que las nuevas zonas tengan los demás servicios complementarios y los equipamientos necesarios para habilitarlos al suelo urbano y evitar así el suministro a las zonas no prioritarias o con alto riesgo.*
4. *El proceso de recolección, disposición y tratamiento de los escombros y residuos producidos en el Municipio se acogerá* a lo dispuesto en el PGIRS Regional y en el Municipal, aprobado mediante la Resolución 938 del 15 diciembre de 2005, el cual deberá ser actualizado en un periodo no superior a seis meses a partir de la aprobación del presente Acuerdo, el cual deberá definir la infraestructura necesaria para la prestación del servicio y su localización, asi como la restricción a los usos del suelo..

La instalación de cualquier tipo de infraestructura por parte de cualquier empresa prestadora de servicios deberá respetar las disposiciones municipales y en especial deberá guardar los respectivos retiros determinados en el presente Acuerdo y el Estatuto de Normas Básicas de Construcción.

Los acueductos veredales deben cumplir con las especificaciones técnicas apropiadas al servicio vital que prestan a la comunidad; por este motivo, sus procesos de potabilización

deben adecuarse a lo estipulado en las normas vigentes, según lo señale la Autoridad Ambiental, *y a partir de allí, realizar las correcciones y ajustes necesarios. Se calculará el cubrimiento de estos acueductos comunales a futuro, con el fin de garantizar la factibilidad a toda la comunidad.*

La Administración Municipal y las empresas prestadoras de los servicios públicos contralarán los vertimientos líquidos y residuos sólidos que se presentan en la zona rural a campo abierto y en las quebradas. Para ello, deben implementarse además, de pozos sépticos, otros sistemas alternativos para la evacuación de tales vertimientos, en las viviendas o agrupaciones de ellas que aún no poseen un sistema de disposición de aguas residuales de acuerdo a las condiciones técnicas existentes en cada sitio. Así mismo, se plantea como medida prioritaria la reducción de la producción de desechos sólidos en las zonas rurales, educando a la comunidad en la cultura del reciclaje.

Artículo 77°. De los servicios públicos en los suelos de expansión.
Los diseños y la construcción de las redes de acueducto y alcantarillado, en los suelos de expansión urbana serán realizados por los Planes parciales respectivos en concordancia con el Decreto 2181 de 2006.

Artículo 78°. De los Acueductos veredales.
El suministro de agua para los usuarios de este tipo de acueductos debe garantizarse no sólo mediante la construcción de obras de captación y reparto que garanticen los caudales asignados, sino también con la ejecución y puesta en práctica de medidas y planes tendientes a la reducción de pérdidas en los sistemas de conducción, a la reutilización del agua cuando las condiciones técnicas, económicas y jurídicas así lo ameriten y aconsejen, a la implantación de medidores, equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, y en general, a las acciones que conduzcan a la efectiva conservación de la cuenca por parte de los usuarios, los cuales deberán contribuir proporcionalmente con los demás usuarios de la fuente, a la construcción y conservación de las estructuras hidráulicas, caminos de vigilancia forestal, instalaciones y demás infraestructuras comunes, y a las obras protectoras de los nacimientos y otros cuerpos de agua.

Todas las obras de captación que deban construirse, deberán estar provistas de elementos de control que permitan conocer en todo momento la cantidad del recurso hídrico derivado de la fuente o corriente respectiva.

Todas las personas que conforman la cuenca hidrográfica de la Quebrada La Doctora están obligadas a proteger las márgenes de la red de drenaje que cruza sus predios, por tanto deben conservar en la zona de nacimientos y en las quebradas, los retiros definidos en el Artículo 34°° del presente Acuerdo. En esta zona de protección no se permitirá el establecimiento de viviendas, beneficiaderos ecológicos, potreros, cultivos, puesto que el uso exclusivo a que debe destinarse el área es a la conservación y protección de los recursos naturales.

Parágrafo Primero: Los concesionarios de las fuentes no podrán talar los árboles que defienden o preservan la corriente de la cual se hace la derivación. Igualmente quedan obligados a ejercer la debida vigilancia forestal dentro de su predio y dar aviso a las autoridades ambientales competentes o a las autoridades policivas cuando tuvieren noticia de infracción contra las leyes de protección a los recursos naturales. Se deben llevar a cabo planes de reforestación por parte de los propietarios de los predios, con el fin de mejorar la cobertura vegetal con especies nativas. Además, deberán dar cumplimiento a las siguientes normas a) No incorporar a las aguas cuerpos o sustancias sólidas, líquidas o gaseosas tales como basuras, desechos, desperdicios o cualquier sustancia tóxica, o lavar en ellos utensilios, empaques o envases que los contengan o hayan contenido. b) Construir pozos sépticos para tratar y colectar las aguas negras producidas en los predios, cuando no existan sistemas de alcantarillado al que puedan conectarse. c) Contribuir proporcionalmente a la conservación de las estructuras hidráulicas, caminos de vigilancia y demás obras e instalaciones comunes.

Parágrafo Segundo: Todo nuevo aprovechamiento del recurso hídrico que se pretenda realizar en la cuenca de la Quebrada La Doctora y sus afluentes deberá ser expresamente autorizado por las autoridades ambientales competentes,mediante Resolución motivada.

Parágrafo Tercero: Al tenor de lo dispuesto en los Artículos 46 del Decreto 1382 de 1940 y 115 del Decreto Reglamentario 1541 de 1978, para efectos de la presente Reglamentación, distribución o reparto del recurso hídrico, los predios que están atravesados en la actualidad por derivaciones, acequias o canales de conducción, se presumen gravados con servidumbre de acueducto, si se tratare de predios comuneros, la servidumbre se presume sobre las porciones ocupadas por los comuneros y si se tratare de terrenos baldíos, tal gravamen se presume sobre las porciones ocupadas por los colonos y ocupantes, sin perjuicio de que se imponga la servidumbre conforme a las normas vigentes.

Parágrafo Cuarto: El Municipio de Sabaneta deberá realizar un estudio técnico que determine cuáles predios son necesarios para dar cumplimiento al Artículo 106° de la Ley 1151 de 2007, el cual define qué predios pueden ser susceptibles a ser incorporados como áreas de interés para acueductos veredales.

Artículo 79º. Del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica de la Quebrada La Doctora, con énfasis en la reglamentación del recurso hídrico.

El Municipio adoptará, una vez sea aprobada por la autoridad ambiental competente los resultados del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca de la Quebrada La Doctora, así como la reglamentación del recurso hídrico de la cuenca de la Quebrada La Doctora y de sus afluentes.

CAPÍTULO III
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 80°. De la definición.
El Espacio Público comprende todo sitio que facilite un intercambio colectivo de personas, familias, comunidad, donde se realizan expresiones de tipo social, cívico y cultural. "Entiéndase por Espacio Público al conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los intereses individuales de los habitantes".

El Espacio Público constituye un gran aporte al ordenamiento urbano y forma parte de los componentes de calidad de vida que deben tener las ciudades, según lo establecen la Constitución y demás leyes pertinentes. El Espacio Público comprende bienes de propiedad del Estado y bienes de propiedad privada, destinados a satisfacer las necesidades de la comunidad. Es el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en la ciudad, así como el regulador de las condiciones ambientales de la misma, y por lo tanto se constituye en uno de los principales elementos estructurales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Este sistema está compuesto por los elementos constitutivos naturales, por los elementos constitutivos artificiales y los elementos constitutivos complementarios del espacio público que se encuentran espacializados en el *Anexo 7, plano 12 de 20 X_EspacioPubEquip_St.*

Artículo 81°. De los Objetivos.
Objetivos Relacionados con el Espacio Público.

1. *Aumentar el índice efectivo de espacio público.*
2. *Adoptar el concepto de espacio público verde como un indicador a aumentar en el Municipio.*
3. *Velar por la creación de espacios públicos de calidad, salubridad y seguridad para la población del Municipio.*
4. *Propender por la conservación, mantenimiento y el mejoramiento del Espacio Público existente*
5. *Integrar el sistema de espacio público municipal al Metropolitano, mediante la articulación de sus componentes.*
6. *Crear una conciencia entre la comunidad, acerca de la importancia del Espacio Público, como actividad fundamental para poder adelantar campañas sobre este tema.*
7. *Valorar y divulgar los elementos constitutivos del Espacio Público existentes en el Municipio.*

Artículo 82°. De las políticas.

1. *Incrementar paulatinamente los Espacios Públicos Efectivos (parques plazas, plazoletas y zonas verdes) en el Municipio,* partiendo de **4,51**m2/Hab. (**0,65 m2/Hab.** en la zona urbana y **15,70 m2/Hab.** en la zona rural) hasta llegar a un índice de **5m²**, el cual deberá ser alcanzado en la vigencia del Plan Básico de Ordenamiento Territorial,además, de ello se debe propender por mejorar los

existentes en sus características cualitativas de acuerdo con los estándares del Decreto 1504 de1998.

2. Incrementar el índice efectivo de espacio público verde a cinco (5mts^2 /hab) metros cuadrados por habitante.
3. *Adelantar una labor de formación y educación acerca del Espacio Público, especialmente en **Instituciones Educativas**, Colegios, Asociaciones Comunales, empresas industriales y comerciales de Sabaneta.*

Artículo 83°. De las Estrategias.

- *Adquirir predios y lotes disponibles en el Municipio para aumentar la cantidad de espacios públicos, parques, plazas, plazoletas,etc. mediante la recepción de cesiones, producto de la actividad inmobiliaria.*

- *El Municipio ejercerá un estricto control y seguimiento de los inmuebles que debe recibir en forma de cesiones urbanísticas durante y después de la ejecución de los proyectos urbanísticos hasta su recibo a entera satisfacción dando cumplimiento a las normas legales vigentes sobre la materia.*
- *Preparar seminarios, exposiciones y eventos relacionados con la importancia del Espacio Público en el ámbito municipal, promoviendo la Cátedra sobre Espacio Público, en instituciones de enseñanza primaria, secundaria, técnica y universitaria y entre los diferentes grupos sociales organizados del Municipio.*
- *Formulación del Plan Especial de Espacio Público, teniendo como premisas lo contenido en la Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. El Plan Especial de Espacio Público será realizado bajo la coordinación de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces en un plazo no mayor a un año; a partir de la aprobación del PBOT.*

Parágrafo: El Municipio a través del Fondo de Compensaciones podrá recibir la compensación en dinero de las cesiones que no puedan ser otorgados en el predio que las genera, por razones evaluadas previamente por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.

SECCION I
ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 84°. De los elementos constitutivos del Sistema de Espacio Público
Los siguientes son los elementos constitutivos del sistema de espacio público:

a. Elementos naturales.

Son elementos constitutivos naturales del sistema de espacio público los siguientes:

- *Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas.*

- *Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico.*
- *Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico.*

b. **Elementos artificiales.** Son elementos constitutivos artificiales del sistema de espacio público los siguientes:

- *Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular.*
- *Áreas articuladoras del Espacio Público y de encuentro, tales como parques, plazas, escenarios culturales y deportivos.*
- *Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos, arqueológicos.*
- *Las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, han sido incorporadas en el presente Acuerdo.*
- *Los antejardines de propiedad privada, como parte integral del perfil vial.*

c. **Elementos Complementarios.** Son elementos constitutivos complementarios del sistema de espacio público los siguientes:

- Componentes de la vegetación natural o intervenida.
- Componentes del amoblamiento urbano:
  - *Mobiliario*
  - *Señalización*

SECCION II
IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 85°. De la identificación de los elementos constitutivos del Sistema de Espacio Público
Para lograr cumplir las políticas que apuntan a conseguir el modelo de ordenamiento territorial deseado para el Municipio, los elementos estructurantes de dicho sistema son:

a. **Elementos Naturales.**

- **Sistema orográfico:**

Son los elementos, que por sus valores paisajístico, geográfico, científico, ambiental, etc. son elementos naturales representativos, los cuales aportan significativamente a la configuración del sistema de espacio público. Ellos son:

La Romera
Cerro Pan de Azúcar

- **Sistema hídrico:**

Son los elementos que se conciben, sin perjuicio de sus características ambientales, como elementos naturales de articulación del sistema de espacio público, ya que pueden ser aprovechados para el disfrute y goce pasivo de la comunidad por medio de la generación de nuevos espacios públicos verdes, corredores bioticos, parques lineales, etc. Ellos son:

Río Aburrá como estructurante natural Metropolitano.

Y en el ámbito municipal: Las Quebradas La Doctora, La Sabanetica, La Honda, La Cien Pesos y La Escuela, entre otras.

b. Elementos Artificiales.

- **Sistema de Centralidades:**

Son centros jerarquizados, que se articulan a través de los principales ejes de movilidad y guardan estrecha relación con los ejes de conexión transversal. Las Centralidades se generan en función de un equipamiento o una serie de equipamientos de ámbito municipal o local;además, del patrimonio y la generación de proyectos estratégicos de nivel Metropolitano y municipal.

El sistema de Centralidades parte del equilibrio entre los diferentes elementos que la conforman, constituyéndose en nodos que limitan la expansión de usos conflictivos con las zonas residenciales. La mezcla de usos adecuada es su principal característica, no obstante se le define una vocación específica hacia algún tipo de servicio.

Ellas son:

Centralidad Sur; Futura Estación Metro Ancón Sur.
Centralidad Comercial y de Servicios "Mayorca"
Centralidad Tradicional - Parque Principal
Centralidad Turística –Torre-Faro de Mª Auxiliadora, Mirador y Santuario.
Centralidad Cultural y Administrativa – Plan Parcial Sabaneta Real-
Centralidad Deportiva -Unidad Deportiva Norte "Alberto Santamaría"
Centralidad de Equipamientos y Espacio Público –Los Lagos-

- **Sistema de movilidad:**

Son aquellas vías que constituyen los principales ejes de movilidad en el Municipio y se conciben como uno de los principales elementos de articulación del sistema de espacio público. Ellas son:

El circuito que conforman las calles 77 Sur – 50 Sur y las carreras 48, 43C, 45 y 43A, en su componente peatonal y vehicular.

CAPÍTULO IV
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 86°. Conformación
El sistema de equipamientos está conformado por las áreas y construcciones de uso público o privado destinados a satisfacer las necesidades colectivas básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios públicos a la comunidad como las que soportan el funcionamiento y operación del Municipio en su conjunto. Algunos de los equipamientos colectivos se encuentran ubicados en las diferentes Centralidades expuestas, otros se encuentran dispersos, pero en su conjunto todos, independientemente de su localización, constituyen el sistema de equipamientos municipal.

Los equipamientos son lugares de carácter público o privado (dependiendo de su propiedad y del servicio que presten), que sostienen el desarrollo de aquellas actividades diferentes a la vivienda y que constituyen símbolos o marcas de importancia colectiva.
Los equipamientos cualificarán las Centralidades y contribuirán, junto al espacio público, a la construcción del Modelo de Ordenamiento Territorial deseado para el Municipio.

Por sus particulares, singularidades y por las condiciones de accesibilidad, estos equipamientos podrán además, prestar servicios a la población rural, al Área Metropolitana y a la región. Su ubicación se establece de acuerdo con el ámbito de prestación del servicio y deberán contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad en general y a la consolidación del Sistema de Centralidades.

Artículo 87°. De los ámbitos territoriales para la prestación de los servicios.
En el territorio y según la cobertura de los servicios, los equipamientos municipales se jerarquizan por órdenes y ámbitos territoriales de atención así:

Tabla 4: Jerarquizacion de los equipamientos según su orden y ámbito

ORDEN	ÁMBITO
Primer orden o general	Ámbito regional y Metropolitano
	Ámbito municipal
Segundo orden o local	Ámbito zonal o veredal
	Ámbito barrial

Ámbito Regional: Hacen parte de este ámbito los equipamientos que conforman las edificaciones e infraestructuras localizadas en el territorio del Municipio que ofrecen características de alta jerarquía y de impacto supramunicipal. La localización de estos equipamientos será preferiblemente en el Corredor Metropolitano de Servicios, la Centralidad sur, la Centralidad turística y el corredor Metropolitano sobre la Doble Calzada de Caldas.

Ámbito Metropolitano: Hacen parte de este ámbito los equipamientos que conforman las edificaciones e infraestructuras de alta jerarquía o reconocido impacto Metropolitano, y están dispuestos para atender la demanda de servicios públicos o privados de los

Municipios correspondientes al área Metropolitana. La localización de estos equipamientos será preferiblemente en el Corredor Metropolitano de servicios, la Centralidad Sur y la Centralidad Turística.

Ámbito Municipal: Conforman este grupo los equipamientos de alta jerarquía o significativo impacto municipal (urbano y rural) establecidos para la prestación de aquellos servicios públicos o privados, de los que requiere satisfacerse colectivamente el Municipio en su conjunto. Su localización será preferiblemente en la Centralidad del Centro Tradicional, en la Centralidad Cultural y Administrativa del Plan Parcial Sabaneta Real y en la futura Centralidad Turística, en el Cerro La Romera (Zona Núcleo del Parque Central de Antioquia) donde se podrán ubicar equipamientos institucionales de uso pasivo, científico e investigativo sin ir en detrimento de sus restricciones ambientales, previa autorización de las autoridades ambientales y de las Secretarías de Planeación y Medio Ambiente.

Ámbito Zonal: Conforman este grupo los equipamientos de mediana jerarquía o impacto urbano y rural, dispuestos para la prestación de servicios públicos o privados y que atienden las necesidades colectivas de la población correspondiente a una zona determinada del área urbana o rural. Se localizarán preferiblemente en los corredores de actividad múltiple o en las Centralidades municipales.

Ámbito Barrial: Conforman este grupo los equipamientos de menor jerarquía o impacto urbano previstas para la prestación de servicios públicos o privados, que atienden las necesidades colectivas de los barrios, entendido éste como la menor división política-administrativa municipal del área urbana.

Artículo 88°. De la Clasificación de los Equipamientos.
Adóptanse la clasificación de los equipamientos municipales:

- Equipamientos Culturales
- Equipamientos Comerciales y de Servicios
- Equipamientos de Recreación y Deportes
- Equipamientos Turísticos
- Equipamientos de Salud
- Equipamientos de Asistencia Social
- Equipamientos Educativos y de capacitación
- Equipamientos para la prestación de Servicios Públicos Básicos
- Equipamientos para el Culto
- Equipamientos de la Fuerza Pública
- Equipamientos para la Prevención y Atención de Desastres
- Equipamientos Institucionales
- Equipamientos de Transporte

Artículo 89°. De los criterios para la localización de equipamientos Metropolitanos en el territorio municipal.

a) De los equipamientos asociados a la implementación de los PGIRS

Para la localización de los equipamientos asociados a la implementación de los PGIRS, se respetará la legislación vigente y las premisas consignadas en los Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos Regional y Municipal. El objetivo primordial es permitir la continuidad y funcionalidad del sistema de manejo de los residuos en el valle de Aburrá, mediante la definición en el Municipio de las zonas aptas para consolidar el sistema para la gestión de los residuos sólidos: sitios para la disposición final de los residuos sólidos, las estaciones de transferencia multimodal de los residuos sólidos, y el tratamiento de los residuos sólidos.

Este tema se desarrollará más adelante en los Componentes urbano y rural.

b) De los equipamientos relacionados con el sistema de prevención de desastres y emergencias

El manejo y la implementación de los equipamientos relacionados con el sistema de atención y prevención de desastres se hará en el marco de la Red para la Gestión del Riesgo en el Valle de Aburrá - REDRIESGOS -, a la que el Municipio se ha incorporado.

Este tema se desarrollará más adelante en Equipamientos para la Prevención y Atención de Desastres.

c) De los equipamientos asociados al Plan Maestro de Seguridad, Defensa y Justicia

El Municipio consultará el "Plan Maestro de Seguridad, Defensa y Justicia" para determinar la localización de los CAI, estaciones de policía, y demás equipamientos relacionados con el tema de la seguridad ciudadana en el valle de Aburrá.

Este tema se desarrollará más adelante Equipamientos de la Fuerza Pública.

CAPÍTULO V
SISTEMA PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS

Artículo 90º. De la Implementación del PGIRS Municipal y Regional.
Con el propósito de realizar una gestión acorde a los requerimientos Municipales en lo que corresponde al servicio público de aseo, la Administración Municipal acogerá, implementará y apoyará todas aquellas acciones y proyectos que se deriven de la formulación de los PGIRS Regional y Municipal. Igualmente, apoyará el desarrollo de las infraestructuras necesarias para la implementación de los mismos, previo estudio de los proyectos por parte de las autoridades y entidades respectivas del orden municipal y Metropolitano.

Artículo 91°. Componentes del Sistema y criterios normativos.
Adóptanse para el Municipio de Sabaneta los siguientes criterios normativos generales que deberán regir la localización de los componentes del Sistema para la gestión integral de residuos sólidos, de conformidad con los PGRIS Municipal y Regional; además, de los criterios establecidos por la legislación nacional.

Tabla 5: Criterios generales para la localización de los equipamientos asociados al PGIRS

Componentes del sistema	Criterios normativos
Sitios de disposición final	Se consideran NO APTOS los suelos clasificados como: Suelos de protección, suelos urbanos, de expansión urbana y suburbanos. Se considerará como uso restringido en la clasificación suelos rurales, dependiendo de si se trata de residuos peligrosos o no peligrosos.
Estaciones de transferencia de los residuos	Deben ubicarse en áreas con uso principal industrial y productivo. Prohibidos en áreas predominantemente residenciales.Restringido en áreas comerciales y de servicios.
Potenciales plantas incineradoras	Se debe promover su localización en corredores suburbanos y áreas urbanas de uso industrial.
Escombreras	Cumpliendo lo establecido por la normas del Área Metropolitana del Valle de Aburrá y las normas ambientales nacionales. Y se tomará como acción la realizacion de un convenio con el Municipio de Girardota, ya que éste llena los requisitos estipulados, para lo cual se establece un tiempo de seis meses a partir de la entrada en vigencia del Acuerdo.
Centros de separación y almacenamiento transitorio	Se debe entender como un equipamiento urbano. Como una actividad restringida –es decir que requiere de un concepto técnico y condicionante de Planeación y de la autoridad ambiental- dependiendo de las características de cada caso.
Espacios para el funcionamiento de la empresas prestadoras del servicio	Este Equipamiento no implica: ni almacenamiento, ni procesamiento de residuos; sino espacios para guardar los elementos de prestación del servicio de aseo, como restringido.
Separación en la fuente y amoblamiento	En la propuesta de Manual de Espacio Público para la región y la propuesta de Normas Básicas constructivas y de urbanización cuya formulación adelanta el Área Metropolitana, se sugerirán normas específicas al respecto.

Además, de los anteriores también hacen parte del sistema para la gestión integral de residuos sólidos: la reactivación del servicio de trenes para la conformación de un sistema de transporte multimodal de los residuos sólidos, los Centros de Acopio, donde se valorice, trasforme y comercialice el reciclaje, y los Acopios para el almacenamiento y presentación de los residuos en áreas de difícil acceso.

En la gestión integral de residuos sólidos se contemplan las siguientes etapas jerárquicas definidas en la Política: reducción en el origen, aprovechamiento y valorización (implica la separación en la fuente y recolección selectiva), tratamiento y transformación, y disposición final controlada

Parágrafo: A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, la Secretaría de Medio Ambiente o quien haga sus veces, deberá realizar en un tiempo no superior a seis

meses, la actualización del PGIRS municipal, verificando la concordancia de las modificaciones realizadas entre el anterior y el presente Acuerdo.

TITULO VIII
PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 92°. Patrimonio Cultural Inmueble
Según la ley 1185/2008 "El Patrimonio cultural de la Nación está constituido por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y creoles, la tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico.

En el PBOT se incorporan todos los bienes materiales o tangibles, en sus componentes ambiental e inmueble. El patrimonio inmueble lo constituyen las edificaciones aisladas y los sectores, los espacios públicos de valor urbanístico, arquitectónico, estético, histórico, documental o referencial localizado en el territorio municipal los cuales deberán ser objeto de protección patrimonial.

CAPÍTULO I
INVENTARIO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE INTERÉS PATRIMONIAL

Artículo 93°. Inventario de Bienes Inmuebles de Interés Patrimonial.
Se adopta el siguiente inventario de bienes inmuebles como de interés patrimonial.

- Templo de Santa Ana
- Parque Principal Simón Bolívar
- Casa de La Cultura La Barquereña
- Casa La Doctora - Finca José Félix de Restrepo-
- Hacienda La Romera- (sólo la Casa principal)
- Estación del Ferrocarril José Félix de Restrepo.
- Capilla de la Casa de ejercicios Nueva Aurora

Los Bienes de Interés Cultural y Bienes Patrimoniales en general, tienen prioridad como elemento de apoyo al Plan de Desarrollo Turístico del valle de Aburrá.

Los Bienes patrimoniales identificados harán parte de los recorridos determinados en las rutas turísticas del Plan de Desarrollo Turístico municipal y Metropolitano.

Las políticas sobre preservación del patrimonio natural y cultural inciden en el desarrollo del turismo por sus nexos como elementos atractivos para el visitante. El uso respetuoso de dichos recursos en el territorio puede llegar a constituir una de las formas para contribuir con la preservación respectiva para las generaciones futuras y el comportamiento ético una manera de avanzar en el afianzamiento en la conciencia de usuarios promotores y empresarios respecto a su comportamiento renovador creativo.

Parágrafo: El Cerro Pan de Azúcar, hace parte del patrimonio natural del Municipio, y se cataloga como suelo de protección.

CAPÍTULO II
POLÍTICAS DE MANEJO E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL

Artículo 94º. De las Políticas de Manejo e Intervención Patrimonial. Política de manejo e intervención de inmuebles industriales

Más por su significación histórica, que por su valor arquitectónico, las infraestructuras que una vez albergaron actividades industriales representativas en la historia industrial del Municipio, deberán protegerse, toda vez que son los vestigios de una época que marcó el futuro de Sabaneta y el de las generaciones asentadas en su territorio.

La salvaguarda de la identidad de esas edificaciones se hará conservando los elementos más representativos de dichas construcciones, sean de tipo urbanístico, arquitectónico, estructural, etc. por ejemplo: chimeneas, obeliscos, torres, templetes, monumentos, que se constituyan como elementos identificadores de la actividad que allí se realizaba.

Estos elementos no podrán ser demolidos y por el contrario deberán ser restaurados con los materiales, y técnicas constructivas apropiadas, para garantizar óptimas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como la realización de las obras de mantenimiento y estructurales que se requieran. Al constituirse como hitos o marcas urbanas que señalan la existencia de una época pasada, se convierten en patrimonio cultural municipal de interés general, por lo tanto deberán estar vinculadas al espacio público, garantizando el acceso y disfrute de toda la comunidad.

Si no existiese ningún elemento identificable claramente, que pudiera conservarse y por el contrario se decidiera efectuar la demolición total de las edificaciones; se tomarán las provisiones necesarias para erigir en el lugar proyecto, una marca que identifique el lugar claramente con todos los datos históricos de mayor relevancia.

De igual manera, podrá utilizarse como referente el nombre de la industria. En todo caso la Secretaría de Planeación evaluará el elemento o elementos que deberán ser conservados como testimonio físico histórico de la ciudad.

Política de manejo e intervención de cementerios y jardines cementerios.

Se propende por la conservación de elementos estructurales, arquitectónicos o urbanísticos que se constituyan como marcas urbanas, como son los templetes, esculturas, íconos o imágenes religiosas, ubicadas en su interior, como vestigios de su existencia.

En todo caso, las Secretarías de Planeación y de Educación y Cultura quienes hagan sus veces definirán cuáles elementos deberán conservarse y les asignará el tipo de obra y las acciones que correspondan según el tipo de elemento.

Política de manejo e intervención de bienes inmuebles de carácter patrimonial y construcciones aledañas.

A los Bienes Inmuebles declarados Bienes de Interés Patrimonial, se les define un área de influencia, correspondiente a los predios colindantes lateral y posteriormente, en los que sus futuras intervenciones ya sean reformas o construcciones deberán respetar la altura de cada una de ellos sin sobrepasarla. Así mismo, conservarán un retiro o aislamiento lateral a la edificación, que será definido en el Plan Especial de Protección Patrimonial.

Política de manejo e intervención de bienes inmuebles públicos y/o privados declarados y adoptados como Bienes de Interés Cultural Municipal.

Casa La Doctora
Por ser un Bien de Interés Cultural de la Nación, las intervenciones y acciones propuestas están reguladas y reglamentadas por el Ministerio de Cultura; por lo tanto, sobre el bien de interés cultural no se podrá efectuar intervención alguna sin la correspondiente autorización del Ministerio de Cultura.

En general las casas de hacienda localizadas en las Fincas tradicionales identificadas en el diagnóstico como inmuebles potenciales a ser declarados como Bien de Interés Cultural Municipal, están ubicadas en predios en los que las presiones generadas por el desarrollo inmobiliario son muy altas, por lo que se hace necesaria, su articulación e integración formal y espacial en los nuevos proyectos, mediante su utilización como parte de los equipamientos comunales, obligación urbanística requerida en los desarrollos urbanísticos actuales y futuros, según la normatividad vigente.

Estos inmuebles deben vincularse al espacio público de los proyectos urbanísticos, garantizando su conservación en el tiempo, y el disfrute de la comunidad. Como regla general, deberá dejarse un aislamiento o retiro de mínimo quince metros (15) metros a cada lado del inmueble. La Declaratoria de Bien de Interés Cultural Municipal, se hará sólo a la construcción y el retiro de 15 metros que la circunda, no cobija a la totalidad del predio donde está localizado.

Política de manejo e intervención de la Estación del Ferrocarril.

Estación José Félix de Restrepo.

Ante la inexistencia de la edificación original, y la alta transformación del sitio, será necesaria la desactivación de la declaratoria de Monumento Nacional, que tenía la edificación original que albergaba la antigua Estación. Dado que la construcción de la doble calzada de la Avenida Las Vegas es un proyecto estratégico municipal que afectará a este predio, se impulsará, en la porción del predio no intervenido, el levantamiento de un hito o marca urbana que identifique el lugar claramente con todos los datos históricos de mayor relevancia. Aplicándole al lote un tratamiento especial como bien de interés general que se constituirá como espacio público, y será vinculado al Sistema de espacio público municipal y turístico, conectando el Parque Principal Simón Bolívar por medio de La Calle La Estación hasta rematar en el futuro espacio público Parque de la Estación José Félix de Restrepo.

Así mismo, el Municipio velará por la instalación y el mantenimiento de las placas identificatorias y de nomenclatura de todas y cada una de las vías del Municipio, en cumplimiento del Acuerdo Municipal 037 de 2001.

Política de manejo e intervención de Hallazgos arqueológicos.

Se debe tener en cuenta la normatividad vigente sobre protección e intervención del patrimonio arqueológico, contemplada en las normas nacionales.

Artículo 95°. Del Manejo de las intervenciones sobre BIC.

Entiéndase por intervención todo acto que cause cambios al bien de interés cultural o que afecte el estado del mismo.

Bienes de Interés Cultural Nacional.

Se presentará la propuesta al Consejo Departamental de Patrimonio para obtener un visto bueno antes de presentarse al Consejo Nacional de Patrimonio

Bienes de Interés Cultural Municipal.

Deberá ser presentada para su aprobación al Comité Municipal de Patrimonio y regirse por las condiciones del nivel de intervención que haya determinado el PEMP.

Las intervenciones en predios que se encuentren en el área de influencia o que sea colindante con un bien inmueble de interés cultural municipal deberá ser aprobado por el Comité municipal de Patrimonio y regirse por las condiciones que hayan determinado en el PEMP del edificio.

En las normas básicas se deberá incluir un capítulo sobre normas para intervenciones en los BIC-M y en las edificaciones y espacio público alrededor de edificios patrimoniales.

Artículo 96°. Plan especial de protección.
La Administración Municipal elaborará, en un plazo no superior a un (1) año a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, el Plan Especial de Protección donde indicará el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención y las condiciones de manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes, en coordinación con las entidades territoriales correspondientes. Así mismo, definirá los mecanismos e instrumentos de gestión y financiación, así como los incentivos que permitan conservar en buen estado estos bienes de interés cultural municipal, de conformidad con las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo: Ver Anexo 8, Plano 13 de 20 X_PatrimonioTurismo_St

TITULO IX
PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Artículo 97°. De la definición.
Los proyectos estratégicos son obras físicas que generan nuevas oportunidades de desarrollo, equilibran y compensan la distribución de actividades en el territorio municipal y Metropolitano, cualifican sectores y se constituyen en plataformas para incentivar la redefinición económica del Valle de Aburrá, valorar el sistema natural y optimizar el sistema vial.

Artículo 98°. Características de los proyectos estratégicos Metropolitano y municipal:
- Localización acorde con el modelo de ordenamiento territorial, potencializando nodos y equilibrando el territorio en cuanto a la distribución de las oportunidades.
- Cualificación del sistema estructurante natural al ser parte integral de los proyectos establecidos (río Aburrá; sistema de quebradas)
- Optimización del sistema estructurante artificial (sistema de movilidad, transporte y accesibilidad, red de Centralidades, espacio público)
- Armonización con el sistema estructurado (clasificación del suelo, aprovechamiento de densidades)
- Innovación en los usos determinados que permitan una mayor competitividad del Municipio y por ende del Área Metropolitana.

Artículo 99°. De los criterios para la localización de los proyectos estratégicos
Su localización se determina y se valida por el Modelo de Ordenamiento Territorial, en el que se reconoce su composición por partes con características diferentes en relación con los usos del suelo, la posición en el territorio e identidad urbana; Además, de aprovechar los sistemas de movilidad y la infraestructura vial y de servicio, revalorizando los inmuebles cercanos a las estaciones del Metro, el principal sistema de movilidad, Metropolitano y municipal.

Por lo tanto, la mayoría de los proyectos estratégicos Metropolitanos se localizan sobre el río Aburrá, y de esta manera se refuerza su carácter de eje estructurante del Área Metropolitana, asociado a los sistemas principales de vialidad y movilidad.

La localización de los proyectos estratégicos de carácter Metropolitano y municipal, corresponde a unos nodos o centros que se ubican en posiciones privilegiadas, y ayudan a conformar el sistema de Centralidades sustentadas en equipamientos de ámbito Metropolitano y municipal. Así mismo, se consideran estratégicos los proyectos viales de carácter municipal y Metropolitano que conforman el sistema de movilidad y vialidad, que conjuntamente con el sistema de Centralidades consolidan el Modelo de Ordenamiento Municipal. Los proyectos estratégicos que se enuncian a continuación cumplen con uno o más, de los siguientes criterios:

- Áreas dotadas o con posibilidad de dotarse de buena accesibilidad.
- Localizados en los alrededores de las estaciones de los principales sistemas de movilidad.
- En el cruce de las principales vías de acceso al área Metropolitana y al Municipio.
- En cercanías de áreas donde se presentan ya dinámicas de Centralidad por la existencia de múltiples actividades económicas, equipamientos de escala Metropolitana o municipal, existencia de demanda y de inversión del mercado inmobiliario.
- Existencia de suelos de oportunidad como son los suelos de propiedad pública, y las áreas comprometidas con usos en proceso de desplazamiento (industria pesada, contaminante, usos no competitivos en suelos costosos que están en proceso de reubicarse o que ya salieron del lugar) que son aprovechadas para iniciar y dirigir procesos de urbanización con calidad, donde la vivienda juega un papel fundamental.
- En áreas que pueden convertirse en nuevos centros o núcleos de actividad, con la oportunidad de comenzar a localizar allí actividades que son indicadoras de la capacidad de innovación de las ciudades (nuevos centros direccionales, industria no contaminante, servicios de jerarquía regional y nacional, áreas deportivas de altas especificaciones, etc.).

Artículo 100º. De los criterios para la ponderación y determinación de los proyectos estratégicos principales:

- Proyectos que tengan mayor impacto en el reparto equilibrado de oportunidades de desarrollo del territorio.
- Proyectos que contribuyan al mejoramiento de los sistemas de accesibilidad, movilidad y transporte, en lo funcional y en lo cualitativo.
- Proyectos que contribuyan al fortalecimiento de la actividad turística y al mejoramiento de la infraestructura comercial y de servicios soporte para consolidación de la competitividad de esta actividad.
- Proyectos que permitan reactivar la oferta de vivienda alrededor de las áreas centrales que se consolidarán o conformarán, por estar dotadas con infraestructura y servicios de gran nivel y cobertura.

- Proyectos que permitan equipar nuevas áreas de oportunidad para localización de la demanda de vivienda acorde con el nivel de prestación de servicios de estas nuevas áreas, con equipamientos y servicios que satisfagan la demanda actual y futura.
- Proyectos que sean el soporte de la vocación económica del Municipio; industria liviana, comercio y servicios, y que a la vez contribuyan a la consolidación de la vocación económica del Área Metropolitana.

Artículo 101°. De los Proyectos Estratégicos de carácter Metropolitano:

Centralidades de jerarquía Metropolitana:

- Centralidad Sur entre los Municipios de Itagüí, Envigado, La Estrella y Sabaneta.

Proyectos Viales de Jerarquía Metropolitana:

- La Circunvalar Oriental o Longitudinal.
- La doble calzada de la Avenida Las Vegas.
- La construcción de la doble calzada de Caldas – Primavera- Sabaneta.
- La Ampliación de la cra 43A.
- La construcción del Intercambio vial de Pilsen y la Ampliación de la Calle 77 Sur.
- Las Estaciones del Metro sobre la calle 67 Sur(Sabaneta) y sobre la calle 77 Sur(Ancón Sur).

Artículo 102°. De los Proyectos Estratégicos de Jerarquía Municipal:

- La Construcción del Centro Administrativo, Cultural y Empresarial; Plan Parcial Sabaneta Real.
- La Construcción de la Torre-Mirador y el Santuario de María Auxiliadora en La Centralidad Turística.
- La complementación de la Unidad Deportiva Norte"Alberto Santamaría"
- La Consolidación del Ecoparque La Romera.
- El desarrollo de un sistema de transporte de mediana capacidad.
- El desarrollo de la Centralidad de Equipamientos y espacio Público –Los Lagos-
- La comunicación de la Centralidad Metropolitana Sur con el Ecoparque La Romera a través de un sistema de cable aéreo o teleférico.
- Adquisición del predio de Villa Paula en María Auxiliadora
- Adquisición de los predios asociados a la zona núcleo del Parque Central de Antioquia.

Parágrafo Primero: Adóptese la figura de concesión como instrumento optativo para lograr la cosntrucción de los proyectos estratégicos definidos en el presente Acuerdo, en concordancia con la legislación que regula la materia.

Parágrafo Segundo: *Ver Anexo 9, Plano 14 de 20 X_ProyectosEstrateg_St*

CAPÍTULO I
CENTRALIDAD SUR

Artículo 103º. Concepto.
La Centralidad Sur se ubica en un territorio compartido por los Municipios de Sabaneta, Envigado, Itagüí y La Estrella y con una conexión funcional y de dependencia con el Municipio de Caldas. Se trata de un área con una alta demanda de servicios y equipamientos que se apoya en la futura estación Ancón Sur del Metro en Sabaneta como proyecto detonante. Por un lado los centros tradicionales de los núcleos urbanos están saturados y congestionados, mientras que sobre el corredor del río se ofrecen algunos equipamientos dispersos e insuficientes desligados muchas veces del uso industrial y de bodegas que se ha afianzado en el área, desaprovechando las posibilidades de localización que ofrece el río como espacio público, corredor multimodal y suelo urbano servido y equipado.

Artículo 104º. De los Componentes de la Centralidad Sur
Esta Centralidad tiene cuatro grandes componentes:

- **Espacio público**: Recuperación del río como un espacio con valor paisajístico y ambiental, que se integre a los sistemas de espacio público de los centros municipales a través de un sistema de conexiones transversales.
- **Movilidad y accesibilidad**: Intervenciones dirigidas a la organización del sistema de movilidad regional, Metropolitano y municipal resaltando la recuperación de la vía férrea, la prolongación del sistema Metro hasta la nueva Terminal Ancón Sur de Sabaneta, la integración con el sistema de transporte de mediana capacidad Metroplús, la integración con las rutas de transporte público municipal, la definición del sistema arterial urbano y de travesía en ambas márgenes del río.

El área destinada a la construcción de la Estación Multimodal del sistema de transporte masivo Metro y actividades complementarias, producto de la extensión de la Línea A hacia el sur, se denomina API – Área para Preservación de Infraestructura. Sólo se permiten equipamientos y espacios públicos de ámbito zonal, de ciudad y regional destinados a la consolidación de la infraestructura vial y de transporte masivo.

- **Equipamientos:** Introducción de equipamientos que complementen las actividades industriales, comerciales y de servicios presentes ya en el área, con énfasis en formación dirigida a fortalecer la relación industria/academia, equipamientos culturales, la localización de un centro de atención de emergencias que incluya: bomberos, policía vial, defensa civil, equipamientos relacionados con servicios médicos especializados; entre otros.
- **Áreas productivas**: complementar las áreas productivas existentes que han definido la vocación industrial y comercial de la zona, a través del redesarrollo de zonas de oportunidad particularmente sobre la margen izquierda del río.

Adicionalmente, la Centralidad Sur genera áreas o suelos de oportunidad, que en Sabaneta permitirán introducir el uso residencial, en su área de influencia, en polígonos que se definen en la zonificación urbana.

Artículo 105°. La delimitación de la Centralidad Sur
Al norte está definida por el puente de la calle 37 sur (Envigado), hacia el sur oriente por la Avenida Las Vegas, sigue por ésta hasta la calle 77 sur (Sabaneta), bordea el área donde se va a ubicar la estación Terminal Ancón Sur del Metro en Sabaneta hasta la Variante de Caldas en donde gira hacia sur occidente en correspondencia al trazado de la futura longitudinal (Calle 80 sur) y toma la vía de travesía en sentido norte - sur, hasta cerrar el polígono en el punto inicial.

Artículo 106°. Del Macroproyecto de la Centralidad Sur.
La Centralidad sur se desarrollará a través de un macroproyecto urbano, de conformidad a lo estipulado en el Artículo 114 de la Ley 388/97; dado que está concebida como una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana y de orientar el crecimiento general de los Municipios que la albergan.

Además, de lo contenido en el precitado Artículo 114 de la Ley 388, el macroproyecto de la Centralidad sur deberá establecer los procedimientos mediante los cuales el Municipio participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para su desarrollo, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, al tenor de los instrumentos que la Ley 388/97, establece.

Parágrafo: El Municipio de Sabaneta deberá adoptar posteriormente, una normatividad complementaria que incorpore los lineamientos definidos por el Macroproyecto para la Centralidad Sur. Dichos lineamientos normativos y de gestión, deberán ser el resultado de lo concertado entre el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y el Municipio de Sabaneta, sobre la base de los resultados obtenidos en el concurso realizado.

TERCERA PARTE
COMPONENTE URBANO

TITULO I
ZONIFICACIÓN TERRITORIAL

Artículo 107°. De la Identificación de zonas como base territorial.
Dando desarrollo al modelo planteado en el presente Acuerdo, se subdividió el suelo urbano y de expansión en zonas con el fin de determinar en cada una de ellas los lineamientos de uso, tratamiento y aprovechamiento, y demás normas urbanísticas. Se incluyen en este componente los Zonas de Tratamiento Especial ZTE.

CAPÍTULO I
ZONIFICACIÓN URBANA

Artículo 108°. De la Zonificación Urbana.
Modifica los Artículos 21° al 32° del Acuerdo 011 de 2000, concordados con el Acuerdo 020 de 2002.
Adóptanse las siguientes zonas, y sus respectivos subpolígonos, a las cuales se les ha definido un código que incluye la identificación de la misma: Zona de Actividad Múltiple (ZAM); Zona Residencial Actual 1 (ZRA-1); Zona Residencial Actual 2 de (ZRA-2); Zona Residencial Actual 3 (ZRA-3); Zona Residencial de Expansión 1. (ZRE-1); Zona Residencial de Expansión 2 (ZRE-2); Zona Residencial de Expansón 3 (ZRE-3); Zona Residencial de Expansón 4 (ZRE-4), Zona Residencial de Expansón 5 (ZRE-5), Zona Residencial de Expansón 6 (ZRE-6), Zona Residencial de Expansón San José (ZRE San José), Zona de Tratamiento Especial Pan de Azúcar (ZTE Pan de Azúcar), Zona de Tratamiento Especial Cañaveralejo (ZTE Cañaveralejo), Zona de Tratamiento Especial Los Henao (ZTE Los Henao), Zona de Tratamiento Especial Las Brisas (ZTE Las Brisas), Zona de Tratamiento Especial San Isidro (ZTE San Isidro), Zona de Tratamiento Especial La Inmaculada (ZTE La Inmaculada), Zona de Tratamiento Especial Las Lomitas (ZTE Las Lomitas), Zona de Tratamiento Especial María Auxiliadora (ZTE María Auxiliadora), Zona Industrial y de Servicios 1 (ZIS-1); Zona Industrial y de Servicios 2; (ZIS 2); Zona de Comercio y de Servicios 1. (ZCS-1); Zona de Comercio y de Servicios 2. (ZCS-2); Zona Institucional Administrativa (ZTA); Zona de Expansión Comercio e Industria (ZECI).

Artículo 109°. De la delimitación de la Zonificación Urbana.
La delimitación de cada una de las zonas, se presenta en el *Anexo 10, con su respectivo Plano:10 de 20 X_ZonificacionUr_st.*

TITULO II
SISTEMAS URBANOS

CAPÍTULO I
SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.

Artículo 110°. Sistema vial y de transporte.
La movilidad en el territorio urbano se encuentra soportada en el sistema vial conformado por la infraestructura física de soporte para la movilización de personas, bienes y servicios, y los diferentes medios de transporte y sus equipamientos complementarios. El sistema de vías permite la conexión del Municipio con su contexto regional y nacional y la conexión interna entre las áreas urbana y rural y las diferentes zonas, barrios y sectores entre sí.

Artículo 111°. De la Jerarquía Vial.
Modifica los Artículos 45°. Jerarquía Vial; Artículo 46°. Troncales; Artículo 47°. Arterias Principales; Artículo 48°. Arterias Menores; Artículo 49°. Colectoras; Artículo 50°.Veredales, del Acuerdo 011 de 2000):

Adóptase la siguiente jerarquía según la clasificación funcional de las vías urbanas, que permite identificar las vías de acuerdo con las características del tránsito y de la vía, la relación con las actividades de la población, la accesibilidad, continuidad, longitud y áreas que relaciona. De acuerdo con esto las vías del Municipio se clasifican de la siguiente manera: Vías Férreas, Autopistas urbanas, Vías Troncales de Transporte Público, Vías Arterias: Mayores y Menores, Vías Colectoras, Vías de Servicio, Ciclorutas y Vías Peatonales.

Parágrafo: *Ver* Anexo 6, *plano 11 de 20 X_SistemaVial_St*

a. Vías férreas.
En el Municipio de Sabaneta comprende el tramo a construir del Metro entre la calle 50 sur y la calle 77 sur; el Tren Suburbano, que prestará servicio desde el Municipio de Caldas, atravesando el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y la red ferroviaria nacional con la conexión al ferrocarril del Pacífico, la cual debe estar de acuerdo con las decisiones concertadas que al respecto asuma el Ministerio de Transporte y particularmente el Plan Maestro de Movilidad Metropolitano.

b. Vías de Travesía:
Al igual que para el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, en el Municipio esta función la asume la Vía del Río, conocida como la Regional, comprendido entre la vía al Municipio de Caldas y la calle 50 sur, en donde se establecen tres conexiones de importancia con el sistema vial primario del Municipio: calle 77 sur, calle 60 sur (continuidad de la avenida Pilsen) y calle 50 sur. Esta vía comprende la vía de Travesía (VT), la vía arteria (VA), la distribuidora y la vía de servicio (VS)

Adicionalmente el Municipio cuenta con un tramo de la variante de Caldas, que hace parte de la vía de travesía y permite la conexión de la región con el suroriente del pais.

c. Vías Troncales de Transporte Público:
Estas vías son aquellas que tienen la destinación exclusiva de carriles para el funcionamiento del Transporte público colectivo. Para el Municipio de Sabaneta se tiene el corredor de la calle 77 sur.

d. Vías Arterias:
Para el caso de la red vial del Municipio, estas vías se clasifican en Arterias mayores y Arterias menores de acuerdo con su sección, función, longitud y volúmenes vehiculares.

- **Vías Arterias Mayores:**

En sentido oriente-occidente, al Municipio de Sabaneta llegan dos de las arterias principales de carácter Metropolitano, que son la Avenida Las Vegas y la carrera 43A, denominada Vía Envigado – Sabaneta, adicional a estas dos vías, También se tiene la Circunvalar Metropolitana Oriental, proyectada sobre el costado oriental del Municipio.

Adicional a estas dos, se tiene las siguientes vías:

En sentido norte-sur:
Calle 77 sur, que permite la conexión con los Municipios de Itagüí, La Estrella y el corregimiento de San Antonio de Prado, con un cruce a nivel o glorieta en la Avenida Las Vegas y conecta la circunvalar del costado oriental con el costado occidental. Esta vía también tendrá una proyección hacia Aves María con doble calzada a lo largo de la proyección de la carrera 43A.

Calle 60 sur, que permite la conexión con el Municipio de Itaguí siendo la continuación de la Avenida Pilsen en el Municipio de Sabaneta, consta de un paso elevado sobre el sistema vial del río y un cruce a nivel a la altura de la Avenida Las Vegas, continuando al sur oriente en doble calzada hasta empalmar con la Circunvalar Metropolitana Oriental a la altura de la Vereda María Auxiliadora.

Calle 50 sur Las Viudas, entre el sistema del río y la carrera 43A, cuya intersección con la Avenida Las Vegas, consistente en una glorieta elevada.

- **Vías Arterias Menores:**

Con el fin de prestarle un apoyo a la carrera 45, en el tramo comprendido entre la calle 68 sur y la circunvalar se conforma un par vial entre la carrera 43A y la carrera 46, entre estas dos calles. Y la calle 75sur entre la carrera 45 y la carrera 43A, en doble calzada.

e. Vías colectoras.

Las Vías con esta clasificación son:

Calle 56 Sur entre Carrera 43A y la ZTE María Auxiliadora
Calle 61 Sur, entre sistema vial del río y Circunvalar
Carrera 40, entre calles 56 Sur y 61 Sur
La carrera 44 entre calles 69sur y 50sur
Calle 65 Sur – Vereda Las Lomitas, entre Carrera 48 y el ramal inferior de la vía Circunvalar en doble calzada.
Calle 66 sur – desde la carrera 45 hasta la carrera 43C
Calles 67 sur entre las carreras 48A y 49 - entre sistema del río y Carrera 43A
Carrera 48A, entre las calles 67 Sur y 68 Sur
Calle 68 Sur, entre sistema del río y la Carrera 43A
Carrera 48B entre las calles 67 Sur y 69 Sur
Calle 68A Sur, entre Carrera 43A y Circunvalar
Calle 69Sur, entre Carreras 48B y 46
Calle 70 Sur, entre Sistema vial del Río y Circunvalar, exceptuando, entre Cras. 45 y 43B.
Calle 75 Sur - Calle Larga, entre Sistema vial del Río y Carrera 45.
Calle 75B Sur (V. La Doctora), entre carreras 45 y 40, en doble calzada.
Carrera 40 entre calles 75B Sur y 75 Sur, en doble calzada.
Calle 75 Sur entre la carrera 40 y Circunvalar, en doble calzada.
Calle 75 sur entre la Circunvalar y la ZTE Los Henao.

Carrera 30 entre la calle 75 sur y la ZTE Las Brisas.
Carrera 33 entre la calle 75 sur y la ZTE La Inmaculada.
Carrera 32 entre la calle 75 sur y la ZTE San Isidro
Calle 72 sur entre el sistema vial del río y la carrera 43A.
Calle 82 sur entre la vía al Municipio de Caldas y la Circunvalar
Calle 78 sur entre la circunvalar y la ZTE Cañaveralejo

Vías de servicio.
Proporcionan acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes, perdiendo importancia la función de movilidad. Para este sistema de vías restringe el transporte público y de carga, y la velocidad permitida estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes.
En el Municipio de Sabaneta, corresponden todas las vías que no fueron incluidas en las clasificaciones anteriores.

Ciclo rutas.
En el Municipio se forma un circuito cerrado que comunica las estaciones del Metro, desde la estación Ancón Sur, por la calle 77 sur, hasta la Cra 45, por la Cra 45 hasta el parque principal, tomando la Cra 43A, hasta la calle 50 sur, bajando hasta la Av. Las Vegas, tomando ésta hacia el sur hasta la Cll 77 sur.

Vías Peatonales:
A este tipo pertenecen los Pasajes y conexiones urbanas entre manzanas y /o malecones y bulevares.

Artículo 112º. De los criterios para el manejo de los Pasajes.
Debido a la escasa sección de los pasajes existentes en el Municipio y dado que es prioritario mantener altos niveles de habitabilidad, calidad de vida, seguridad y espacio público en los diferentes sectores del territorio municipal, en relación con las posibles intervenciones en los pasajes, servidumbres y similares, se define:

- Toda vía pública deberá cumplir con una sección mínima de 9 metros, repartidas así: dos carriles de 3.0 mts, y dos andenes de 1.50 c/u.
- Los predios ubicados a lo largo de servidumbres de paso, localizadas en el suelo rural y suburbano cuya sección sea menor que la definida en el punto anterior, no podrán ser construidos por no cumplir con la sección mínima requerida.
- En los Pasajes existentes, los desarrollos en altura, no podrán sobrepasar los 2 pisos.
- Los Segundos pisos deberán conformarse dejando un retiro de mínimo 3 metros desde el paramento del primer piso, hacia la parte posterior del predio, permitiendo que se conforme un paramento retrasado entre fachadas de mínimo 6 metros.
- Cuando la cubierta del primer piso que se quiere ampliar en segundo piso sea en techo, cualquiera sea el material de que esté construido, la losa sólo podrá vaciarse a partir de tres metros de la línea del alero, con el fin de conformar un paramento de 6 metros entre fachadas. La primera porción de la cubierta de la vivienda del primer

piso quedará en techo, del alero hacia la parte posterior. El resto de la vivienda podrá quedar en losa que luego será construida.

- Los pisos superiores de los inmuebles localizados en pasajes, no podrán tener balcones o voladizos para evitar disminuir los retiros o aislamientos entre las viviendas, que atenten contra la privacidad de sus habitantes.

SECCIÓN I
SECCIONES VIALES

Artículo 113º. De los criterios para el manejo de las secciones Viales y las Especificaciones mínimas de las vías urbanas.
El ARTÍCULO 51°del Acuerdo 011 de 2000, quedará así:

Adóptanse las especificaciones mínimas y recomendadas para cada una de las vías de acuerdo con su jerarquización.

Tabla 6: Especificaciones viales según su jerarquizacion

Tipo de Vía	Ancho de Carril Recomendado	Ancho de Carril Mínimo	Separador Central
Vía de Travesía	3,65 m	3,5 m	-
Vía Troncal	3,5 m para el carril de Transporte Público		1,5 m Laterales.
Arteria	3,5 m	3,50 m (*)	4,0 m
Colectora	3,5 m Doble sentido 3,25 m Unidirecciónal	-	-
Vía de Servicio	3,5 m	3,0 m	-
Ciclorutas	-	2,5 m	-

(*) En las vías arterias existentes, cuando se tengan carriles de 3,25m se debe implementar la respectiva señalización para reducir la velocidad de circulación máxima a 35km/h

El carril mínimo para vías colectoras nuevas debe ser de 3.50m.

Para las vías troncales nuevas, también se deben reservar 3,5 metros para los carriles mixtos del sistema arterial.

A continuación se presentan las secciones establecidas para las vías de travesía, arterias, colectoras y de servicio.

a. VÍAS DE TRAVESÍA

Sistema Vial del Río

Sus especificaciones estarán sujetas a los planteamientos del diseño de la proyección sur del Metro y la Centralidad Sur.

El antejardín deberá ser de 5,00 metros, contados a partir del corredor multimodal.

Doble Calzada Variante de Caldas
Esta vía estará sujeta al diseño que para ésta sea aprobada por parte de las autoridades competentes.

Al ser ésta una vía nacional, se deberá conservar conforme a la Ley 1228 de 2008, una faja de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión de 20 metros a lado y lado de la vía, contados a partir del eje de cada calzada.

Adicionalmente se deberá garantizar en todo desarrollo constructivo a los costados de esta vía, el retiro correspondiente a 3,0 m con el fin de conformar la vía de servicio de acceso y salida, con el fin de no obstaculizar el flujo vehicular de travesía.

Igualmente, se debe garantizar el retiro correspondiente a los taludes, el cual no deberá ser inferior a 1.5H, siendo H la altura del talud medido desde el borde de la calzada actual o proyectada según sea el caso, hasta la corona del talud. Dicha distancia se medirá a partir de la corona o de la pata del talud, en dirección contraria.

b. VÍAS ARTERIAS

El número mínimo de carriles es de 2 por sentido para vías existentes, para vías futuras debe ser de 3 carriles por sentido. Los separadores centrales tienen por objeto principal separar físicamente los flujos vehiculares opuestos, evitando el encandilamiento;además, de crear espacios para los giros vehiculares izquierda y servir de refugio a los peatones. El separador debe ser de 5 metros mínimo, para que en el caso de haber un carril de giro a izquierda (3,5metros) se pueda asegurar un espacio de 1,5 metros de separador que pueda albergar peatones.

Calle 77 Sur
Esta vía es de carácter Metropolitano que permite la conexión con los Municipios del sur oriente del Área Metropolitana; además, se tiene proyectado un sistema de transporte masivo de mediana capacidad con carril exclusivo. La sección total es de 35 metros, cuya distribución puede ser cualquiera de las opciones presentadas en el documento técnico de soporte.

Los cruces a la izquierda por este eje vial en sentido sur norte se harán mediante los denominados cruces en G y Q, respectivamente.

La red de ciclorruta será construida sobre el costado norte, entre la avenida del Río y la Carrera 45.

Circunvalar Oriental - Vía Longitudinal

Para esta vía se cuenta con dos secciones típicas, una en doble calzada con una sección total de 26,0 m y un tramo en par vial en donde se tiene una sección de 13,0 metros para cada uno de los sentidos. El antejardín deberá ser de 3,00 metros.

Esta vía tendrá una proyección hacia la doble calzada al Municipio de Caldas por la vereda Pan de Azúcar, lo que permitirá no sólo la comunicación del Municipio con las vías nacionales, sino también la accesibibilidad de la ZTE de Pan de Azúcar hacia el Municipio y el Área Metropolitana.

Carrera 43A
Esta vía presenta una gran importancia para el Municipio, ya que permite el acceso directo a la zona central y es el principal corredor de transporte público. A partir de la calle 65-66 Sur se establece una bifurcación de esta vía en donde se continúa por la carrera 43C la vía arteria principal y se complementa con las arterias secundarias de las carreras 43A y 46.

La sección para esta vía es: doble calzada de 2 carriles cada una de 3,50 metros, separador de 7,00 metros con espacio para las estaciones del Sistema de Transporte de Mediana Capacidad, cicloruta de 2,00 metros, bulevar peatonal de 4,00 metros en el costado oriental y 3,00 metros en el costado occidental, para una sección pública total de 30,00 metros. El antejardín deberá ser de 5,00 metros en usos comerciales y de servicios y 3,00 metros en vivienda, los cuales serán exigidos por el Municipio, una vez se tengan los diseños definitivos.

Avenida Las Vegas
Esta vía con la reestructuración del transporte público colectivo del Municipio, contará con al menos una ruta de transporte público colectivo que permita llegar hasta el Municipio de Medellín, por lo que es bastante importante conservar al menos un carril para la circulación del transporte público colectivo del Municipio.

Sobre este corredor se tiene una actividad industrial importante, lo que hace que se tengan volúmenes vehiculares considerables y con una tendencia a seguir aumentando, debido a los índices de motorización que se han estado presentando.

Adicionalmente, por esta vía se accede de manera directa a la estación Itaguí del Metro, se tiene la Unidad Deportiva Norte"Alberto Santamaría" y el ingreso a la mayoría de las industrias existentes lo que lo convierte en un corredor con un potencial alto para la movilización de peatones y bicicletas, por lo que es importante poder contar con ciclorruta y andenes amplios.

Esta vía cuenta actualmente con una sección pública de 32,00 m, cuya distribución puede ser cualquiera de las opciones presentadas en el documento técnico de soporte.

El antejardín deberá ser de 8,00 metros en usos comerciales y de servicios y 5,00 metros en vivienda.

c. VÍAS COLECTORAS

Las vías colectoras no necesariamente deben contar con separador central, pero cuando se determine que éste sea necesario, deberá ser mínimo de 1,0 m.

La sección típica establecida para el caso de las Vías colectoras y que aplica para las vías a la ZTE María Auxiliadora (Calle 56 sur – Carrera 40 – Calle 61 Sur), a la ZTE Las Lomitas, Calle 68 sur – Calle 69 Sur y Calle 75 Sur – Calle Larga. La sección mínima establecida para las vías colectoras se presenta en el Documento técnico de Soporte.

- **Vía a la ZTE María Auxiliadora.**

La calle 56 Sur entre Cra 43A y Circunvalar y la calle 61 Sur hasta la carrera 40, llegando nuevamente hasta la calle 56 Sur, vía que funciona actualmente en doble sentido. La sección mínima será de 13,0m.

- **Vía a la ZTE Las Lomitas**

La Calle 65 Sur – Vereda Las Lomitas, entre Carrera 43A y Circunvalar Oriental, actualmente funciona en doble sentido. Sección mínima será de a 13,0m.

- **Par Vial Calle 68 Sur – Calle 69 Sur.**

Las calles 68 sur y calle 69 sur – 70 sur funcionarán como un par vial entre el Sistema vial del Río y la Circunvalar Oriental, por lo que deberán contar con una sección de 12,6m entre la carrera 48B y la Circunvalar Oriental. El Tramo existente entre el sistema vial del río y la carrera 48B, el cual se unifica en una sola vía (Calle 67 Sur), debe tener al menos una sección de 13,0m

- **Calle 75 sur – Calle Larga**

Entre la avenida Las Vegas y la carrera 45 funcionará en un sentido con una sección de 16,50m.

- **Vía Vereda La Doctora**

A lo largo de la calle 75B Sur – Vía Vereda La Doctora y sus ZTE, entre Carreras 45 y 40 funcionará en doble calzada con una sección vial de 22 m, este trazado deberá recuperar el retiro de la quebrada La Doctora (mínimo 10,00 m). Entre la Circunvalar Oriental y las ZTE la sección mínima es de 13,00 m.

- **Carrera 44** entre las calles 69 sur y 50 sur. Esta vía requiere ser terminada en su totalidad para articular los espacios públicos en proceso de consolidación.

d. VÍAS DE SERVICIO

La calzada para vías existentes se puede aceptar de 6 metros en casos críticos pero para nuevos desarrollos viales debe exigirse una calzada de mínimo 7 metros

La sección mínima establecida para las vías de servicio se presenta en el Documento técnico de Soporte.

e. VÍAS VEREDALES

Debido al uso del suelo contiguo a las vías veredales del Municipio, donde existen asentamientos de vivienda tipo "casa finca" de estratos altos, con una alta tenencia de vehículo particular, se recomienda como mínimo las siguientes especificaciones para las vías veredales:

Calzada mínima de 6,0 m

Cuneta – Berma ó Andén de 2,0 m

Sección Pública mínima de 10,0 m

Retiro Mínimo de 15,0 m

Parágrafo Primero: Los esquemas gráficos de las secciones viales identificadas se encuentran en el Documento Tëcnico de soporte, parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo Segundo: Se garantizará que las secciones viales en zonas consolidadas sean de 7,0m de calzada más 1,5m de anden, para lo cual deberán ser intervenidas las zonas donde sea posible hacerlo.

Parágrafo Tercero: El Municipio, a través de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, establecerá las dimensiones de los antejardines que no fueron considerados en el presente Acuerdo, para lo cual tendrá un plazo maximo de un año, contados a partir de la aprobación de Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo Cuarto: Para garantizar el cumplimiento de las cesiones viales establecidas, el Municipio aplicará normas de transición hasta tanto entre en vigencia la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO II
ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I
INVENTARIO GENERAL DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 114°. Del inventario de los elementos constitutivos del espacio público y los niveles de intervención.
El Artículo 65° del Acuerdo 011 de 2000 PBOT quedará así:

Determínanse los elementos constitutivos del Espacio público y los niveles de clasificación, de acuerdo con su área de influencia, manejo administrativo, cobertura espacial y de población, así: nivel Metropolitano, municipal, zonal y barrial. Los elementos constitutivos se clasifican en constitutivos naturales, constitutivos artificiales y por elementos complementarios.

Artículo 115°. De los Elementos Constitutivos Artificiales.
Modifica el Artículo 65° del Acuerdo 011 de 2000 PBOT:

Hacen parte de ellos, las áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como parques, plazas, etc, las áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos arquitectónicos, históricos, artísticos, arqueológicos, etc, los antejardines de propiedad privada y las áreas integrantes de sistemas de circulación peatonal y vehicular, denominados ejes de articulación del espacio público y los elementos complementarios del sistema de espacio público. Estos elementos son:

a. **Áreas articuladoras del Espacio público y de encuentro. (**Modifica el Artículo 65º del Acuerdo 011 de 2000 PBOT. reubicado.)

Conformadas por el sistema de Centralidades, los parques, plazas y plazoletas, las zonas verdes y los equipamientos.

- **Sistema de Centralidades:**

- **Centralidad Metropolitana Sur**, sus características están definidas en los Artículo 104º, Artículo 105º y Artículo 106º del presente Acuerdo.

- **Centralidad Comercial y de Servicios "Mayorca"**: Localizada en la Zona Industrial ZIS-2, Es un nodo donde confluyen actividades comerciales, recreativas, de esparcimiento, de servicios y de movilidad, y en su área de influencia el uso residencial. Esta Centralidad configura un sitio de encuentro y descanso a los usuarios del sistema Metro y está dotado de espacios de integración del Sistema de transporte masivo con las rutas de transporte municipal.

- **Centralidad Tradicional** -Parque principal : Localizada en la Zona de Actividad Múltiple: ZAM.- Es la zona central del Municipio, donde están ubicados el parque principal Simón Bolívar, el Templo de Santa Ana (Santuario de María Auxiliadora) y su área de influencia. Es un espacio de significado especial y de relevancia para la comunidad sabaneteña, donde confluyen actividades de recreación pasiva, de culto, comerciales, de servicios, residencial, entre otras. Su vocación es de centro de peregrinaje Metropolitano,además, de ser el espacio público por excelencia en el Municipio.

- **Centralidad Turística** –Torre-Faro de Mª Auxiliadora, el Mirador y el Santuario son los proyectos detonantes de la nueva Centralidad de vocación turística y de culto proyectada. Hace parte a su vez del Plan Parcial Caminos de La Romera, los usos complemetarios planteados allí están orientados a reforzar y consolidar los usos comerciales, culturales, de servicios y residenciales en su área de influencia.

- **Centralidad Cultural y Administrativa** –Plan Parcial Sabaneta Real- (futura) (modifica el Artículo 71º del Acuerdo 011 de 2000 PBOT, Equipamiento Cultural. Está localizada en la Zona institucional Administrativa (ZTA) donde se desarrollará el Centro Administrativo Municipal, o Sede de la Administración Municipal, con carácter

cultural y educativo. Allí estará localizada una biblioteca y escenario múltiple, complementado por una serie de talleres, espacios abiertos y servicios públicos.

Esta Centralidad constituirá un espacio urbano de gran importancia para el Municipio que integrará funciones de carácter administrativo, cultural, esparcimiento, de servicios y comercio.

- **Centralidad Deportiva** – (Modifica el Artículo 73º del Acuerdo 011 de 2000 PBOT Equipamiento Recreativo y Turístico). Constituida por la Unidad Deportiva y Recreativa de la zona norte "Alberto Santamaría", localizada entre la Avenida Las Vegas y la vía regional, en la Zona Industrial y de Servicios ZIS2. Esta infraestructura, además de posibilitar la práctica de diferentes disciplinas deportivas, también se convertirá en un centro de actividades y de encuentro ciudadano.

- **Centralidad de Equipamientos y Espacio Público -Los Lagos-** localizada en el predio "Los Lagos", el cual configura, por su ubicación y características, un espacio estratégico al interior del suelo urbano.

  En ésta se desarrollará un centro destinado principalmente al desarrollo de programas de vivienda (VIS y VIP), dotadas de los equipamientos, espacios públicos, zonas verdes y servicios necesarios para lograr su consolidación; contribuyendo así con la reducción del déficit existente en la actualidad.

▪ **Parques, plazas, plazoletas:** Áreas públicas, donde se desarrollan actividades inherentes a la vida en sociedad: aquellas que están relacionadas con la recreación (activa o pasiva), la reunión y el encuentro, el descanso, el esparcimiento, la cultura, etc. Estos pueden ser de origen natural y artificial.

Junto con los existentes, harán parte del sistema de espacio público urbano, los parques, plazas y plazoletas que serán construidas en los predios identificados como potenciales para espacio público e identificados en el Documento Técnico de Soporte.

▪ **Las zonas verdes de barrio**

Las zonas verdes públicas del sistema vial municipal, las zonas verdes residuales de los desarrollos urbanos y las áreas verdes producto de cesiones por los desarrollos urbanísticos o constructivos, constituyen el espacio público verde de conformidad con el Plan Maestro de Zonas Verdes Urbanas del valle de Aburrá, constituyéndose en espacio libre cuyo paisaje se caracteriza por el alto predominio de suelo natural y/o arborización urbana, destinado a la protección ambiental, recreación, deporte, contemplación, ornato y esparcimiento para todos los habitantes de la ciudad. Son espacios de goce colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental cumpliendo la función para mejorar la calidad del ambiente urbano, a través de la fijación de bióxido de carbono(CO_2) y otros contaminantes atmosféricos, contribuyendo así a purificar el aire de las ciudades; así mismo, permiten la infiltración del agua en el suelo, la regulación de vientos, del clima local, ruidos, y desde luego, el embellecimiento del paisaje urbano.

- **Los equipamientos.** Se incluyen los escenarios deportivos.

Los equipamientos se constituyen en lugares que prestan diferentes servicios a la comunidad, por lo que se configuran como nodos donde confluyen distintas actividades de la colectividad, donde se realizan distintas relaciones sociales, que los convierten en el soporte de las Centralidades.

Los equipamientos se consolidan como elementos constitutivos artificiales del espacio público enfocados a garantizar condiciones adecuadas de accesibilidad por parte de toda la comunidad, en especial de las personas con movilidad reducida, sea esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.

b. **Áreas para la conservación y preservación de obras de interés público: Elementos arquitectónicos, urbanísticos, históricos, arqueológicos, culturales, etc**

Son patrimoniales, los elementos que por su valor e importancia en la memoria colectiva de los habitantes del Municipio y/o por ser estructuradores de la identidad urbana merecen ser catalogados y preservados como bienes de interés cultural.

- **Elementos Arquitectónicos:**

Son elementos del espacio público de interés colectivo constituidos por inmuebles individuales, tales como fachadas y cubiertas de valor patrimonial, que forman parte del alíneamiento espacial vial.

En el Municipio lo constituyen los siguientes elementos y los demás definidos en la parte General de este documento.

- Templo Santa Ana
- Parque Principal Simón Bolivar
- Casa de La Cultura La Barquereña

- **Elementos Artísticos:**

Son elementos del espacio público donde se manifiestan las expresiones artísticas y culturales que guardan memoria colectiva. Hacen parte de éstos, el inventario identificado en el Artículo 93°° del presente Acuerdo.

- **Elementos Arqueológicos:**

Son aquellos muebles o inmuebles originarios de culturas pasadas, así como los restos humanos y orgánicos relacionados con esas culturas. Igualmente, forman parte de dicho patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos, relacionados con la historia del hombre y sus orígenes.

c. **Ejes de articulación del espacio público:**

Son elementos que permiten la conexión entre las áreas articuladoras del sistema de espacio público, los cuales están asociados principalmente al sistema hídrico (parques lineales de quebrada) y al sistema de movilidad (sistemas de circulación vehicular y peatonal).

- **Parques lineales de quebradas:**

Se establecen los siguientes parques lineales de Quebrada:

- La Consolidación del Parque Líneal Q. La Doctora, en el tramo comprendido entre el Estadero La Doctora sobre la calle 75sur en el punto de inicio del Malecón de La Doctora cruzando la Carrera 45 y siguiendo por la Calle 74sur, cruzando la Avenida Las Vegas hasta la carrera 49 vía Regional.
- La Consolidación del Parque Líneal Q. La Sabanetica entre la proyección de la cra 46 y la calle 78C hasta la Calle 77sur, en inmediaciones de la Iglesia Nuestra Señora de Los Dolores.
- La Conformación del Parque Líneal Q La Cien Pesos: en el tramo comprendido entre las Cra 43 A y 44.
- La Conformación del Parque Líneal Q La Honda, en el tramo comprendido entre la cra 43 A, en el predio donde se ubicaba Gravetal hasta la Carrera 48, Avenida Las Vegas por detrás del predio de la Empresa Plastiquímica. Dicha adecuación está dirigida a consolidar estas zonas como franjas de amortiguamiento que permiten proteger el recurso hidrográfico.
- La Conformación del Parque Líneal Q San Alejo: en el Tramo comprendido entre el nacimiento (según planos en inmediaciones de Quintas de San José), pasando por el predio de la Granja Los Lagos hasta la boca de la canalización en predios de la manzana 144; (según plano), y entre la cra 45 cruzando el área del Plan Parcial Sabaneta Real, hasta su cobertura en linderos de la I.E José Félix de Restrepo.

Las intervenciones de adecuación de estos parques deberán seguir los siguientes lineamientos:

Dichas adecuaciones deben ser primordialmente ambientales, que mejoren y repongan las fajas de retiro de las corrientes hídricas, con engramado, arborización y adecuación mínima de taludes. Por lo menos el 70% debe estar constituida por suelo blando.

Mediante la elaboración de estudios técnicos que indiquen la dinámica de estas corrientes se determinará la viablidad de desarrollo de los parques lineales propuestos.

Los parques lineales comprenden las áreas de protección estricta a partir del borde del cauce, en las cuales no se permite la instalación de ningún tipo de infraestructura, es decir, no se permitirá la construcción de elementos rígidos como pisos duros, kioscos o equipamientos, escenarios deportivos, que vayan en detrimento de sus características ambientales y paisajísticas.

Y en el retiro restante al reglamentario (según sea el caso de acuerdo con lo definido en los retiros a Quebradas y a Nacimientos de Agua.), las áreas podrán utilizarse en

sistemas de infraestructura de servicios públicos, conectividad y compensaciones como parte de espacios públicos contemplados con su amoblamiento paisajístico, senderos ecológicos, ciclovías y movilidad peatonal).

Dotarlos de amoblamiento urbano apropiado que permitan garantizar su función como espacio recreativo pasivo.

Las intervenciones antrópicas sobre dichos elementos deberán conservar y recuperar las condiciones naturales de los mismos, pues se clasifican como suelos de protección ambiental por corresponder a su vez con zonas de amenazas alta por inundación en la zona urbana.

- **Ejes de circulación vehicular y peatonal:**

Los conforma el sistema vial municipal, permiten,además, de la articulación con el sistema vial Metropolitano, el enlace de las áreas articuladoras del espacio público en el área urbana del Municipio y los elementos que los complementan. Se identifican como Ejes principales y secundarios.

Se adoptan como ejes principales los ejes de movilidad que articulan el área urbana en su interior y permiten la comunicación con los demás municipios del Área Metropolitana, representados por :

- **Corredor multimodal del Río**

Conformado por la vía regional, la vía distribuidora y la vía de servicio. Se consolida como un corredor multimodal que soporta el sistema de transporte y movilidad de carácter Metropolitano y regional, con características ecológicas que deben ser fortalecidas para su consolidación como elemento constitutivo del espacio público, posibilitando su vinculación a la trama urbana del Municipio y a los Municipios vecinos.

- **La Avenida Las Vegas.**

Éste se configura principalmente como corredor Metropolitano de servicios y conector de varias Centralidades. Se consolida como eje de movilidad peatonal por estar asociado a las zonas productivas del Municipio (zonas industriales) y posee calidades espaciales, topográficas y paisajísticas que son potenciadas al albergar parte del transporte no motorizado en el Municipio -red de ciclorutas y circulación peatonal-.

- **Cra 43 A. Vía Sabaneta – Envigado - Boulevard de la Carrera 43A.** (Viene del Artículo 72º Equipamiento Comercial. Modifica la sección vial(reubicado)

El Bulevar peatonal de la Carrera 43A es el eje comprendido entre la calle 50sur, pasando por la carrera 43C bordea el parque principal donde se convierte en la carrera 45 o calle del Comercio hasta la calle 77 sur. Alberga en sus primeros pisos comercio y servicios lo que le da el carácter de Bulevar peatonal permitiendo la conformación de paramentos continuos y el crecimiento en altura y mayores densidades.

La carrera 43 A, se consolida como el futuro corredor de transporte de mediana capacidad, Metroplús entre la calle 50 sur en límites con el Municipio de Envigado y la calle 77 sur, para lo cual contempla la adecuación de su sección pública actual a 28 metros. Las nuevas construcciones deberán ceñirse a esa sección vial según los parámetros definidos en este Acuerdo. La adecuación del espacio público, se realizará con los materiales y las especificaciones técnicas mínimas definidas en el Manual de Espacio Público..

- **Calle 69s – Calle 70sur - Boulevard peatonal, entre el Parque, la Avenida Las Vegas y la estación intermedia del Metro.** (Modifica el Artículo 72º Equipamiento Comercial. (reubicado)

Integra la futura Estación intermedia del Metro sobre la Calle 67sur -sobre la Regional- con la Centralidad Tradicional. Las calles 69 sur y 70sur, se consolidan como un par vial, eje prioritariamente peatonal que alberga actividades comerciales y culturales. Vinculando al lote de la antigua estación del ferrocarril – Av. Las Vegas- con la Centralidad tradicional.

- **Calle 77sur.**

És uno de los ejes sobre los cuales tendrá mayor influencia la Centralidad Metropolitana sur, por lo que se plantea como un eje donde preponderamente se localizará comercio y servicios en los primeros pisos y se incentivará la localización de vivienda en todo su recorrido, permitiendo la conformación de paramentos continuos y el crecimiento en altura y mayores densidades.

Este eje hace parte del circuito de espacio público donde se potencia la circulación peatonal, y la futura ruta pretroncal del Metroplús, que integrará a Sabaneta con los municipios de La Estrella e Itaguí y con el Corregimiento San Antonio de Prado.
Es a la vez eje de articulación con la Vía Longitudinal Metropolitana, a través del cual se podrán evacuar los flujos viales generados en los nuevos desarrollos del Plan Parcial Caminos de La Romera hacia la Vía Regional y la Avenida Las Vegas.

- **Calle 50sur.**

Éste eje cierra el circuito que conforman los anteriores además, de ser la zona de frontera con el Municipio de Envigado, permite la integración de Sabaneta con el Municipio de Itaguí y está ubicado en la zona de influencia de la Centralidad Comercial y de Servicios Mayorca. El intercambio vial sobre la Avenida Las Vegas es un Proyecto Estratégico para los Municipios de Sabaneta y Envigado, que deberá consolidarse en el corto plazo con el apoyo del AMVA.

- **Red de ciclorutas**

Con el fin de dar prelación a la movilización en modos alternativos de transporte, se conforma un circuito de ciclorutas que comunica las estaciones del Metro, desde la futura estación Sabaneta, por la calle 77 sur, hasta la carrera 45, por la carrera 45 hasta el

parque principal, tomando las carreras 43C-43A, hasta la calle 50 sur, bajando hasta la Avenida Las Vegas, tomando ésta hacia el sur hasta la calle 77 sur.

Además, se adopta la ruta que inicia en la zona universitaria (en la vía a la vereda La Doctora) en el cruce con la carrera 34 con la calle 75sur, sigue por esta última hasta el cruce con el malecón de la quebrada La Doctora, sigue por éste hasta el cruce con la carrera 45, sigue por ésta, hasta el cruce con la calle 74 sur – canal abierto Quebrada La Doctora- hasta llegar a la carrera 48 (avenida las Vegas), la cual complementará el parque líneal de la quebrada La Doctora.

Dicha red se constituye en un complemento del sistema de transporte que articula las zonas de producción, los equipamientos (urbanos y metropolitanos), y las Centralidades con las zonas residenciales de carácter local.

- **Ejes Secundarios:**

Lo constituyen los demás elementos del sistema de movilidad clasificados como vías colectoras, y de servicio. Además, de los anteriores, también se adoptan como elementos secundarios:

Ejes de articulación de parques, plazas, y escenarios deportivos.

Son vías que comunican los elementos constitutivos del espacio público como parques, plazas y placas polideportivas localizados en el interior de los barrios y urbanizaciones, con los principales ejes de movilidad en el Municipio, generando una red o malla vial de espacio público verde en todo el territorio. Se consonsolidan y potencian los corredores de espacio público mediante la siembra de árboles, la construcción y mantenimiento de andenes, y la adecuación del amoblamiento urbano en general (bancas, basureros, lámparas, telefonos públicos, señalización, etc, que contribuyan a mejorar la calidad del espacio público, y el nivel de vida urbana de la población, promoviendo así la inclusión social y la apropiación del espacio público por toda la comunidad. Los elementos que conforman estos ejes secundarios son:

Calle 75A sur entre las carreras 47A y 47C: vincula el parque infantil del barrio Metropolitano con el parque líneal de la quebrada Sabanetica.

Carrera 46B entre calles 72 sur y 74 sur: vincula la placa polideportiva del barrio Entreamigos y el parque líneal de la quebrada La Doctora.

Calle 67 sur entre carreras 46 y 48: vincula el parque infantil del barrio Calle del Banco con el eje de la Avenida Las Vegas.

Calle 62 sur entre carreras 44 y 48: vincula el parque Ramón Arcila y la placa polideportiva Restrepo Naranjo con el eje de la Avenida Las Vegas.

Calle 68A sur entre las carreras 43A y 43C: vincula la Casa de la cultura y la placa polideportiva la Barquereña con el bulevar de la carrera 43A.

Carrera 44 entre calles 62 sur y 50 sur: vincula espacios públicos futuros entre sí.

Componentes del perfil vial

Las vías y andenes en general, con sus complementos y los antejardines de propiedad privada constituyen los demás elementos que complementan los ejes de articulación del espacio público:

Parágrafo Primero: La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, previo análisis técnico y funcional, en concordancia con el Modelo de Ordenamiento Territorial planteado en el presente Acuerdo podrá autorizar la localización de equipamientos y proyectos especiales en las diferentes Centralidades, en especial en la Centralidad Turística, dada la importancia que tiene para el Municipio, por su proyección en el ámbito turístico regional y nacional.

Parágrafo Segundo: Será politica de las Administraciones Municipales velar por la incorporación efectiva, al sistema de espacio público, de aquellos elementos constitutivos (parques infantiles, zonas verdes y placas polideportivas) que en la actualidad poseen cerramientos que impiden su libre acceso.

Parágrafo Tercero: Las acciones de la Administración Municipal a través de la Secretaría de Planeación y el Área Ambiental o la entidad encargada será, la recuperación de los cauces hoy ocupados por viviendas e infraestructuras de diferente tipo que no permiten el disfrute y goce por parte de la comunidad e impiden su consolidación como espacio público por excelencia de carácter natural,además de representar un riesgo para la vida e integridad de las personas allí ubicadas. Igualmente, propenderá por su protección e impedirá nuevos procesos de ocupación ilegal de los cauces de dichas fuentes y de las que conforman el sistema hídrico de espacio público municipal.

Parágrafo Cuarto: Teniendo en cuenta que el modo de transporte no motorizado juega un papel muy importante dentro de los víajes que se realizan en el Municipio, las acciones encaminadas a consolidar el sistema de movilidad estarán enfocadas a mejorar las condiciones de circulación y accesibilidad de las vías (seguridad vial, amoblamiento, andenes, iluminación, etc.), privilegiando al peatón pero sin ir en detrimento de la circulación vehicular.

Parágrafo Quinto: El sistema de espacio público se encuentra espacializado en el *Anexo 7, Plano: 12 de 20 X_EspacioPubEquip_st.*

Artículo 116°. De los elementos complementarios.
El Artículo 65°. Inventario de elementos constitutivos del espacio público
Son elementos constitutivos complementarios aquellos que hacen parte del amoblamiento, de la señalización y los demás elementos que hacen parte integral del

espacio público, de conformidad con lo previsto en el Artículo 5° del Decreto 1504 de 1998, o en las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Las áreas y elementos arquitectónicos artificiales y naturales de propiedad privada tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines y cerramientos son componentes del espacio público, aún en aquellos casos en que forman parte de bienes inmuebles de propiedad privada. Su manejo y tratamiento se regirá por lo establecido en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción, en condiciones de seguridad, conservación y accesibilidad.

Artículo 117°. Del Manual de Espacio Público
El diseño, construcción y tratamiento de los elementos constitutivos complementarios del espacio público, estarán regidos por principios de calidad, seguridad, accesibilidad, sostenibilidad, reparabilidad, segmentación y economía, principios que rigen el Manual de Espacio Público, adoptado como anexo en el estatuto de Normas Básicas de Construcción.

En todos los casos, cualquier tipo de intervención en el espacio Público – diseño, construcción, adecuación- se ceñirá a normas de accesibilidad de las personas con movilidad reducida, sea temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación, se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con lo estipulado en la Ley 361 de 1997, o las normas que la modifiquen, reglamenten o sustituyan.

Artículo 118°. Del ornato público
Para garantizar la consolidación del ornato público, los desarrollos urbanísticos deberán garantizar la siguientes condiciones:

En la culata: Ésta será considerada como parte constitutiva de la fachada, tanto para edificaciones aisladas como para edificaciones ubicadas en zonas consolidadas, por lo que deberá dársele el tratamiento respectivo, tanto para edificaciones ya construidas como para las nuevas.

Fachadas: Éstas deberán ser totalmente terminadas con su respectivo acabado.

Paramentos: Con el fin de lograr una regularización de éstos, todas las edificaciones deberán garantizar y respetar la linealidad paralela a la vía.

Redes de servicios públicos: Los desarrollos urbanísticos deberán garantizar que todas las redes de servicios públicos sean tendidas de forma subterránea.

Parágrafo Primero: Los demás asuntos concernientes al ornato público deberán ser especificados en el Estatuto Urbano de Normas Básicas.

Parágrafo Segundo: Las edificaciones construidas antes de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, deberán cumplir con lo estipulado en cuanto a fachadas, para lo cual el

Municipio, a través de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial o quien haga sus veces, establecerá el procedimiento por el cual se garantizará dicho cumplimiento.

SECCIÓN II
DEL ÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 119º. Del índice esperado de Espacio público.
Durante la vigencia del presente Acuerdo se deberá alcanzar un índice efectivo de cinco(5)m^2 de espacio público por habitante. Y un índice de espacio público verde de cinco metros cuadrados por habitante (5.00 m^2)

Además, de ello la Administración Municipal velará por que las condiciones para el uso, goce y disfrute de los elementos del espacio público sean las adecuadas y por garantizar el libre disfrute por parte de toda la comunidad de todos los espacios públicos, siguiendo los principios de Accesibilidad, de Publicidad y de Funcionalidad .

Parágrafo Primero: Para efectos del cálculo del índice efectivo de espacio público se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

- Los parques
- Las plazas
- Las plazoletas
- Los bulevares, siempre y cuando se configuren como plazoletas lineales; es decir, que no se tendrá en cuenta para el cálculo del índice el área destinada a la circulación (andenes y ciclorutas)
- Las áreas verdes que hagan parte de parques, plazas, plazoletas y bulevares (no incluye elementos complementarios como jardines de acompañamiento vial, glorietas, espacios residuales o jardines interiores de urbanizaciones y antejardines).
- Los parques lineales de quebrada.

Parágrafo Segundo: Para efectos del cálculo del índice de espacio público verde se tendrán en cuenta las zonas verdes públicas del sistema vial municipal, los separadores, las glorietas, las áreas verdes residuales de los desarrollos urbanos y o jardines interiores de urbanizaciones, las áreas verdes de retiros a quebradas y las zonas verdes producto de cesiones por los desarrollos urbanísticos o constructivos.

Parágrafo Tercero: La Administración Municipal en un plazo de un (1) año contado a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, determinará con exactitud el índice actual de espacio público por habitante y sus condiciones cualitativas a través de un inventario exhaustivo de los elementos que se incluyen en dicho índice, siguiendo las metodologías y las normas vigentes.

SECCIÓN III
PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 120°. De la definición de proyectos estratégicos de espacio público.
Son proyectos estratégicos aquellos que permitirán, en un futuro, suplir las necesidades y desequilibrios del espacio público. En el área urbana son los siguientes:

- La Centralidad Sur- Estaciones Ancón Sur y Sabaneta del Metro.
- La Centralidad Cultural y Administrativa del Plan Parcial Sabaneta Real.
- El "circuito" conformado por las carreras 43A, 43C, 45, 48 y las calles 50 Sur y 77 Sur
- Los bulevares peatonales
- Los parques lineales de quebradas
- La Centralidad Turística "Faro de María Auxiliadora"
- La Centralidad de Equipamientos y Espacio Público –Los Lagos-

SECCIÓN IV
EL ESPACIO PÚBLICO EN LOS PLANES PARCIALES

Artículo 121°. Del espacio público en los planes parciales y las unidades de actuación.
Los Planes Parciales deberán definir para la totalidad del área mínima especificada, entre otros, los elementos de la estructura y de la infraestructura urbana de manera concertada entre el Municipio, la comunidad y los promotores y consultores a cargo de los aspectos técnicos y comerciales, resolviendo fundamentalmente los aspectos que buscan articular dichas zonas al desarrollo equilibrado de la ciudad, buscando la materialización del Modelo de Ordenamiento Territorial adoptado para el municipio.

Con base en lo existente, se pretende consolidar el sistema de espacio público de acuerdo al siguiente orden de prioridades:

- El aporte al incremento del espacio público efectivo, parques plazas, plazoletas y zonas verdes, el cual deberá ser de 15% del área bruta o de 15% del área construida (de los dos el mayor), conforme a las normas urbanísticas generales. Ademas deberá garantizarse sus condiciones cualitativas estipuladas en el Decreto 1504/1998.
- El espacio público peatonal como sistema estructurante primario, continuo, predominante, supeditando los demás sistemas de movilidad y de estructuración urbana.
- Consolidación del recurso hídrico como elemento estructurante del sistema de espacio público y regulador de las condiciones ambientales.
- Red de ciclorutas a lo largo de la Avenida de Las Vegas, de la calle 77 sur, de la carrera 45, de la carrera 43c, de la carrera 43A, de la calle 50 sur, comunicando las Zonas Residenciales y la zona de actividad múltiple con las zonas de comercio industrial e industriales hacia las estaciones del Metro y del Sistema Integrado de Transporte.
- Circuitos de un Sistema Integrado de Transporte que comuniquen la totalidad del área urbana con las estaciones del Metro, en vehículos con calidad Metro, integrados logística y tarifariamente.

- Plan vial total buscando la construcción de una red secundaria integrando las vías presentes y potenciales, conformando pares viales para cerrar una red de circuitos que permitan retornos, así como la permeabilidad del espacio público.
- Sistema de estacionamiento público

SECCIÓN I
DE LA CLASIFICACIÓN, JERARQUIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

Artículo 122°. De los equipamientos Culturales y su jerarquización.

Los equipamientos culturales son lugares destinados a atender las demandas de la población organizada en servicios tales como educación no formal, sirven para ser utilizadas por organizaciones sociales y comunitarias, parar desarrollar sus actividades culturales y cívicas, y como lugares para el encuentro, la creación y la convivencia.

Artículo 123°. De los proyectos estratégicos municipales de los equipamientos culturales
(Complementa el Artículo 71° Equipamiento Cultural.)
Se definen como proyectos estratégicos municipales aquellos que, en un determinado plazo, buscan mejorar y/o ampliar la infraestructura disponible actualmente para la comunidad. Se incorpora:

- **Centro Cultural y Administrativo**

Este centro constituye un espacio urbano de gran importancia para el Municipio ya que reunirá funciones de carácter administrativo, recreativo, de servicios y comercio. Dicho centro (cultural y educativo), comprenderá una serie de espacios que brinden a la comunidad la posibilidad de desarrollar sus capacidades y a la vez sirva de capacitación (Centro Tecnológico Municipal), estará dotado de biblioteca y escenario múltiple, complementado por una serie de talleres, espacios abiertos y servicios públicos.
Este equipamiento constituye la base de soporte para consolidar la Centralidad Cultural y Administrativa.

Artículo 124°. De los Equipamientos Comerciales, Jerarquización y Localización

Los equipamientos comerciales son aquellas infraestructuras que constituyen sitios de encuentro ciudadano y referentes de la comunidad, donde se efectúan intercambios de tipo comercial, recreativo, cultural, etc. Se jerarquizan de acuerdo con el ámbito de prestación del servicio, lo cual es fundamental en la definición de la ubicación de los mismos.

Equipamientos comerciales de primer orden o general correspondientes a Centros Comerciales, Malls, Hipermercados, grandes superficies y similares, se ubicarán en: El corredor Metropolitano de servicios, la Centralidad Sur, la Centralidad Turística, la Centralidad Cultural y Administrativa y su área de influencia.

Según su ámbito son: Metropolitanos, regionales y municipales.

Equipamientos comerciales de segundo orden o local correspondientes a supermercados, pasajes comerciales, tiendas de barrio y similares, se ubicarán en:

La Zona de Actividad Múltiple, los corredores de actividad múltiple, los centros de los barrios (áreas anexas a las placas polideportivas y parques).

Según su ámbito son: municipales, zonales o barriales.

Artículo 125°. Equipamientos de Recreación y Deportes,Jerarquía y Cobertura

Son las áreas públicas y privadas cuyo carácter principal es la recreación pasiva, activa o mixta. Están conformados por uno o varios escenarios deportivos y recreativos con el respectivo amoblamiento y espacios complementarios, y son de carácter público o privado.
Este tipo de equipamientos se localizan en los suelos urbanos, rurales y de expansión, siempre y cuando cumplan con las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo.

Según la cobertura o jerarquía se establecen varios tipos equipamiento de recreación y deportes, así:

- Unidades deportivas
- Parques recreativos
- Escenarios deportivos y recreativos.

- **Unidades deportivas.**

Espacios cuya función es la recreación, la enseñanza deportiva y la práctica competitiva. Posee un mayor énfasis en la especificidad del uso y por tanto requieren de espacios adecuados con tribunas, cubiertas, camerinos, comercio menor, servicios sanitarios y áreas administrativas.
La infraestructura física de las unidades deportivas estará conformada por uno o varios escenarios recreativos y deportivos con los respectivos amoblamientos y espacios complementarios -actividades comerciales, áreas administrativas, áreas de parqueo y áreas de control, entre otras-.
Entre los amoblamientos requeridos para estos equipamientos se incluye iluminación, sitios de estar, señalización, arborización y cerramientos, zonas verdes, juegos infantiles, áreas o retiros de aislamiento (si las requiere), etc.

Las unidades deportivas son equipamientos de primer orden o general y su ámbito es de cobertura municipal, metropolitana o regional, por lo tanto se ubican al interior o en el área inmediata al Corredor Metropolitano de servicios.

- **Parques recreativos.**

Son áreas libres para recreación pasiva y pueden contar con escenarios para la práctica deportiva y recreativa informal. Estos equipamientos cuentan con elementos mínimos de amoblamiento urbano complementario, zonas verdes para aislamiento y juegos infantiles o de adultos.

Los parques recreativos son de segundo orden o local, y su ámbito es barrial. Se ubican al interior o anexas a los centros de barrio.

Parágrafo Primero: Los parques recreativos ubicados en el Área Urbana se tendrán en cuenta en la contabilización del índice de espacio público efectivo exigido en las disposiciones normativas.

- **Escenarios deportivos y recreativos.**

Se definen como escenarios deportivos, los destinados a: Placas polideportivas (baloncesto, voleibol, microfútbol y balonmano), canchas de fútbol, piscinas, coliseos cubiertos, gimnasios, muros de escalada, rampas y pistas de patinaje y circuitos de trote y triciclos. Los escenarios deportivos y recreativos son de segundo orden o local, y su ámbito es barrial. Se ubican al interior o anexas a los centros de barrio.

Parágrafo Segundo: Con la adquisición del predio aledaño a la Unidad Deportiva Norte"Alberto Santamaría" y su anexión a la misma, se consolidará la Centralidad Deportiva, al mejorar y ampliar la infraestructura disponible actualmente.

Artículo 126°. De la definición y Manejo de los Equipamientos Turísticos.
Son aquellos sitios e infraestructuras que permiten aprovechar los valores religioso, cultural, recreativo, educativo, deportivo, ecológico, comercial y de servicios en pro de la actividad turística. Permiten potenciar la imagen del Municipio, proyectándose a nivel metropolitano, departamental, nacional e incluso internacional.

En el Municipio existen diversos atractivos turísticos, identificados en el Acuerdo Municipal 06 de 2003, Plan de Desarrollo Turístico, entre los cuales están:

Bienes Culturales:
- Casa de la Cultura La Barquereña, Museo Rodrigo Arenas Betancourt, Teatro Leonor Díaz Montoya
- La finca Fidelena
- Templo de Santa Ana "Santuario María Auxiliadora".
- Parque Principal Simón Bolívar
- Estadero el Último Vagón (lote donde se ubicaba la antigua Estación del Ferrocarril).
- Templo de San Felipe Apóstol en la vereda La Doctora

Festividades y Eventos
- Fiestas del Plátano, última semana de Junio, de orden folclórico.
- Fiestas de la Libertad, en abril 20, de carácter educativo.
- Conmemoración de la creación del Municipio, Noviembre 22, de tipo simbólico.

- Fiestas del Palenque, Noviembre 30, de sentido cultural.
- Fiesta de María Auxiliadora, el 24 de mayo, de carácter religioso y cultural

Algunos eventos que han adquirido carácter permanante son:

- El Encuentro Nacional de Intérpretes de Música de Bolsillo, último sábado de Agosto
- Festival Metropolitano de la Trova, segunda quincena de julio.
- Programa Serenata TV. Último sábado de Febrero
- Festival del tiple, Jornada Sabaneta; Junio- julio.
- Concierto de Clausura de Actividades Anual. Banda Sinfónica de Sabaneta. Diciembre.
- Festival de Coros de Navidad, en diciembre.
- Navidad en Familia. Diciembre.
- Retreta Municipal. Los segundos y cuartos domingos de cada mes.
- Exposición Artística en el Concejo al comienzo de cada periodo de sesiones.

Los demás equipamientos deportivos, comerciales y de servicios, que posibilitan el desarrollo de actividades que implican la visita de personas de otros partes del departamento, del país y del mundo, convierten la actividad turística en una fuente de desarrollo cultural y económico.

El manejo de los equipamientos turísticos esta orientado a la consolidación de dichas áreas y de su infraestructura relacionada, como parte de los elementos constitutivos del Sistema de Espacio público.

Entre la futura Estación Ancón Sur del Metro sobre la calle 77 Sur, la Centralidad Turística (Faro de María Auxiliadora y Mirador Turístico) y el Parque Ecológico y Recreativo Municipal La Romera, se crea un circuito turístico que estará conectado a través de un sistema de transporte áereo, tipo cable o similar. El Sistema más adecuado y el circuito más factible será producto de un estudio técnico, que deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces y de las autoridades ambientales competentes.

Parágrafo: Las acciones tendientes a consolidar los equipamientos turísticos están especificadas en el Acuerdo 06 de 2003 "Plan de Desarrollo Turístico del Municipio de Sabaneta".

Artículo 127°. De las Zonas de Desarrollo Turístico Prioritario.

Son aquellas zonas en las que la actividad turística será prioritaria, por lo que las acciones por parte del Municipio a través de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces y de las entidades designadas específicamente para ello, estarán encaminadas a impulsar el turismo en armonía con la conservación de los recursos naturales y su aprovechamiento, como elementos constitutivos del sistema de espacio público, en actividades de recreación pasiva, científicas, educativas, etc.

Artículo 128°. De los elementos que constituyen las Proyectos de desarrollo turístico prioritario:

- **Centralidad Turística.** (Viene del Art. 73° del Acuerdo 011 de 2000). Suprime el texto de Mirador Turístico.

Nueva Centralidad cuya vocación es el turismo, en especial el religioso. Se consolida con actividades complementarias de tipo comercial, cultural y de servicios. El Proyecto detonante o central es la Torre-Faro de María Auxiliadora, articulado al Área central (Centralidad religiosa y administrativa) por medio del Parque Líneal La Erato, para lo cual, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial o quien haga sus veces considerará su aprobación como proyecto especial, aplicable con normas puntuales para el caso.

Además, de la Centralidad Turística, también son proyectos que constituyen las zonas de desarrollo turístico prioritario en el suelo urbano:

- La Centralidad Tradicional.
- Los bienes muebles e inmuebles patrimoniales, contemplados en el presente Acuerdo.
- El Ecoparque La Romera
- El Corredor gastronómico de la Doctora.
- El desarrollo de un Sistema de transporte de mediana capacidad (Tranvía).
- La comunicación de la Centralidad Metropolitana Sur con el Ecoparque La Romera a través de un sistema de cable aéreo o teleférico.

Parágrafo: La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, previo análisis técnico y funcional, en concordancia con el Modelo de Ordenamiento Territorial planteado en el presente Acuerdo podrá autorizar la localización de equipamientos y proyectos especiales en las diferentes Centralidades, en especial en la Centralidad Turística, dada la importancia que tiene para el Municipio, por su proyección en el ámbito turístico nacional e internacional.

Las zonas y proyectos de desarrollo turístico prioritario se localizan en el *Anexo 8, Plano 13 de 20 X_PatrimonioTurismo_St*

Artículo 129°. De los Equipamientos de Salud y su Clasificación

Los equipamientos de salud son edificaciones de carácter público y privado que tienen como fin la prestación del servicio de salud. Se pueden localizar en los suelos urbanos, rurales y de expansión siempre que cumpla con las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo.

La clasificación se da por niveles, según el grado de complejidad del servicio que se presta. Dichos niveles van del 1 al 3.

Equipamiento de Salud Nivel 1 – Puestos de salud y centros de salud.
Este nivel es asociado con el ámbito barrial dado su alcance de servicio médico primario y de poca complejidad, donde en la mayoría de los casos se atienden consultas externas y

urgencias menores de Primeros auxilios. Generalmente, son lugares visitados por la población circundante.

Equipamiento de Salud Nivel 2 - Clínicas y unidades intermedias.
Este nivel es cubierto por instituciones prestadoras de servicio y su cubrimiento es de tipo zonal, puesto que dichos equipamientos son remisorios de pacientes con mayor nivel de complejidad y que generalmente son remitidos de centros de salud y puestos de salud.

Equipamiento de Salud Nivel 3 - Clínicas y Hospitales.
Por su alto nivel en tecnología y experimentado personal especializado, estos equipamientos son receptores de demandas de servicios de la Metrópoli, la región y el departamento; además, de las demandas nacionales y en algunos casos a nivel internacional.

Artículo 130°. De la jerarquización de los equipamientos de salud.
Los equipamientos se jerarquizan de acuerdo con el ámbito de la prestación del servicio y de ella depende la ubicación en el territorio.

Los equipamientos de salud nivel 3 como equipamientos de primer orden o general, se podrán ubicar en: Las zonas de expansión Urbana, suelo urbano en las zonas ZCS1, ZIS1, ZIS2, ZRS, ZAM y en los predios adyacentes a las vías clasificadas como troncales. Según su ámbito son: metropolitanos, regionales y municipales.

Los equipamientos de salud nivel 2 como equipamientos de segundo orden o local, se ubican en: Las Centralidades, y el suelo urbano en especial los corredores de actividad múltiple y en los centros de barrio de las siguientes zonas: ZRA1, ZRA 2, ZRA3, ZAM, etc, Según su ámbito son zonales.
Los equipamientos de salud nivel 1 como equipamientos de segundo orden o local, se ubican en suelo urbano en especial los corredores de actividad múltiple, centros de barrio de las siguientes zonas: ZRA1, ZRA 2, ZRA3, etc, Según su ámbito son barriales.

Los equipamientos del nivel 1 y 2 podrán estar localizadas en urbanizaciones destinadas a comercio o servicios, pero deberán cumplir todas las normas urbanísticas y constructivas para el uso específico.

Parágrafo Primero: Los equipamientos definidos como esenciales: hospitales, cuerpos de bomberos y demás, deberán cumplir con la Microzonificación sísmica contenida en el Artículo 47°° del presente Acuerdo, y en caso de estar construídos se deberá dar inicio al proceso de reforzamiento sísmico.

Parágrafo Segundo: La localización de estos equipamientos serán estudiados por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, según su carácter, teniendo en cuenta las condiciones ambientales de la zona, los impactos en la movilidad, y en la funcionalidad de la ciudad, así como el cumplimiento de las normas básicas de construcción y urbanísticas requeridas por este tipo de edificaciones.

Parágrafo Tercero: En concordancia con los objetivos definidos en el componente general del presente Acuerdo, que orientan al Municipio como prestador de distintos tipos de servicios a nivel Metropolitano, regional, nacional e internacional; se deberán estudiar las alternativas, estrategias o acciones tendientes a incentivar el asentamiento, desarrollo y construcción de todos aquellos servicios que aportan al cumplimiento de dichos objetivos.

Artículo 131°. De los Equipamientos de Asistencia Social y su Jerarquía.

Es el equipamiento diseñado y construido para la prestación de servicios asistenciales a la población más vulnerable que implique pernoctación temporal o permanente por la misma asistencia a la persona, condición indispensable para ser catalogado como equipamiento de asistencia social. Este equipamiento atiende a un colectivo de personas con características de vulnerabilidad similares.

La población vulnerable se refiere a aquellas que por su condición social, económica, física o mental no puede ser atendida por los demás servicios del sistema de equipamientos, y requiere del apoyo del Estado o de instituciones privadas especializadas para tales fines:

- Centros de Atención para Infantes (CAPIS)
- Asilos, hogares para adultos mayores.
- Albergues temporales para personas desplazadas y damnificados por eventos fortuitos (individuales o familias)
- Albergues para personas en situación de calle (hombres, mujeres, niños y niñas)
- Mujeres
- Recuperación física y social (atención terapéutica para niños, niñas, mujeres y hombres)

Por las características de este tipo de equipamientos, no se les define ámbitos ni jerarquías, y se considera como un uso compatible restringido en todo el territorio municipal, pudiéndose ubicar de la siguiente manera:

Todos aquellos equipamientos de asistencia social que tienen que ver con recuperación física y mental asociada a drogadicción, prostitución, alcoholismo, personas en situación de calle se podrán ubicar en el suelo de expansión o en el suelo rural. Los equipamientos de asistencia social que atienden a niños, mujeres y ancianos pueden ubicarse en zonas residenciales, Centralidades o corredores de actividad múltiple.

Parágrafo: Los equipamientos definidos considerados esenciales como los de salud en todos sus niveles; tal como hospitales, centros de salud, unidades intermedias, etc, los equipamientos para la prevención y atención de desastres, como Cuerpos de bomberos, Cruz roja, etc., entre otros, deberán cumplir con la Microzonificación sísmica, y en caso de estar construidos se deberá iniciar un proyecto de reforzamiento sísmico, en un plazo que será definido por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.

Artículo 132º. De los Equipamientos Educativos y de Capacitación y su Jerarquización
Son las plantas físicas destinadas a la formación humana e intelectual de la comunidad, la preparación de ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas, altruistas, culturales o sociales.

Éstos pueden ser para Educación Formal y No formal.

• **Equipamientos de Educación Formal.** Comprende los establecimientos de preescolar, los centros de educación básica (primaria y secundaria), los centros de educación media vocacional y los centros de educación superior (universitaria, técnica y tecnológica).

• **Equipamientos de Educación No Formal.** Son centros de capacitación laboral, desempeño comunitario o asociativo, enseñanza artística, de idiomás, o similares, no consideradas dentro de la educación formal.

Los equipamientos educativos y de capacitación se jerarquizan de acuerdo con el ámbito de la prestación del servicio y es fundamental en la definición de la ubicación de los mismos.

- **Equipamientos educativos y de capacitación de primer orden** o general correspondientes a los de educación superior, se ubican en: La Centralidad sur y su zona de influencia, la zona universitaria en la vía a la vereda La Doctora. Según su ámbito pueden ser Metropolitanos, regionales y municipales.

- **Equipamientos educativos y de capacitación de Segundo orden** o local, correspondientes a los servicios de preescolar, educación básica y media vocacional, se ubican en los siguientes sectores o anexos a ellos: Los centros de barrio y las zonas de expansión urbana. Según su ámbito son zonales o barriales.

Parágrafo: La Construcción y traslado del Colegio Adelaida Correa busca mejorar y ampliar la infraestructura disponible actualmente para la comunidad y se convierte en un proyecto estratégico municipal.

Artículo 133º. De los Equipamientos para la prestación de Servicios Públicos Básicos.
Artículo 76º. Equipamiento de Servicios Públicos)

Se refiere a las infraestructuras básicas para la prestación de los servicios públicos básicos distintas a las redes de servicios públicos domiciliarios. Son equipamientos de primer orden o general y son:

Equipamientos para la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado:
- Tanques de almacenamiento de agua
- Plantas de tratamiento de agua potable
- Plantas de tratamiento de aguas residuales

- Estaciones de bombeo

Equipamientos para la prestación del servicio de energía:
- Subestaciones y estaciones de energía
- Plantas de generación

Equipamientos para la prestación del servicio de Telecomunicaciones
- Antenas de telecomunicaciones
- Estaciones telefónicas inalámbricas
- Estaciones repetidoras

Equipamientos para la prestación del servicio de Combustibles
- Estaciones de servicio
- Tanques de almacenamiento

Equipamientos asociados al PGIRS
- Sitios de disposición final
- Plantas incineradoras
- Escombreras
- Centros de separación y almacenamiento transitorio
- Espacios para el funcionamiento de la empresas prestadoras del servicio
- Estaciones de transferencia

Equipamientos sanitarios
- Cementerios, cenizarios, morgues y similares.

Artículo 134°. De los criterios para la ubicación general de los equipamientos para la prestación de servicios públicos básicos.
complementa el Artículo 76°. Equipamiento de Servicios Públicos

Todas las infraestructuras de equipamientos para la prestación de los servicios públicos básicos, por ser estratégicas para el funcionamiento de la ciudad y por obedecer a situaciones técnicas, son de tipo restringido y sólo se ubican donde las normas sobre usos del suelo específicamente lo permiten. La ubicación de tales equipamientos no exime de la mitigación de los impactos negativos generados por ellas, tales como:

- Contaminación por olores y ruido
- La emisión de radiación
- Las descargas eléctricas
- Las fugas de líquidos y gases
- El parqueo sobre vía pública
- La inseguridad exterior por los cerramientos

Parágrafo Primero: Las mitigaciones de los impactos ambientales deben responder a la normativa específica establecida por las autoridades ambientales competentes.

La solución a los impactos por parqueo y cerramientos deben ser presentados a la Secretaría de Planeación para su aprobación. El área mínima para la infraestructura es la necesaria para la ubicación del mismo y la mitigación de todos los impactos negativos que se generen.

Parágrafo Segundo: La instalación de cualquier tipo de Equipamiento o infraestructura por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos básicos deberá respetar las disposiciones municipales y en especial deberá guardar los retiros y los aislamientos señalados. Además, deberá acogerse a la normatividad que se determina en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción.

Artículo 135°. De la ubicación de antenas.
La ubicación de antenas para las distintas modalidades de telecomunicaciones, se regirá por las disposiciones del Ministerio de Comunicaciones y del Estatuto de Normas Básicas, en el cual se desarrollan las condiciones específicas sobre la materia. Se prohibe su ubicación en la Zona de Actividad Múltiple (ZAM) y se permite en la parte alta de la Zona Residencial Actual 1 (ZRA1) y en las zonas de expansión urbana, donde el plan parcial lo permita.

Artículo 136°. De la ubicación de los equipamientos asociados al Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) en el suelo urbano.
Se localizarán de conformidad a lo estipulado en los usos del suelo y a los parámetros determinados tanto en el PGIRS Regional como en el Municipal. De acuerdo con los criterios establecidos en el componente general del presente Acuerdo, sólo se podrán ubicar los equipamientos asociados a PGRIS referidos a: centros de acopio y /o de separación y almacenamiento transitorio, espacios para el funcionamiento de la empresas prestadoras del servicio, y separación en la fuente y amoblamiento, escombreras y potenciales plantas incineradoras.

- **Centros de Acopio y/o de separación y almacenamiento transitorio**

La recuperación, clasificación y comercialización de materiales reciclables son actividades de servicios ambientales que requieren instalaciones adecuadas para su operación, que deben contar con el área suficiente para su funcionamiento y comercialización de los mismos. Las actividades de reciclaje, tratamiento o transformación de material reciclable, por los procesos que conllevan, se deben ubicar en las Zonas Industriales y de Servicios (ZIS 1 y ZIS 2), en las Zonas de Comercio y Servicios (ZCS 1 y ZCS 2) como uso complementario y en los Corredores de Actividad Múltiple clasificado como uso restringido. La gestión integral para la recuperación y reciclaje de residuos sólidos estará sujeta a lo establecido en las disposiciones aprobadas en el PGIRS Regional y Municipal y en lo contenido en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción.

En la clasificación de los usos del suelo esta actividad corresponde al código C-6.

Parágrafo Primero: Los sitios que se encuentran operando en la actualidad deben adecuar sus establecimientos a las Normas que sobre la materia rigen, en especial sobre

la obligatoriedad de que su funcionamiento esté circunscrito al interior de los mismos, a puerta cerrada y con la respectiva zona de parqueo,además, su operación deberá ceñirse a los horarios para cargue y descargue establecidos por la Secretaría de Tránsito Municipal.

- **Espacios para el funcionamiento de la empresas prestadoras del servicio**

Son equipamientos destinados a guardar los elementos de prestación del servicio de aseo, no implica ni el almacenamiento ni el procesamiento de residuos y se clasifica como uso restringido en las zonas ZRA-2, ZCS-1, ZCS-2 y en los Corredores de Actividad Múltiple. En la Clasificación de usos del suelo corresponde al Código O-7.

Parágrafo Segundo: Los establecimientos dedicados a esta actividad deberán cumplir con las normas establecidas en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción y en la normatividad sobre la materia.

- **Potenciales Plantas Incineradoras:**

Las infraestructuras para el tratamiento, almacenamiento, aprovechamiento y/o disposición final de Residuos Peligrosos se deberán localizar en áreas que permitan el desarrollo de actividades de tratamiento, almacenamiento, aprovechamiento y/o disposición final de estos residuos. En el suelo urbano sólo podrán localizarse en la Zona de Expansión Comercio e Industria -ZECI- y sólo podrán llevarse a cabo las actividades de tratamiento, almacenamiento y aprovechamiento, sujetas a la obtención de los permisos y autorizaciones que se requieran para su operación.

Parágrafo Tercero: Los establecimientos dedicados a esta actividad deberán cumplir con las normas establecidas en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción y en la normatividad sobre la materia.

- **Escombreras y sitios de transferencia de escombros.**

Como lo estipula el PGIRS municipal, Sabaneta no posee sitios aptos para la disposición final de escombros, por lo cual el Municipio deberá realizar las gestiones necesarias para suplir dicha necesidad con otro Municipio que tenga sitios aptos para ello, para lo cual se establece un plazo de seis meses.

Así mismo, las Secretarías de Planeación y Medio Ambiente, deberán velar por el cumplimiento de lo estipulado en el Artículo 32 del Decreto 564 de 2006, en lo relativo a hacer cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo Cuarto: Los lotes destinados a disposición final de escombros o llenos sólo podrán ser desarrollados previa realización de estudios técnicos de detalle que permitan establecer sus restricciones técnicas.

Artículo 137°. De los proyectos estratégicos municipales de los equipamientos para la prestación de los servicios públicos básicos:

La ampliación de la cobertura del perímetro sanitario de prestación de servicios, mediante la ampliación del sistema de redes por fuera del área urbana, y el Mantenimiento y construcción de infraestructura para la prestación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado en la zona rural, son proyectos estratégicos que buscan mejorar y ampliar la infraestructura disponible.

Artículo 138°. De los Equipamientos para el Culto, su Jerarquía y clasificación
Son lugares destinados a atender las demandas de la población organizada en servicios básicos para el culto. Estos equipamientos comprenden todas las confesiones religiosas e iglesias.

Son de Segundo orden o locales y sus ámbitos de cobertura son Metropolitanos, municipales y barriales.

Parágrafo: Los equipamientos existentes deberán mejorar sus condiciones actuales, y los nuevos deberán dar solución a todos los impactos que se generen sobre el espacio público, y sobre el entorno y su aprobación está sujeta a una evaluación de la propuesta por parte de la Secretaría de Planeación, que analizará entre otros:

- La localización,
- La accesibilidad
- Las áreas de parqueaderos,
- El impacto en las áreas residenciales en cuanto a niveles de ruido, etc.
- Espacio de encuentro tipo atrio

Artículo 139°. De los Equipamientos de la Fuerza Pública y su localización

Son el conjunto de espacios y edificaciones públicas destinadas a prestar servicios relacionados con la seguridad nacional y la represión del delito, integrada en forma exclusiva por las Fuerzas Militares, la Policía Nacional, y sus cuerpos especializados. Son equipamientos de primer orden o general.

Su ubicación será posible previo análisis por parte de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces. Los equipamientos existentes deberán desarrollar intervenciones físicas para mitigar los impactos generados sobre el espacio público.

La ubicación de los nuevos equipamientos de la fuerza pública se determina según las disposiciones Metropolitanas[4] y las exigencias técnicas propias de este tipo de infraestructuras, pero en todo caso deberán dar solución a todos los impactos que se generen sobre el espacio público, y su aprobación está sujeta a una evaluación de la propuesta por parte de la Secretaría de Planeación, que evaluará entre otros:

- Los accesos,
- Las bahías de aproximación.
- Los cerramientos
- Las fachadas
- Los retiros y aislamientos
- Las áreas de parqueaderos.
- Las áreas de atención a la población en general.

Parágrafo: Los nuevos equipamientos se pueden ubicar en el Municipio previo el cumplimiento de las siguientes características:

- No se permite el cierre de vía públicas (calzada, andén, zona verde y antejardín) de acceso al equipamiento.
- Las áreas de parqueo se deben desarrollar al interior del equipamiento.
- Las infraestructuras físicas de protección se deben ubicar al interior del inmueble.
- No se ubicarán adosados a viviendas o equipamientos de educación, salud, asistencia social e institucional.
- Se deberán tener todas las precauciones técnicas y de seguridad necesarias en la construcción y funcionamiento posterior de estos equipamientos, para prevenir riesgos a las comunidades circundantes

Artículo 140°. De los proyectos estratégicos municipales de los equipamientos de la fuerza pública:

La Ampliación de la cobertura de seguridad en el Municipio mediante cámaras; La Construcción del nuevo Comando de Policía y la Construcción de dos (2) CAI. Centros de Atención Inmediata, buscan mejorar y ampliar la infraestructura disponible actualmente.

Para la ubicación de estos nuevos equipamientos se han determinado dos sitios tentativos, según el Plan Maestro de Justicia, Defensa y Seguridad para Medellín y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá:

Uno donde funcionaría la estación de policía: "*...Para mejorar la ubicación de la estación así como su infraestructura, existe la posibilidad de construirla en unos terrenos que son de la administración y que están ubicados detrás de la Secretaría de Tránsito, en la carrera 45 con calle 75sur, sobre una vía principal...*"

[4] Plan Maestro de Justicia, Defensa y Seguridad para Medellín y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá

Y otro donde se ubicaría un Centro de Atención Inmediata: "*...Además, de la reubicación de la estación de policía se construiría un CAI en una de las entradas y salidas del Municipio, entre la Avenida Regional y la Avenida las Vegas, en la vía (sur) que comunica a Sabaneta con Itagüí...*"

Parágrafo: Estos sitios deberán ser evaluados por la Secretaría de Planeación, quien determinará su ubicación precisa según las normas estipuladas en el presente Acuerdo.

Artículo 141°. De los Equipamientos para la Prevención y Atención de Desastres
Son las áreas destinadas tanto a la capacitación de la comunidad ante eventos que signifiquen algún tipo de riesgo, como para la atención de dichos eventos, Estos equipamientos están constituidos por :

- Las estaciones de bomberos
- Los equipamientos del CLOPAD
- Las sedes de la defensa civil
- Cruz Roja (excepto los equipamientos de salud).

Entre los posibles albergues identificados por el CLOPAD, y que pueden ser utilizados en caso de que ocurra un desastre, se tienen: :

- Finca San Carlos, localizada en la Vereda La Doctora.
- Edificación de la anterior Escuela de Cañaveralejo; (o Unidad Básica Rural Concejo de Sabaneta).
- Las Sedes comunales de: Santa Ana, Calle Larga, San Isidro, Pan de Azúcar, Restrepo Naranjo, Prados de Sabaneta, y María Auxiliadora, entre otras.

Cada escenario posee un P.M.U, el cual es el lugar donde opera el equipo de trabajo y se toman las decisiones.

La sede del Cuerpo de Bomberos Sabaneta, sirve como refugio para los voluntarios.

Artículo 142°. De los proyectos estratégicos de los equipamientos para la prevención y atención de desastres.

La construcción de la segunda etapa de la Estación de Bomberos y la Construcción del Centro Integrado de Servicios de la Zona Sur, son dos proyectos estratégicos de carácter municipal y Metropolitano respectivamente que buscan mejorar y ampliar la infraestructura disponible actualmente. Eventualmente haría parte del Macroproyecto de la Centralidad Sur.

Parágrafo: Los proyectos de infraestructura de que trata este Artículo se localizarán en los sitios que se determine conjuntamente con la REDRIESGOS según lo estipulado en el Artículo 52°° del presente Acuerdo.

Artículo 143°. De los Equipamientos Institucionales y los proyectos estratégicos municipales.

Son los destinados a garantizar el funcionamiento administrativo estatal y a la administración de justicia.

La construcción del Proyecto: "Nueva Plaza -Centro Administrativo municipal y edificio institucional o de servicios- busca mejorar y ampliar la infraestructura disponible actualmente, creando una Centralidad que reúna todas los equipamientos institucionales en un sólo espacio, la cual constituirá la base de soporte para conformar la Centralidad Cultural y Administrativa.

Parágrafo: Los equipamientos institucionales existentes, y que están dispersos en el Municipio, una vez se trasladen para el nuevo Centro Administrativo Municipal o hacia otros sitios, podrán ser destinados a actividades comerciales o de servicio o ser completamente reemplazados por otra edificación con un uso permitido en la zona donde esté ubicado. Cuando éstos se trasladen o desaparezca la institución o se reemplace por otro edificio, no se mantendrá su condición de uso social obligado de tipo institucional.

Artículo 144°. De los Equipamientos de Transporte y los criterios para su localización.

Los equipamientos de transporte son las áreas donde se realizan las maniobras de inicio o terminación de ruta, el sitio donde se parquean momentáneamente los vehículos para la prestación del servicio, el sitio de acceso y evacuación por parte de los usuarios del transporte a los vehículos, el sitio donde se parquean los vehículos durante los períodos que no se encuentran prestando el servicio y en periodos nocturnos, con la posibilidad de brindar a la vez algunos servicios complementarios a los vehículos.

Los equipamientos de transporte son necesarios para la operación eficiente de los sistemas de transporte en el Municipio, por lo tanto para su localización se tienen en cuenta no sólo consideraciones técnicas, sino también el cumplimiento de la reglamentación de usos del suelo prevista en el Artículo 172° del presente Acuerdo.

Artículo 145°. De los depósitos o parqueaderos de vehículos de transporte público.
Los depósitos de vehículos de transporte público son sitios privados para estacionar en su interior los vehículos de transporte público que no estén en servicio (en recorrido de ruta).

Estos equipamientos son de obligatorio cumplimiento para las empresas de transporte público y se pueden desarrollar en forma individual o en compañía de otros equipamientos municipales, buscando el desarrollo integral del Municipio.

Deben estar dotados mínimo de cierre perimetral y un módulo cubierto que incluya caseta de control, cafetería y servicios sanitarios para el personal. Son catalogados como uso restringido. No podrán tener áreas de servicios complementarias de servicios al vehículo.

Artículo 146°. De los proyectos estratégicos municipales de los equipamientos de transporte

La construcción de la Estación Multimodal Ancón Sur del Metro en la calle 77 Sur, y de la estación Sabaneta del Metro en la calle 67 Sur son proyectos estratégicos que buscan mejorar y ampliar la infraestructura disponible de transporte público colectivo y masivo en el Municipio.

Artículo 147°. De los equipamientos de los sistemas de Transporte Masivo
El Metro es el eje y el sistema estructurante de la movilidad pública de carácter Metropolitana. Por tanto se propenderá por la ampliación de la cobertura del Metro a través de dos nuevas estaciones, una en la calle 77 Sur (Centralidad sur), denominada Ancón Sur y otra sobre la calle 67sur con el nombre de Sabaneta. El polígono donde se construirá la futura estación multimodal se denomina API, Área para Preservación de Infraestructura.

TITULO III
VIVIENDA Y HÁBITAT

CAPÍTULO I
CRITERIOS Y COMPONENTES DE LA POLÍTICA

SECCIÓN I
CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Artículo 148°. Adopción de los Criterios para la localización de vivienda en el valle de Aburrá

De la disponibilidad de los suelos en el marco de una política habitacional de carácter Metropolitano.

Las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento promueven la incorporación de algunos componentes territoriales, en lo relacionado con la disponibilidad y calidad de suelos para desarrollos habitacionales asequibles a una buena parte de la población sin atender y con capacidad de vincularse a programas de vivienda económica.

Se considera fundamental incorporar algunos suelos de expansión urbana de gran aptitud para un desarrollo urbano con calidad, en los Municipios que conforman el borde de la conurbación a consolidar como ciudad compacta de Ancón a Ancón. Estos desarrollos serán considerados oportunidades de desarrollo habitacional con el apoyo del Área Metropolitana como institución y en un sistema de gestión que incorpore instrumentos de reparto equitativo de cargas y de beneficios a escala regional.

La cercanía de los nuevos suelos con posibilidades de desarrollo urbano a la Centralidad Metropolitana Sur, su articulación con importantes infraestructuras de movilidad en

construcción o proyectadas como en el caso de la futura estación de Metro de Sabaneta, así como la capacidad instalada de servicios públicos en este territorio, es garantía de una urbanización responsable soportadas por operaciones urbanas planificadas a través de planes parciales y como se ha dicho con apoyo Metropolitano.

La incorporación de estos territorios para el desarrollo urbano planificado, apoyan integralmente la aplicación de todos los componentes del modelo de ordenamiento Metropolitano en el cual se basan las Directrices Metropolitanas en concordancia con el Modelo de Ocupación Municipal, como son:

- restarle presión a la urbanización contra los borde protección ambiental,
- hacer uso eficiente de los territorios con buena capacidad de movilidad y servicios públicos y
- consolidar el modelo de ciudad compacta de Ancón a Ancón.

Se identifican áreas, producto del cruce de variables topográficas, cercanía relativa a Centralidades y movilidad, posibilidades de prestación de servicios públicos y la ausencia de amenazas naturales significativas, de forma tal que como parámetro general permitirían duplicar las opciones de disponibilidad de suelos de expansión y sobre todo con mayor aptitud para la urbanización.

En la definición de una política de vivienda clara se propende por cubrir parcialmente las necesidades de vivienda, representadas por el déficit de vivienda, en aras de garantizar la regulación de la oferta y disponibilidad de suelos y así como sus condiciones de costo; la calidad del hábitat y el entorno urbanístico de las nuevas soluciones y sobre todo una distribución menos segregada de la vivienda en el territorio Metropolitano.

Artículo 149º. De los criterios generales para el manejo de la Vivienda
Las condiciones generales para la vivienda en el territorio municipal , tanto en suelo urbano como rural y suburbano se plantea en términos de mejoramiento de calidad de vida, que se traducen en la localización de asentamientos humanos en suelos aptos, que no estén localizados en zonas de amenaza alta y que sean ambientalmente sostenibles, según lo definido en el capítulo sobre amenazas y riesgos, en el manejo de densidades equilibradas en relación con las condiciones de accesibilidad, de movilidad y transporte, articulación con Centralidades y equipamientos complementarios a través de un sistema de espacios públicos artificiales y verdes en condiciones seguras y cómodas. El uso residencial prima en las zonas residenciales y se privilegirá su localización en relación con otros usos.

En el suelo rural se privilegia la sostenibilidad ambiental del territorio, mediante una reglamentación de bajas densidades, mejoramiento de la habitabilidad, definición de áreas mínimas de lotes, la articulación e integración del suelo rural y suburbano a través de los sistemas de movilidad y transporte y de espacio público peatonal y vehicular, con suficiente y adecuada cobertura de servicios públicos domiciliarios, y equipamientos.

CAPÍTULO II
COMPONENTES DE LA POLITICA HABITACIONAL

Artículo 150°. De los nuevos desarrollos habitacionales

La cercanía de importantes extensiones de suelo urbano disponible y con posibilidades de desarrollo urbano a la Centralidad Metropolitana Sur, su articulación con importantes infraestructuras de movilidad en construcción o proyectadas como en el caso de la futura estación de Metro de Sabaneta, así como la capacidad instalada de servicios públicos en estos territorios, es garantía de una urbanización responsable soportadas por operaciones urbanas planificadas a través de planes parciales con apoyo Metropolitano.

Las áreas de expansión, identificadas, producto del cruce de variables topográficas, cercanía relativa a Centralidades y movilidad, posibilidades de prestación de servicios públicos y la ausencia de amenazas naturales significativas, de forma tal que como parámetro general permitirían duplicar las opciones de disponibilidad de suelos de expansión y sobre todo con mayor aptitud para la urbanización. En cualquier caso, estas propuestas no constituyen grandes extensiones de tierra, por lo que siempre será necesario contar en gran medida con las opciones mencionadas de redesarrollo y densificación con calidad en las zonas identificadas, en el suelo urbano para resolver el déficit habitacional municipal y el del valle de Aburrá.

Si bien no se puede pretender que el mencionado déficit de vivienda se resuelva todo a partir de desarrollos en urbanizaciones nuevas en suelos de expansión, se debe seguir apelando a procesos de consolidación urbana incentivando el desarrollo prioritario de vacíos y Centros de manzana, como los ubicados en las zonas residenciales (ZRA-1, ZRA-3, ZCS-2) y en los nuevos lotes de oportunidad generados en el área de influencia de la Estación Multimodal (Centralidad Sur), y mediante la densificación con calidad de algunos sectores.

Para evitar que en los suelos suburbanos del Municipio, bien ubicados y estratégicos en términos de desarrollo urbano, se generen a futuro fenómenos de deficiente desarrollo urbano como sucedió con el amplio sector del Poblado en Medellín, toda vez que su infraestructura actual suburbana de muy bajas especificaciones, posiblemente sin mayores trasformaciones, podrá ser utilizada para elevar las densidades de construcción, se determina que deberá formularse, para dicha zona, un "*Esquema de estructura básica*" que se establece como un desarrollo posterior a la aprobación del presente Acuerdo.

El Esquema de estructura básica no es más que una especie de Plan Especial de ordenamiento del suelo suburbano, en el que se definirán los sistemas estructurantes naturales y artificiales, los cuales deberán estar articulados con los sistemas urbanos y rurales de conformidad con los lineamientos definidos en el modelo de ocupación contenido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Todo proyecto a realizarse en el suelo suburbano deberá responder a los lineamientos del Esquema de estructura básica.

La articulación e integración a la estructura municipal, la sostenibilidad ambiental del territorio y la socioeconómica de la población residente allí, serán los principales objetivos del Plan especial de ordenamiento del suelo suburbano: Esquema de Estructura básica.

Artículo 151°. Del Reasentamiento de Vivienda

Las políticas de reasentamiento deben estar orientadas a minimizar y a mitigar sus efectos negativos y mejorar –o por lo menos restablecer- las condiciones socioeconómicas de los afectados, ejecutando operaciones de reasentamiento sostenibles y con efectos positivos para las poblaciones, los proyectos y las áreas involucradas.

Todos los organismos y las entidades comprometidas con el tema unirán esfuerzos para mejorar la planeación e implementación de las operaciones de reasentamiento y lograr que éstas se conviertan en oportunidades para promover la planeación municipal y regional y la inclusión social.

Los temas identificados en las metodologías y prácticas sociales como críticos para el diseño y ejecución de planes de reasentamiento y que deberán ser abordados integralmente en estos procesos son:

- Estudios socioeconómicos;
- Marcos legales y políticas de reasentamiento;
- Reasentamiento de personas sin títulos legales;
- Mecanismos de Resolución de conflictos;
- Reasentamiento de negocios y vendedores ambulantes;
- Reasentamiento como instrumento para la prevención de desastres.

En el Municipio de Sabaneta se han identificado algunos asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo debido a amenazas de origen natural o antrópico, acrecentando la vulnerabilidad de la población y graves repercusiones sobre la vida de las personas, la economía y sobre el medio ambiente. El reasentamiento se considera un instrumento efectivo para la prevención de desastres en las zonas catalogadas como de amenaza alta. Esta condición sólo cambiará cuando se realicen estudios puntuales que permitan mitigar las causas que la provocan.

Parágrafo Primero: El asentamiento localizado en la parte alta de la Vereda Pan de Azúcar, detallada en el documento técnico de Soporte, así como las viviendas localizadas en las fajas de retiros a las quebradas, cuyo número será producto de estudios Metropolitanos realizados en la actualidad, deberán ser priorizados al momento de abordar proyectos de reasentamiento o relocalización.

De la misma manera, las viviendas o infraestructuras localizadas según el Mapa de aptitud en Áreas urbanizadas con problemas detectados y que hubiesen sido objeto de estudios puntuales donde una vez analizado el grado de vulnerabilidad y los niveles de

riesgo no fuese posible diseñar y ejecutar obras de prevención y mitigación del riesgo, serán objeto de relocalización o reasentamiento.

Parágrafo Segundo: Los predios, inmuebles, áreas o zonas que hayan sido objeto de acciones de relocalización o reasentamiento serán destinados al uso público, ya sean como espacio público efectivo (siempre y cuando las condiciones técnicas lo permitan) o zonas verdes. Éstos serán demolidos y cerrados (según sea el caso) para impedir que sean nuevamente habitados, hasta tanto se realicen las acciones que permitan incoporarlos al Sistema de Espacio Público.

Artículo 152°. Del Mejoramiento del Hábitat y la Vivienda

El Fondo de Vivienda de interés social FOVIS, o la entidad que haga sus veces, es el instrumento a través del cual se concreta la política de vivienda en el Municipio, mediante la gestión de recursos para la construcción de vivienda nueva, el reasentamiento de vivienda y para el mejoramiento de la misma.

La política de vivienda en el Municipio está enfocada hacia la disminución del deficit en los estratos, 1, 2 y 3, así como en el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de viviendas localizadas tanto en suelo urbano como rural.

En el Municipio de Sabaneta se identificaron los barrios y sectores de la zona rural (Zonas de Tratamiento especial), como lugares susceptibles al desarrollo de proyectos o programas de mejoramiento físico-espacial. Ellos son los siguientes, en orden de prioridad, según el análisis presentado en el Documento Tecnico de soporte.

Tabla 7: Variables de Evaluación de Asentamientos para el Mejoramiento del Hábitat - Municipio de Sabaneta y Priorización de acciones.

BARRIO O SECTOR	COMPONENTES			
	% POBLACION	% TERRITORIO	% DE EVALUACION TOTAL	ORDEN DE PRIORIDAD
PAN DE AZÚCAR	25,7	31,4	57,1	1
SAN ISIDRO	27,5	26,8	54,3	2
PLAYAS PLACER	24,5	22,9	47,4	3
MARÍA AUXILIADORA	22,6	20,8	43,4	4
CALLE DEL BANCO	23,1	14,4	37,5	5
PLAYAS DE MARÍA	23,1	12,6	35,7	6
CANAVERALEJO	20,2	12,2	32,4	7
EL CARMELO II	20,8	9,7	30,5	8
LAS LOMITAS	19,2	10,4	29,6	9

De acuerdo con la evaluación realizada, Pan de Azúcar y San Isidro son considerados como los más prioritarios y adecuados para implementar procesos que involucren el

desarrollo de un programa integral de mejoramiento barrial; los siguen en orden de prioridad Playas Placer, María Auxiliadora, Calle del Banco, Playas de María, Cañaveralejo, El Carmelo II y Las Lomitas.

Parágrafo: El Municipio de Sabaneta a través del FOVIS o de la entidad que haga sus veces, realizará en un plazo no mayor de un (1) año, los estudios técnicos puntuales que permitan establecer las acciones necesarias para implementar los programas integrales de mejoramiento barrial de que trata este Artículo.

Artículo 153°. Programas de Vivienda de Interés Social.

En la realización de proyectos localizados en zonas cuyo tratamiento sea Desarrollo, tanto en suelo urbano como de expansión urbana se deberá disponer de al menos un 25% del área útil de cada plan parcial para Vivienda de Interés Social (VIS) o un mínimo del 15% del área útil para Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Las zonas o áreas correspondientes sólo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiera determinado la utilidad pública correspondiente.

Parágrafo Primero: En general todo lo concerniente a la reglamentación de la VIS ó VIP, de que trata el presente Artículo deberá acoger lo establecido en la legislación nacional.

Parágrafo Segundo: Se definen como predios o inmuebles a destinarse para la construcción de vivienda de interés social VIS y de interés prioritario VIP, aquellos relacionados en la siguiente tabla, los cuales se encuentran delimitados en la ficha correspondiente anexo E:

Tabla 8: Predios o inmuebles a destinarse para la construcción de VIS y VIP

Predio	Nro. Catastral	Matrícula Inmob.	Dirección de Predio	Área Lote m^2	Área Const. m^2
1	200003480000000	001-0784631	Vereda Pan de Azúcar	9645	0
2	200003481000000	001-0786458	Vereda de Pan de Azúcar	10477	0
3	101168040000000	001-0454970	CL 56 Sur N 40B-133	25000	0
4	200011060000000	0001-0981075	CR 33 N° 72 Sur-223 LT 1	22088	616,18
5	200001979000000	001-0246695	Cl 75 sur N 33-03	13555	468,42
6	101203004000000	001-0116599	CL 75B Sur N 40-201	44810	9330,45
7	101016005000000	001-75785	CR 45 N 75B Sur -90	4468	2854,54
8	101203001000000	001-759994	CL 77 B Sur N 40-33	2994	0

Predio	Nro. Catastral	Matrícula Inmob.	Dirección de Predio	Área Lote m^2	Área Const. m^2
9	203001086000000	001-0946851	Cl 78 Sur N 40-199	33414.72*	0
10	200001291000000	001-0749406	CR 31 N 71 Sur-35 Int101/103	810	177,43
11	200001309000000	001-0283350	CR 31 N 71 Sur-41 Int102/103	186	93,24
12	200001308000000	001-0780993	CR 31 N 71 Sur-51 San Isidro	1203	130.2
13	200001736000000	001-0749405	San Isidro	109	0
14	200005186000000	001-0766100	Vereda Ma. Auxiliadora	12335	0
15	200005084000000	001-0668116	CL 56S N 38-136 VILLA PAULA	113739**	1158.21
16	200005032000000	001-0883501	Sin dirección (María Auxiliadora)	1923	164.72
17	200005033000000	001-0003808	Sin dirección (María Auxiliadora)	673	0

* De este predio se toma 33414.72m2, equivalente al 36,3% del total de su área.
** De este predio se destina parte al cumplimiento del Artículo 106° de la Ley 1151 de 2007, ver numeral 8.2.3 del documento técnico de soporte.

Parágrafo Tercero: En cada una de las vigencias del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, la Administracion municipal deberá definir su politica de vivienda y hábitat, la cual deberá ser consecuente con los lineamientos establecidos en el presente Acuerdo.

Parágrafo Cuarto: Para garantizar la ejecución de los proyectos y programas de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario adelantados por la Administración municipal o por alguno de sus Entes o Empresas descentralizadas, se deberán adelantar procesos de planificación que prevean un mejor aprovechamiento del suelo y garanticen la prestación efectiva de los servicios públicos, proveídos por cualquiera de los operadores o prestadores de estos servicios públicos.

TITULO IV
NORMAS URBANISTICAS GENERALES

CAPÍTULO I
TRATAMIENTOS, APROVECHAMIENTOS, DENSIDADES, CESIONES Y OBLIGACIONES, Y USOS DEL SUELO

SECCIÓN I
TRATAMIENTOS

Artículo 154º. De los Tratamientos y su identificación.
El Artículo 88, quedará así: (Se modifica el ARTÍCULO 88º. Tratamientos) MODIFICADO POR ART. 5°.

Los Tratamientos son un conjunto de actuaciones orientadas a la obtención de algunos de los objetivos del plan, en especial a darle solución a los problemas más prioritarios o aprovechar el potencial para generar procesos de cambio significativos en el territorio, en concordancia con el Modelo de ordenamiento territorial adoptado.

Se adoptan los siguientes Tratamientos para cada una de las zonas determinadas en la Zonificación Urbana las cuales se desarrollarán en mayor detalle en las fichas técnicas.

Tabla 9: Tratamientos Urbanísticos

TRATAMIENTOS URBANISTICOS		
ZONAS / POLÍGONOS		**TRATAMIENTO**
ZAM: Zona de Actividad Múltiple		Consolidación
ZRA 1: Zona Residencial Actual 1	Subpolígono a	Consolidación
	Subpolígono b	Consolidación
	Subpolígono c	Desarrollo
ZRA 2: Zona Residencial Actual 2	Subpolígonos a, c	Consolidación
	Subpolígono b	Desarrollo
ZRA 3: Zona Residencial Actual 3	Subpolígono a	Desarrollo
	Subpolígono b	Desarrollo.
	Subpolígono c	Desarrollo
ZRE1: Zona Residencial de Expansión 1	Subpolígono a	Desarrollo
	Subpolígono b	Desarrollo
	Subpolígono c	Desarrollo
ZRE2: Zona Residencial de Expansión 2	Subpolígono a	Desarrollo
	Subpolígono b	Desarrollo
	Subpolígono c	Desarrollo
	Subpolígono d	Desarrollo
ZRE 3: Zona Residencial de Expansión 3		Desarrollo
ZRE 4: Zona Residencial de Expansión 4		Desarrollo
ZRE 5: Zona Residencial de Expansión 5		Desarrollo
ZRE 6: Zona Residencial de Expansión 6	Subolibgonos a, b, c, d, f, g, i. Parte de los subpoligonos e y h.	Desarrollo
	Parte de los subpoligonos e y h.	Mejoramiento Integral (la zona especificada en el plano: Parte baja de María Auxiliadora)
ZRE San José: Zona Residencial de Expansión San José		Desarrollo
ZIS1: Zona Industrial y de Servicios 1	Subpolígono a	Redesarrollo
	Subpolígono b	Redesarrollo
	Subpolígono c	Redesarrollo Mejoramiento Integral (la zona especificada en el plano: Barrio El Carmelo I)

TRATAMIENTOS URBANISTICOS		
ZONAS / POLÍGONOS		TRATAMIENTO
ZIS2: Zona Industrial y de Servicios 2	Subpolígono a	Redesarrollo Mejoramiento Integral (la zona especificada en el plano: Barrio Playas de María)
	Subpolígono b	Redesarrollo
	Subpolígono c	Redesarrollo
ZCS 1: Zona de Comercio y Servicios 1		Redesarrollo
ZCS 2: Zona de comercio y Servicios 2		Redesarrollo
ZTA: Zona Institucional Administrativa		Desarrollo
ZECI: Zona de Expansión Comercio e Industria		Desarrollo

Artículo 155º. De la definición de los Tratamientos y sus parámetros de desarrollo frente al modelo de ciudad.

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

Definición:
Orientar el desarrollo en zonas consolidadas, cuyo uso es adecuado y el estado de la construcción es aceptable y sólo requiere mantenimiento permanente para evitar su deterioro, así como desarrollar los espacios vacantes a través de actuaciones de construcción y de urbanización que podrán ser implementadas predio a predio o a través de planes parciales y así completar el proceso de edificación de estas zonas, de construcción de parques, vías y arborización urbana.

Parámetros de desarrollo frente al modelo de ciudad:

- Conservar una sana mezcla de usos, que permite la coexistencia armónica de los usos residenciales, comerciales y de servicios.
- Desarrollo de los espacios vacantes tanto a nivel de lotes como potenciales espacios para la urbanización, para lograr de esta manera la consolidación del sector en términos físicos y de dotación.
- Consolidación del plan vial que garantiza condiciones de circulación en forma ágil y segura y además, integrar a Sabaneta con los demás Municipios del Valle de Aburrá.
- Protección de las corrientes de agua y de sus respectivas cuencas.
- Proyección del equipamiento requerido por la comunidad, que garantice calidad de vida para sus habitantes.
- Protección del espacio público como estructurante de la ciudad.

Parágrafo: Cualquier nuevo desarrollo urbanístico ubicado al interior del subpolígono c de la Zona Residencial Actual 2, deberá corresponder a los usos definidos para dicha zona, lo cual estará supeditado a la formulación de un plan parcial para la totalidad del subpolígono.

TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO

Definición:
Orientar procesos que ofrezcan oportunidades de aprovechamiento de acuerdo con la demanda y la dotación de infraestructura con el propósito de ocupar áreas vacantes al interior del perímetro urbano, las cuales se constituyen en la reserva urbana para generar procesos de cambios significativos en el territorio. Se debe buscar el desarrollo continuo y controlado en la malla urbana y evitar urbanizaciones dispersas a éstas. En el suelo urbanizable de desarrollo se requerirá de adecuación urbanística de urbanización mediante planes parciales o unidades de actuación urbanística, los cuales podrán hacer uso de una normativa complementaria específica propuesta por los mismos para los temas constructivos y de urbanización, a partir de las normas contenidas en el presente Acuerdo.

Parámetros de desarrollo frente al modelo de ciudad:

- Incorporación al desarrollo urbano de terrenos que se encuentran actualmente vacantes, o bien con deficiencias de infraestructura, de terrenos que están subutilizados en unos casos y en franco deterioro en otros, al interior del perímetro urbano.
- Impulso a los procesos de urbanización residencial, dentro de un proceso de planificación concertada y adecuada mediante planes parciales, teniendo como principio fundamental la dotación de equipamientos para la comunidad, servicios y todas las facilidades que garanticen una vida amable y agradable
- Consolidación del plan vial que garantiza condiciones de circulación en forma ágil y segura y además, integrar a Sabaneta con los demás Municipios del Valle de Aburrá.
- Protección de las corrientes de agua y de sus respectivas cuencas.
- Proyección del equipamiento requerido por la comunidad, que garantice calidad de vida para sus habitantes.

TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Definición:
Integrar al desarrollo urbano las áreas potencialmente urbanizables de los suelos de expansión determinados en el presente Acuerdo a través de planes parciales, con el fin de dotarlos del conjunto de infraestructuras y sistemas de soporte del espacio público, la movilidad y los servicios públicos de manera que puedan ofrecer de manera autosostenible un desarrollo adecuado para sus futuros habitantes.

Parámetros de desarrollo frente al modelo de ciudad:

- Incorporación al desarrollo urbano de las áreas de expansión urbana mediante planes parciales, con el fin de ampliar la oferta de suelo urbano para permitir nuevos desarrollos que impulsen las actividades, el empleo y el consumo.
- Consolidación del esquema de concentración de los procesos urbanísticos en las áreas aptas para ello, que permite la consecución de áreas libres en la mayor parte de la zona.

- Equilibrio ambiental mediante el adecuado manejo de las áreas catalogadas como zonas de protección y de conservación ambiental.
- Impulso a los procesos de urbanización residencial, dentro de un proceso de planificación concertada y adecuada mediante planes parciales, teniendo como principio fundamental la dotación de equipamientos para la comunidad, servicios y todas las facilidades que garanticen una vida amable y agradable
- Consolidación del plan vial que garantiza condiciones de circulación en forma ágil y segura y además, integrar a Sabaneta con los demás Municipios del Valle de Aburrá.
- Protección de las corrientes de agua y de sus respectivas cuencas.
- Proyección del equipamiento requerido por la comunidad, que garantice calidad de vida para sus habitantes.

TRATAMIENTO DE REDESARROLLO

Definición:
Proteger las actividades productivas y de comercio existentes así como la estructura de soporte físico de las mismas, tanto en el caso de los desarrollos consolidados como en el caso de los procesos de construcción iniciados para estas actividades, al tiempo que se promueven oportunidades de transformación hacia otros usos asociados a los servicios Metropolitanos y al comercio, protegiendo los asentamientos de vivienda actuales, y posibilitando el asentamiento de vivienda en altas densidades en concordancia con las directrices Metropolitanas de ordenamiento territorial, aprovechando su estratégica localización en el Corredor Metropolitano y en el área de oportunidad creada por la Centralidad Sur, teniendo como prerrequisito para dicha transformación, la formulación y ejecución de planes parciales o unidades de actuación urbanística que permitan la adecuación física del territorio a las nuevas necesidades de uso y población.

Parámetros de desarrollo frente al modelo de ciudad:

- Permitir la transformación del territorio estratégico del corredor Metropolitano, conforme al modelo de ciudad, hacia otro tipo de usos y de desarrollos vinculados al macroproyecto de la Centralidad sur, principalmente asociados a los servicios el comercio y la vivienda.
- Consolidación de los proyectos viales y de transporte que garantizan condiciones de circulación en forma ágil y segura y además, integrar a Sabaneta con los demás Municipios del Valle de Aburrá.
- Protección de las corrientes de agua y de sus respectivas cuencas.
- Proyección del equipamiento requerido por la comunidad o potenciales usuarios, que garantice calidad de vida para sus habitantes y Recuperación del espacio público.

TRATAMIENTO DE REDESARROLLO EN LA ZONA INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVA (ZTA).

Definición:
Vincular al desarrollo urbano estos terrenos para la generación de un importante centro administrativo, cultural, comercial, de servicios y de vivienda, de gran significado para el Municipio, aprovechando sus especiales condiciones de ubicación, accesibilidad y localización estratégica frente a los principales elementos estructurantes del territorio.

Parámetros de desarrollo frente al modelo de ciudad:

- Generar un espacio urbano significativo para el Municipio a partir de la ejecución del plan parcial "*Sabaneta Real*" que integra funciones de carácter administrativo, recreativo, de servicios y comercio, al tiempo que permite el desarrollo de vivienda como prototipo del nuevo modelo de ciudad proyectado a largo plazo.
- Consolidar una importante secuencia de espacios públicos que hagan ampliamente reconocible y disfrutable por parte de todos los ciudadanos esta nueva Centralidad.
- Protección de las corrientes de agua y de sus respectivas cuencas.
- Consolidación del equipamiento requerido por la comunidad o potenciales usuarios, que garantiza calidad de vida para sus habitantes
- Consolidación de los proyectos viales y de transporte que garantizan condiciones de circulación en forma ágil y segura y además, integrar a Sabaneta con los demás Municipios del Valle de Aburrá.

TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Definición:
Consolidación y mejoramiento de la habitabilidad de los asentamientos en condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado como una estrategia de gestión urbana dirigida a atender en forma integral los desequilibrios territoriales, ambientales, socioculturales y socioeconómicos en la ciudad y lograr el incremento de los niveles de integración socioespacial, la sostenibilidad ambiental y el mejoramiento de la calidad de vida de la población[5].

Parámetros de desarrollo frente al modelo de ciudad:

- Planificación y gestión integral, las cuales permitan la previsión y desarrollo de acciones articuladas de regularización urbanístico ambiental que posibiliten el mejoramiento de las zonas y su integración a los sistemas urbanos estructurantes de acuerdo con el modelo de ciudad.
- Generación de infraestructuras que permitan mejorar las condiciones fisico-espaciales y socio-culurales de la zona.
- Proyección y construcción de equipamientos barriales que permitan suplir las necesidades actuales y futuras de la comunidad.
- Reubicación de la población localizada en zonas de alto riesgo.
- Concentración de los procesos de edificación para permitir liberar zonas en pro de un mayor equilibrio ambiental.

[5] Tomado de Acuerdo 46 de 2006, "*Por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones.*"

Artículo 156º. Parámetros para el desarrollo de las Zonas de Tratamiento Especial ZTE

Los usos, la intensidad de los mismos y el modelo de ocupación de las ZTE están determinados por el Modelo de Ordenamiento Territorial adoptado en el Componente General para el Municipio de Sabaneta. El desarrollo de las ZTE se regirá por las normas urbanísticas generales que sobre usos del suelo, densidades, cesiones, y aprovechamientos se definen en el Componente Urbano.

El desarrollo lote a lote en las ZTE corresponde a las denominadas Densidades bajas del suelo urbano planteadas; es decir, 80 viviendas por ha.

LosTratamientos a implementarse en las ZTE corresponden al Tratamiento de Desarrollo, Consolidación y Mejoramiento Integral. Atendiendo las recomendaciones del Taller del Hábitat recientemente realizado, se definen los tratamientos por ZTE de la siguiente manera:

ZTE:	TRATAMIENTO:
Pan de Azúcar	Mejoramiento Integral
San Isidro	Mejoramiento Integral
Loma de los Henao	Mejoramiento Integral
María Auxiliadora	Mejoramiento Integral
Las Brisas	Mejoramiento Integral
La Inmaculada	Mejoramiento Integral
Las Lomitas	Mejoramiento Integral
Cañaveralejo	Mejoramiento Integral

Los instrumentos de gestión necesarios para garantizar el adecuado reparto equitativo de cargas y beneficios serán los mismos definidos para el suelo urbano.

Parágrafo Primero: Para las ZTE con tratamiento de mejoramiento integral, que adelanten procesos de planificación o estudios de intervención de manejo integral, que prioricen consolidar los proyectos y programas de Vivienda de interés social o Vivienda de interés prioritario adelantados por la Administración o algunos de sus entes o empresas descentralizadas podrán determinar sus normas urbanísticas.

Parágrafo Segundo: *Ver Anexo 10, Plano 15 de 20 X_ ZonifTratamUr_St*

SECCIÓN II
DE LOS APROVECHAMIENTOS

Artículo 157°. Criterios específicos para la definición de los aprovechamientos.
Los parámetros para fijar los aprovechamientos de cada zona se definen según el tratamiento y la zona donde se localice :

Los aprovechamientos se establecen en términos de altura máxima y densidades máximas permitidas en los desarrollos sin Plan Parcial, salvo los posibles desarrollos de urbanizaciones al interior de las zonas de consolidación donde se establecen índices de construcción y de ocupación, así como para todos los desarrollos a efectuarse mediante Plan Parcial.

Los índices son el resultado del análisis de la morfología del sector, su potencial de desarrollo, y el modelo de ciudad; y a la vez equilibran y regulan las densidades máximas permitidas.

Adicionalmente, los desarrollos constructivos permitidos sin plan parcial en lotes de menos de 450 metros cuadrados se regularán, aparte de la altura indicada en el presente Acuerdo por el cumplimiento de las normas básicas referidas a retiros, aislamientos, dimensiones de patios y vacíos, cesiones, etc.

Igualmente, para las zonas industriales y de servicios y de comercio y servicios, la ocupación será la resultante de la aplicación de los de retiros y otras condicionantes que se determinen en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción.

Artículo 158°. Estrategia de definición de aprovechamientos.
En desarrollo del modelo de ciudad adoptado en el presente Acuerdo y en particular de la zonificación de usos contenida en el mismo, se plantea como estrategia para la definición de aprovechamientos o intensidades de uso, determinar dos modalidades de desarrollo; con plan parcial o sin él, como mecanismo de planificación complementaria establecido por la ley 388 de 1997, para abordar la planificación y gestión de porciones estratégicas del territorio urbano y de expansión.

Se entenderá entonces que mediante dicho instrumento las posibilidades de aprovechamiento son mayores que sin él. Deberán desarrollarse mediante Plan Parcial las zonas expresamente determinadas para ser desarrolladas mediante este instrumento, y las que por mandato de la Ley 388 de 1997, deben ser necesariamente formuladas mediante planes parciales que son específicamente las zonas de expansión urbana.

Con base en lo existente, se requiere consolidar el modelo de ciudad estructurado en un sistema de espacio público continuo, conformado con base en el siguiente orden de prioridades:

- El espacio público peatonal como sistema estructurante primario, continuo, predominante, supeditando los demás sistemas de movilidad y de estructuración urbana.
- Sistema de ciclorutas a lo largo del Bulevar de la Cra 45, de la Avenida de Las Vegas, de la calle 77 sur, de la calle del Banco, de la calle 50sur y de los otros ejes a determinar por la oficina de Planeación Municipal, comunicando las Zonas

Residenciales actuales y la zona de actividad múltiple con las zonas de comercio industrial e industriales hacia las estaciones del Metro y del Sistema Integrado de Transporte.

- Circuitos de un Sistema Integrado de Transporte que comuniquen la totalidad del área urbana con las estaciones del Metro, en vehículos con calidad Metro, integrados logística y tarifariamente.
- Plan vial total buscando la construcción de una red secundaria integrando las vías presentes y potenciales, conformando pares viales para cerrar una red de circuitos que permitan retornos, así como la permeabilidad del espacio público.
- Sistema de estacionamiento público

Parágrafo Primero: Se entiende que el Plan Parcial es un instrumento de gestión para desarrollar suelos urbanos y para incorporar suelos de expansión urbana al suelo urbano en un tiempo determinado. Ningún otro tipo de suelo; sea rural o suburbano podrá incorporarse al suelo urbano mediante planes parciales.

Se deben impulsar planes parciales por subpolígonos, en zonas cuyo tratamiento es consolidación, redesarrollo, y desarrollo.

Parágrafo Segundo: Entiéndase por subpolígono el área de planificación de referencia para definir la delimitación de los planes parciales en el presente Acuerdo. La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial podrá tomar en cuenta dichos subpolígonos como área de referencia al delimitar él área de planificación de los planes parciales.

Los Planes Parciales deberán definir para la totalidad del área mínima especificada, en relación con el proyecto de ciudad circundante y total, los elementos de la estructura y de la infraestructura urbana de manera concertada entre el Municipio y los actores involucrados según el Decreto 2181/2006, o la norma que lo modifique, o lo sustituya, resolviendo fundamentalmente los siguientes aspectos:

- Estructura del espacio público y ambiental.
- Elementos específicos de la estructura vial
- Redes de la infraestructura de servicios.
- Sistema de movilidad.
- Equipamiento
- Ocupación y aprovechamiento.
- Reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 159º. De la Definición de los aprovechamientos por Zonas en el suelo Urbano

Adóptanse la siguiente regulación de posibilidades de uso y de aprovechamiento mediante el instrumento de plan parcial y sin él, por zonas y tratamientos, de la siguiente manera:

- **En Tratamientos de Desarrollo en suelo urbano y en suelo de expansión urbana:** Plan Parcial siempre requerido para cualquier desarrollo urbanístico o constructivo, exceptuando adecuaciones o ampliaciones a construcciones existentes. La escala mínima se plantea en la Ficha técnica correspondiente.

- **En Tratamientos de Desarrollo en la zona institucional administrativa:** Plan Parcial siempre requerido para cualquier desarrollo urbanístico o constructivo, exceptuando adecuaciones o ampliaciones a construcciones existentes. Para la definición de la escala mínima del plan parcial se utilizarán como referencia los subplígonos definidos por zona, área que deberá ser acordada conjuntamente con la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.

- **En Tratamiento de Redesarrollo en zonas de comercio y servicios:** Plan Parcial siempre que se quiera cambiar el uso principal de industria hacia otros usos incluida la vivienda, la escala mínima del plan parcial podrá corresponder con los subpolígonos especificados en el presente Acuerdo. Para el desarrollo predio a predio en los usos industriales, comerciales y de servicios permitidos se define el correspondiente aprovechamiento por predio.

- **En Tratamiento de Redesarrollo en zonas industriales y de servicios:** Plan Parcial siempre que se quiera cambiar el uso principal de industria hacia otros usos incluida la vivienda, la escala mínima del plan parcial de subpolígono, pudiendo tomar como base los subpolígnos definidos en el presente Acuerdo, área que en definitiva deberá ser delimitada conjuntamente con la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces. Para el desarrollo predio a predio en los usos industriales, comerciales y de servicios permitidos, se define el correspondiente aprovechamiento por predio.

- **En Tratamiento de Consolidación en la zona de actividad múltiple:** Plan Parcial siempre requerido de escala mínima de subpolígono a definir por la Secretaría de Planeación. La escala mínima del Plan parcial en ningún caso será inferior a una manzana de la estructura urbana actual. El desarrollo de los predios ubicados al interior de esta zona, se podrá realizar de forma individual –predio a predio-; o mediante integración inmobiliaria[6], logrando mínimos aprovechamientos.

- **En Tratamiento de Consolidación en Zonas Residenciales Actuales:** Plan parcial optativo de escala mínima de subpolígono, pudiendo tomar como base los subpolígnos definidos en el Documento Técnico de Soporte y presentados en el Plano Anexo, área que en definitiva deberá ser delimitada conjuntamente con la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.

El desarrollo de los predios ubicados al interior de las zonas a las cuales se les asigne este tratamiento, se podrá realizar de forma individual –predio a predio-; o mediante integración inmobiliaria.

[6] Tomado de Proyecto de Acuerdo 223 de 2006 POT Medellín

- **En Tratamiento de Redesarrollo en Zonas Industriales y de Servicios (ZIS1 y ZIS2):** Plan Parcial siempre requerido de escala mínima de subpolígono a definir por la Secretaría de Planeación siempre que se quiera cambiar el uso principal de industria y/o comercio hacia otros usos, incluida la vivienda. Para el desarrollo predio a predio en los usos industriales y comerciales permitidos se define el correspondiente aprovechamiento por predio.

Parágrafo Primero: La Secretaría de Planeación al definir el área mínima de planificación velará porque dicha área contenga elementos del sistema vial, del sistema natural, del sistema de espacio público, etc., que puedan ser incorporados a la estructura urbana mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Parágrafo Segundo: La altura máxima permitida será establecida en las normas urbanísticas generales.

En los corredores donde se plantean mayores alturas, se aplicará un índice de construcción correspondiente a un punto (1.0) adicional al establecido para la zona donde está ubicado.

Parágrafo Tercero: *En el Anexo 11, con su respectivo Plano:15 de 20 X_zonifTratamUr_st.*se encuentran localizados los subpolígonos por zonas.

SECCIÓN III
DE LAS DENSIDADES URBANAS

Artículo 160°. Criterios para definir las densidades urbanas.
En el Municipio de Sabaneta, se toman como criterios básicos los siguientes, los cuales a su vez se desprenden de las directrices Metropolitanas de ordenamiento territorial:

a) Los sistemas y principales componentes de movilidad Metropolitana y urbana presentes y proyectados.
b) La topografía determinante para la concentración de mayores o menores densidades y la presencia de amenazas naturales.
c) La disponibilidad de circuitos de prestación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.
d) El sistema de Centralidades Metropolitanas.
e) La transición de densidades en los límites urbano rurales y urbanos con suelos de protección.
f) Las restricciones impuestas por algunas infraestructuras y equipamientos.
g) La densidad actual y las tendencias de ocupación del suelo rural.
h) Las estrategias definidas en el documento COMPES 3305, que establece los lineamientos para optimizar la política de desarrollo urbano.

Artículo 161°. Manejo de densidades por zonas en el suelo urbano
Por estar las densidades máximas urbanas definidas por franjas, en una zona se pueden combinar varias densidades y varias alturas. Las densidades se presentan en el Anexo 11, Plano 16 de 20 X_DensidadUr_St, y en siguiente cuadro y las alturas en los cuadros sobre Normas Urbanísticas Generales.

Tabla 10: Densidades urbanas

DENSIDADES MÁXIMAS URBANAS		
Tipo	**Densidad**	**Zona**
Densidad Alta	≥ 300 viv/ ha	ZIS-1, ZIS-2, ZCS-2, parte de ZCS-1, parte de ZRA-2, ZAM y parte de ZRA-1.
Densidad Media Alta	200 a 250 viv/ha	Parte de ZRA-1, ZRA-3, parte de ZRA-2, parte de ZCS-1 y parte de ZECI.
Densidad Media	100-120viv/ha	Parte de ZRE-1, parte de ZRE-3, parte de ZRE-5, parte de ZRE-6 y parte de ZECI.
Densidad Baja	80 viv/ha	ZRE-2, parte de ZRE-3, ZRE-4, parte de ZRE-5, parte de ZRE-6, ZRE San José y Todas las ZTE

Zona de Actividad Múltiple ZAM

La tendencia de desarrollo que presentan estas áreas es hacia la redensificación con mayor o menor intensidad, de acuerdo con sus condiciones morfológicas formas de ocupación y capacidad de Carga.

El desarrollo de los predios ubicados al interior de las zonas a las cuales se les asigna este tratamiento, se podrá realizar de forma individual –predio a predio- o mediante integración inmobiliaria.

En esta zona se determina una densidad mayor o igual a 300 Viviendas/hectárea, por su localización en la franja de densidad alta.

Zona residencial actual - ZRA-1

La tendencia de desarrollo que presentan estas áreas es hacia la redensificación con mayor o menor intensidad, de acuerdo con sus condiciones morfológicas formas de ocupación y capacidad de carga.

El desarrollo de los predios ubicados al interior de las zonas a las cuales se les asigna este tratamiento, se podrá realizar de forma individual –predio a predio-; o mediante integración inmobiliaria.

En esta zona se determinan tres tipos de densidades señaladas en el Plano de densidades urbanas:

Un sector en el costado occidental, localizado entre las carreras 43 A y 48 una densidad mayor o igual a 300 Viviendas/hectárea, correspondiente a la franja de densidad alta.

Un sector comprendido entre la franja anterior y la cota 1640 con una densidad media alta, entre 200 y 250 viviendas/hectárea.

Un tercer sector localizado en el costado oriental entre las cotas 1640 y 1700 con una densidad, entre 120 y 200 viviendas/hectárea.

Zona residencial actual- ZRA-2

La tendencia de desarrollo que presentan estas áreas es hacia la redensificación con mayor o menor intensidad, de acuerdo con sus condiciones morfológicas formas de ocupación y capacidad de carga. El desarrollo de los predios ubicados al interior de las zonas a las cuales se les asigna este tratamiento, se podrá realizar de forma individual –predio a predio-; o mediante integración inmobiliaria.

En esta zona se determinan tres tipos de densidades señaladas en el Plano de densidades urbanas:

Un sector entre las calles 75 sur y 80 sur, y entre las carreras 45, 47C y 48, con una densidad mayor o igual a 300 Viviendas/hectárea, correspondiente a la franja de densidad alta.

Un sector localizado entre la franja anterior y la cota 1640, con una densidad media alta, entre 200 y 250 viviendas por hectárea.

Un sector entre la franja anterior y la cota 1700, con una densidad media, entre 120 y 200 viviendas/hectárea.

Zona residencial actual 3 – ZRA-3

Esta zona responde a predios de extensión significativa localizados al interior del suelo urbano y por lo tanto con posibilidades de dotación de infraestructura, pero no han sido urbanizados o construidos.

El objetivo principal del tratamiento, en este caso, será la efectiva articulación de los predios a desarrollar con la malla urbana existente, de manera que los nuevos proyectos se integren efectivamente al resto del suelo y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad.

En esta zona se determinan dos densidades señaladas en el Plano de densidades urbanas:

Un sector entre la la carrera 43A, la cota 1640 y la vía longitudinal, entre 200 y 250 Viviendas/hectárea, por su localización en la franja de densidad media alta.

Un sector entre la franja anterior y la cota 1700, con una densidad media, entre 120 y 200 Viviendas/hectárea.

Zona residencial de expansión - ZRE-1, ZRE-2, ZRE-3, ZRE-4, ZRE-5 y ZRE-6

El objetivo principal del tratamiento, en este caso, es habilitar para el uso urbano, los predios localizados en el suelo de expansión, dotándolos de la infraestructura de servicios públicos y accesibilidad en términos de vías y transporte, espacio público y equipamientos.

Es requisito para el desarrollo de los predios localizados dentro de los suelos de expansión, la formulación y aprobación del plan parcial.

Para la ZRE1 se determina una densidad entre 120 y 200Viv/Ha por estar localizada en la franja de densidad media. En el resto de las zonas se determina una densidad entre 80 y 120 viviendas/hectárea, por su localización en la franja de densidad media baja.

Zona industrial y de servicios ZIS-1

Los índices definidos para esta zona en desarrollos sin plan Parcial se aplican para el desarrollo de lotes para usos asociados a los usos industriales, comerciales y de servicios permitidos en la zona.

Los predios que hacen parte del Macroproproyecto de la Centralidad sur y del área de influencia de la Estación multimodal del Metro deberán desarrollarse mediante planes parciales.

La densidad de los proyectos que involucran cambios de uso, incluido el residencial, se ceñirá a las densidades definidas para la franja de densidad alta; es decir, mayor o igual a 300 viviendas por hectárea. Se entiende que en esos casos se requiere la ejecución de Plan Parcial.

Zona industrial y de servicios - ZIS-2

Los índices definidos para esta zona en desarrollos sin plan Parcial se aplican para el desarrollo de lotes para usos asociados a los usos industriales, comerciales y de servicios permitidos en la zona.

Los predios que hacen parte del Macroproproyecto de la Centralidad sur y del área de influencia de la Estación intermedia del Metro deberán desarrollarse mediante planes parciales.

La densidad de los proyectos que involucran cambios de uso, incluido el residencial, se ceñirá a las densidades definidas para la franja de densidad alta, es decir mayor o igual a 300 viviendas por hectárea. Se entiende que en esos casos se requiere la ejecución de Plan Parcial.

Zona comercial y de servicios - ZCS-1

Los índices definidos para esta zona en desarrollos sin plan Parcial se aplican para el desarrollo de lotes para usos asociados a los usos industriales, comerciales y de servicios permitidos en la zona.
Los predios que hacen parte del Macroproproyecto de la Centralidad sur y del área de influencia de la Estación multimodal del Metro deberán desarrollarse mediante planes parciales.

La densidad de los proyectos que involucran cambios de uso, incluido el residencial, se ceñirá a las densidades definidas para la franja de densidad alta, es decir mayor o igual a 300 viviendas por hectárea. Se entiende que en esos casos se requiere la ejecución de Plan Parcial.

Zona comercial y de servicios ZCS-2
Se puede decir que esta zona es un área en transformación, cuyo propósito de desarrollo es orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos por su localización estratégica de acuerdo con los objetivos de ordenamiento del presente Acuerdo, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos.

En esta zona se determina una densidad mayor o igual a 300 viviendas por hectárea, corresponde a la franja de densidad alta.

Zona institucional administrativa - ZTA

En la actualidad en esta zona se esta ejecutando el plan parcial Sabaneta Real, el cual está siendo desarrollando en todo el polígono. Las normas para este polígono serán las aprobadas mediante el Decreto Municipal N° 076 de 2005, las cuales se incorporan como definitivas en el presente Acuerdo.

Zona de expansión comercio y servicios – ZECI

En esta zona se determina una densidad entre 12 y 200 Viv/Ha por estar localizada en la franja de densidad media.

SECCIÓN IV
DE LAS CESIONES Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 162º. Criterios para la determinación de cesiones y obligaciones urbanísticas.
Las obligaciones de cesiones de suelo para zonas verdes y equipamientos y para construcción de equipamiento, o su compensación en dinero, se establecen dependiendo de las zonas de tratamiento, de la forma de desarrollar el proyecto (con o sin plan parcial), y se definen en función del área o unidades a construir con un mínimo de porcentaje a ceder sobre el área bruta, situación que se detalla en cada zona.

La obligación a ceder para zonas verdes y equipamientos se crea en todos los desarrollos mediante plan parcial; para los procesos de urbanización en zonas de consolidación y para los desarrollos constructivos individuales en lotes mayores a 450 metros cuadrados y que den como resultado más de diez unidades de vivienda.

En las zonas de tratamiento de consolidación la obligación de cesión en suelo para zonas verdes y espacio público y la construcción de equipamientos se podrá compensar con el pago en dinero. En lotes con un área igual o mayor a 2000 mts2 se podrá aportar lo correspondiente a la cesión en suelo en el mismo predio, casos en los cuales la Secretaría de Planeación analizará la propuesta y determinará si con el proyecto se está realizando un aporte de espacio público útil para el sector.

En proyectos mixtos en los cuales se construyan viviendas y otros usos diferentes, la cesión de suelo se hará proporcional a lo construido en cada uso en el proyecto. Todos los desarrollos mediante plan parcial deberán realizar su aporte de cesiones en el área del plan parcial.

Los Planes Parciales de los polígonos o subpolígonos de desarrollo podrán ajustar su área de planificación conjuntamente con la Secretaría de Planeación.

- Sistema vial municipal y Metropolitano presente y proyectado.
- Estructura catastral.
- Disponibilidad de servicios públicos.
- Red hidrográfica y sistema ambiental.
- Asentamientos y normativa presente.

Los retiros a quebradas se regirán por lo estipulado en el Artículo 34°° del presente Acuerdo, y deberán se acondicionadas como parques lineales, por ser elementos constitutivos naturales del espacio público y ejes de conexión transversal.

En las zonas con tratamiento de Desarrollo un porcentaje del área a ceder equivalente a 10% podrá corresponder a áreas con limitaciones ambientales, como retiros a quebradas, zonas de riesgo no recuperable o inestable de manejo especial, siempre y cuando cumplan con las condiciones que para ellas se establezcan en el plan parcial, en especial deberán ser declaradas como suelos de protección y recibirán un manejo acorde con ello.

Artículo 163º. De las Cesiones por zonas en el suelo urbano.

En las zonas ZAM, ZRA-1, ZRA-2, ZRA3 Y ZCS-2

Cuando se realizan desarrollos sin Plan Parcial se determinan dos situaciones:

- Para predios con área inferior a 450 metros cuadrados, cuyas unidades de vivienda sólo sean diez (10), no hay obligación de ceder para espacio público ni para equipamientos. Pero si se requiere exceder ese aprovechamiento; se puede hacer aplicando los índices de construcción determinados por zonas, y cediendo el porcentaje correspondiente para espacio público y equipamientos.

- En desarrollos por sistemas de loteos o agrupación, a partir de terrenos de más de 2.000 metros cuadrados de área bruta, el urbanizador cederá 25% del área bruta del terreno o 25 metros cuadrados por unidad de vivienda para espacio público y 10 metros cuadrados más por cada unidad de vivienda para equipamiento interno. En estas cesiones no están incluidas las secciones para vías y parqueaderos.

Cuando se realizan desarrollos con Plan Parcial:

Las cesiones obligatorias son el 15% del área bruta para espacio público – sin incluir allí las cesiones para vías y parqueaderos- o 15% del área construida total; es decir, incluyendo en el cálculo el área construida en todos los usos. De los dos valores el que sea mayor. Para equipamientos comunitarios el plan parcial cederá $1m^2$ construido por cada vivienda a desarrollar y en otros usos $1m^2$ por cada 100 metros cuadrados a desarrollar en cada uso.

Las características de localización, distribución entre unidades o etapas de las cesiones será parte de la propuesta de plan parcial que la Administración Municipal deberá evaluar y aprobar posteriormente mediante Decreto.

Los índices, densidades y alturas a aplicar serán los definidos en las tablas que se presentan más adelante y en las Fichas de normativa urbana que serán adoptadas como parte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

En las zonas ZRE-1, ZRE-2, ZRE-3, ZRE-4, ZRE-5 Y ZRE-6

Los desarrollos sólo pueden ser realizados con Plan Parcial:

Las cesiones obligatorias son el 15% del área bruta para espacio público – sin incluir allí las cesiones para vías y parqueaderos- o 15% del área construida total; es decir, incluyendo en el cálculo el área construida en todos los usos. De los dos valores el que sea mayor. Para equipamientos comunitarios el plan parcial cederá $1m^2$ construido por cada vivienda a desarrollar y en otros usos $1m^2$ por cada 100 metros cuadrados a desarrollar en cada uso.

Las características de localización, distribución entre unidades o etapas de las cesiones será parte de la propuesta de plan parcial que la Administración Municipal deberá evaluar y aprobar posteriormente mediante Decreto.

Los índices, densidades y alturas a aplicar serán los definidos en las tablas que se presentan más adelante y en las Fichas de normativa urbana que serán adoptadas como parte del proyecto de Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

En las zonas ZIS-1, ZIS-2, ZCS-1

Cuando se realizan desarrollos sin Plan Parcial se determinan dos situaciones:

- Sin Plan Parcial no cede para espacio público ni para equipamientos siempre que se trate de una actuación de construcción sobre procesos de urbanización ya realizados o con licencia vigente.

- Los desarrollos que requieran de proceso de urbanización y que utilizarán el índice asignado sin plan parcial deberán ceder para espacios públicos el equivalente al 18% del área bruta y/o el 18% del área construida, sin incluir áreas de parqueaderos y vías, de los dos valores el que sea mayor. Y para equipamientos $1m^2$ por cada 100 metros cuadrados construidos.

Cuando se realizan desarrollos con Plan Parcial:

Las cesiones obligatorias son el 15% del área bruta para espacio público – sin incluir allí las cesiones para vías y parqueaderos- o 15% del área construida total; es decir, incluyendo en el cálculo el área construida en todos los usos. De los dos valores el que sea mayor. Para equipamientos comunitarios el plan parcial cederá $1m^2$ construido por cada vivienda a desarrollar y en otros usos $1m^2$ por cada 100 metros cuadrados a desarrollar en cada uso.

Las características de localización, distribución entre unidades o etapas de las cesiones será parte de la propuesta de plan parcial que la Administración Municipal deberá evaluar y aprobar posteriormente mediante Decreto.

Los índices, densidades y alturas a aplicar serán los definidos en las tablas que se presentan más adelante y en las Fichas de normativa urbana que serán adoptadas como parte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

En la zona ZTA

Esta zona se rige por las normas y la reglamentación adoptada en el Decreto Municipal N° 076 de 2005.

Artículo 164°. Construcción de Equipamientos .
En los desarrollos mediante plan parcial y en los procesos de urbanización en

tratamientos de consolidación, será necesario el aporte de un metro cuadrado construido por vivienda en desarrollos residenciales, y el 1% del área total construida en otros usos, teniendo en cuenta el concepto de área construida para índice de construcción y el tamaño del lote.

Las áreas a ceder destinadas para la construcción de equipamientos, que serán cedidos al Municipio de Sabaneta deberán siempre estar localizadas en áreas sin limitaciones ambientales o suelos de protección, vinculadas directamente a la estructura primaria del espacio público en cada caso.

Artículo 165°. De las Cesiones en proyectos arquitectónicos.

En los proyectos arquitectónicos, la cesión se define en función de los metros cuadrados construidos mediante porcentaje, el cual será compensado en dinero, terrenos o en especie como aporte del proyecto al sistema estructurante del espacio público efectivo del sector y un porcentaje no mayor al 30% de dicha compensación se destinará para los proyectos de escala Municipal. Para este efecto los porcentajes aplicables son los que se determinan en el siguiente cuadro:

Tabla 11: Cesiones Proyectos arquitectónicos

Cesiones Proyectos Arquitectónicos.	
MTS2 de Construcción	**Porcentaje de Cesión**
Primeros 450	0%- sólo cede el área necesaria para retrocesos.
Entre 451 y 1000	3.0%
Entre 1001 y hasta 2000	2.5%

Parágrafo Primero: En proyectos arquitectónicos, la Secretaría de Planeación Municipal determinará la conveniencia de autorizar la cesión en el sitio, en beneficio de la cualificación del espacio público en el lugar de la intervención.

Parágrafo Segundo: Los dineros producto de estas compensaciones formarán parte del Fondo de Compensaciones previsto en el Artículo 170°° del presente Acuerdo, y tendrán una destinación específica para espacio público.

Artículo 166°. De la Distribución de las Áreas de Cesión.

Las áreas de cesión para aprovechamientos urbanísticos se distribuirán de la siguiente manera:

1. En Zonas Urbanas cuyo Tratamiento sea de Desarrollo y en zonas de expansión Urbana:

a. Vías con manejo integral (Comprende vías de la red básica, y secundaria, Vías Arterias Mayores, Menores, colectoras y red local, peatonales y andenes, bahías de parqueo y franjas verdes de protección).

b. Espacio público efectivo: comprende parques, plazas, bulevares, plazoletas y zonas verdes, al cual deberá destinarse no menos del cincuenta por ciento (50%) de la cesión como áreas verdes, las cuales serán entregadas al Municipio debidamente arborizadas y engramadas, iluminadas y equipadas, según los parámetros establecidos en el Manual de espacio Público.

c. Equipamiento: Comprende el equipamiento social y comunal de escala zonal, al cual deberá destinarse el porcentaje asignado a cada zona.

2 En áreas de tratamiento de Consolidación (Ya que se cuenta con la red básica y secundaria)

a .Vías de la Red Local .

b. Espacio público efectivo: comprende parques, plazas, bulevares, plazoletas y zonas verdes, al cual deberá destinarse no menos del cincuenta por ciento (50%) de la cesión como áreas verdes, las cuales serán entregadas al Municipio debidamente arborizadas y engramadas iluminadas y equipadas, según los parámetros establecidos en el Manual de espacio Público.

c. Equipamiento: Comprende el equipamiento social y comunal de escala zonal, al cual deberá destinarse el porcentaje asignado a cada zona.

3. Para suelos en áreas de interés o restricciones ambiental y paisajísticas.

a. Vías con manejo integral (Comprende vías Arterias, red básica, secundaria y terciaria, peatonales y andenes, bahías de parqueo y franjas verdes de protección.

b. Espacio público efectivo: comprende parques, plazas, bulevares, plazoletas y zonas verdes, al cual deberá destinarse no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de la cesión como áreas verdes, las cuales serán entregadas al Municipio debidamente arborizadas y engramadas y con dos tipos de cobertura vegetal; arboles de especies nativas y arbustos, u otras combinaciones técnicamente aceptadas.

c. Áreas de Protección destinadas al mantenimiento y conservación del recurso hídrico, forestal; preservación del sistema orográfico y conservación del entorno paisajístico de acuerdo con la formulación del Plan Parcial. Corresponde las Áreas de cesión, descontadas las áreas de vías, zonas verdes y equipamiento permitidas.

d. Equipamiento: Comprende el equipamiento social y comunal de escala zonal, al cual deberá destinarse el porcentaje asignado a cada zona.

Artículo 167°. De las Características de las Cesiones.
Las áreas cedidas al Municipio deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- **Las áreas de cesión correspondientes a equipamientos comunales**. No podrán ubicarse en terrenos inundables o con pendientes entre veinticinco y cincuenta por ciento.

- Las zonas con pendientes superiores a cien por ciento (100%) o que según los resultados de los estudios geológicos no sean aptas para desarrollarse urbanísticamente, serán consideradas como suelo de protección. Estas zonas se recibirán como parte de la cesión y serán destinadas para áreas o zonas verdes en proporción dos (2) a uno (1) así: los dos (2) metros cuadrados de dicho suelo de protección se computará como un metro cuadrado efectivo de área para recreación, parques, jardines y zonas verdes.

Cuando el terreno tenga una pendiente entre el veinticinco por ciento (25%) y cincuenta por ciento (50%) de pendiente la relación será de uno punto cinco a uno (1.5) metros cuadrados a un (1) metro cuadrado. Cuando sea inferior al veinticinco por ciento (25%), la relación será de 1 metro cuadrado a 1 metro cuadrado.

- Los retiros de las quebradas y de los cuerpos de agua que no estén catalogados como predios inundables, del tipo humedal, o zonas con presencia de escorrentías, serán aceptadas como áreas de cesión si son tratadas como parque o zona verde con frente a una vía vehicular o peatonal, para lo cual deberá tener un aislamiento no inferior a 10 mts.

Las áreas resultantes de cesión para zonas verdes deberán quedar totalmente adecuadas, engramadas y dotadas del amoblamiento de acuerdo con los diseños urbano paisajísticos del proyecto, el Plan o Planes aprobados o a las exigencias hechas por la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

Las áreas correspondientes a antejardines, por fuera de la sección pública reglamentaria, podrán ser aportados como parte de las obligaciones cuando se integren de forma directa al espacio público conformando bulevares, parques lineales o zonas verdes aceptadas por el Municipio a través del proceso de concertación inherente al Plan Parcial. En todo caso la Secretaría de Planeación velará por garantizar que esas áreas no puedan ser cerradas bajo ningúna circunstancia.

- Las áreas de cesión para zonas verdes y equipamiento comunal entregadas al Municipio no podrán estar fragmentadas salvo que corresponda a la franja de protección ambiental de vías.

- No se recibirán como áreas de cesión zonas residuales.
Se entiende como zona residual aquella que tenga un área inferior a cincuenta (50) metros cuadrados o uno de sus lados mida menos de cinco (5) metros lineales.

SECCIÓN V
DE LAS CESIONES Y COMPENSACIONES

Artículo 168º. Del Pago en dinero de las áreas de cesión.
Cuando las obligaciones correspondientes a cesiones de suelo se cancelen en dinero, la suma a pagar será determinada de la siguiente forma:

Para zonas verdes y espacio público:

Una vez establecida el área a ceder en el proyecto, el solicitante deberá anexar el respectivo avalúo comercial del proyecto, refrendado por un avaluador acreditado, donde conste su valor por metro cuadrado.

Dicho valor será multiplicado por el área a ceder dando como resultado el monto de la compensación.

Para Equipamientos:

Una vez establecida el área a ceder en el proyecto, el solicitante deberá anexar el correspondiente presupuesto de obra de costos directos del proyecto, objeto de construción o desarrollo, avalado por un ingeniero o arquitecto debidamente acreditado, donde conste su valor por metro cuadrado.

Dicho valor será multiplicado por el área a ceder dando como resultado el monto de la compensación.

Parágrafo Primero. En las zonas de Tratamiento de Consolidación, cuando no sea posible la localización de las áreas de cesión dentro del área de intervención deberá compensarse en dinero, terrenos o en especie, y los dineros que se produzcan se manejarán a través del Fondo de Compensaciones y se destinarán para la generación, mejoramiento o recuperación del sistema estructurante de espacio público del sector. Un porcentaje no superior al 30 % de esta cesión será invertido en los proyectos del sistema de espacio público a escala urbana, previo concepto de la Secretaría de Planeación Municipal o la oficina que haga sus veces y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997 y demás normas que la complementan y desarrollan.

Parágrafo Segundo. En las zonas de Tratamiento de Desarrollo y Redesarrollo todas las cesiones urbanísticas a que hace alusión el presente Acuerdo, deberán realizarse dentro del área de intervención del proyecto.

Artículo 169º. Del Pago en Especie de las Áreas de Cesión
Además, de las compensaciones de que trata el Artículo anterior, el Municipio podrá establecer mecanismos alternativos como compensación de las cesiones urbanísticas, como el canje de servicios, recibo de bienes inmuebles en comodato, etc, que en todo caso estén dentro de las funciones del Municipio y no vayan en contra de la Ley.

El Municipio buscará la figura para la entidad encargada de administrar el banco de proyectos, el banco de tierras y el fondo económico – administrativo garantizar que los recursos captados para el espacio público y el equipamiento sean invertidos de acuerdo con las prioridades del P.B.O.T.

Artículo 170°. Fondo de Compensaciones.
El Artículo 66 del Acuerdo 011 de 2000 quedará así:.

Créase el Fondo de Compensaciones, para lo cual las Secretarías de Planeación y de Hacienda o quien haga sus veces reglamentarán su funcionamiento, en un plazo máximo de seis (6) meses. Los recursos que surtirán el Fondo serán entre otros, los aportados como parte de las compensaciones por cesiones y obligaciones urbanísticas, sean en dinero o en especie; podrán ser utilizados para hacer viable la protección de las áreas de manejo ambiental, para la adquisición de predios destinados a espacio público, entre otros, etc.

Parágrafo. De la garantía del pago de obligaciones urbanísticas, cargas, compensaciones de espacio público, zonas verdes e impuestos de urbanismo y construcción.

Toda aquella persona natural, jurídica o miembro de junta, asamblea o socio de empresas o sociedad que radique y tramite una solicitud sobre Planes Parciales, Unidades de Actuación Urbanística, Recibos de Obra, Licencia de Urbanismo y Construcción en cualquiera de sus modalidades, según definiciones del Decreto Nacional 564 de 2006 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, deberá acreditar o anexar constancia de paz y salvo, expedido por la Secretarías de Planeación y Desarrollo Territorial, Medio Ambiente, Obras Públicas e Infraestructura, Hacienda y Empresa de Alumbrado por conceptos de todos los elementos que encabezan el presente parágrafo.

Autorízase a la Administración Central para que cree el rubro presupuestal denominado "Pago de Obligaciones urbanísticas y compensación de espacio público, equipamiento y zonas verdes" y para que defina la reglamentación específica del Fondo de Compensaciones.

Artículo 171°. Definición de las cesiones y obligaciones, los aprovechamientos, y Tratamientos

En el siguiente cuadro se resumen las normas urbanísticas definidas, por Zonas, para el suelo urbano.

Tabla 12: Normas Urbanísticas Generales

Denominación	Tratamiento	Plan Parcial	SIN PLAN PARCIAL				CON PLAN PARCIAL				
			ÁREA BRUTA		CESIONES		ÁREA BRUTA		CESIONES		
										Equipa-miento	
			Índice. Construcc	Índice de Ocup.	Espacio Publico	Equipamiento	Índice. Construcc	Índice de Ocup.	Espacio Publico	Comun	Otros usos
ZAM. Zona de Actividad Múltiple	Consolidación	Optativo	5.0 A.B.(1)	80% A.B. (9)	*15% A.B. ó 15% A.C.(4)	1 m² x 100 construid (4)	1.0 a 5.0 A.B	60% A.B.	*15% A.B. ó 15% A.C.	1 m² x Viv.	1 m² x 100 construid
ZRA1. Zona Residencial Actual.	Consolidación	Optativo	3.0 A.B.(6)	80% A.B. (9)	*15% A.B. ó 15% A.C(4)	1 m² x 100 construid (4)	1.0 a 4.0 A.B	60% A.B..	*15% A.B. ó 15% A.C.	1 m² x Viv.	1 m² x 100 construid
ZRA2. Zona Residencial Actual.	Consolidación	Optativo	3.0 A.B. (6)	80% A.B. (9)	*15% A.B. ó 15% A.C. (4)	1 m² x 100 construid (4)	1.0 a 4.0 AB	60% A.B. B.	*15% A.B. ó 15% A.C.	1 m² x Viv.	1 m² x 100 construid
ZRA3. Zona Residencial Actual 3.	Desarrollo	Optativo	3.0 A.B.(1)	80% A.B. (9)	*15% A.B. ó 15% A.C. (4)	1 m² x 100 construid (4)	1.0 a 4.0 A.B	60% A.B..	*15% A.B. ó 15% A.C.	1 m² x viv. (5)	1 m² x 100 construid
Zona Residencial Expansión. ZRE1, ZRE2, ZRE3, ZRE4, ZRE5 (7) Y ZRE 6	Desarrollo	Necesario	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	1.0 a 2.0 A.B	40% A.B.	*15% A.B. ó 15% A.C	1 m² x Viv. (5)	1 m² x 100 construid
ZIS1.Zona Industrial y de Servicios 1	Redesarrollo	Optativo	(3)	80% A.B. (9)	*15% A.B. ó 15% A.C. (4)	1 m² x 100 construid (4)	(2)	50% A.B..	*15% A.B. ó 15% A.C	1 m² x Viv.	1 m² x 100 construid
ZIS2. Zona Industrial y de Servicios 2	Redesarrollo	Optativo	(3)	80% A.B. (9)	*15% A.B. ó 15% A.C. (4)	1 m² x 100 construid (4)	(2)	50% A.B.	*15% A.B. ó 15% A.C	1 m² x Viv..	1 m² x 100 construid
ZCS1. Zona de Comercio y de Servicios.	Redesarrollo	Optativo	(3)	80% A.B. (9)	*15% A.B. ó 15% A.C. (4)	1 m² x 100 construid (4)	(2)	60% A.B.	*15% A.B. ó 15% A.C	1 m² x Viv..	1 m² x 100 construid
ZCS2. Zona de Comercio y de Servicios.	Redesarrollo	Optativo	(3)	80% A.B. (9)	*15% A.B. ó 15% A.C. (4)	1 m² x 100 construid (4)	(2)	60% A.B.	*15% A.B. ó 15% A.C	1 m² x Viv.	1 m² x 100 construid
ZTA. Zona Institucional Administrativa	Desarrollo	Optativo	3.0 A.B.(1)	60% A.B.	*15% A.B. ó 15% A.C. (4)	1 m² x 100 construid (4)	(8)	60% A.B.	*15% A.B. ó 15% A.C	1 m² x Viv.	1 m² x 100 construid
ZECI. Zona de Comercio e Industira	Desarrollo	Necesario	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	1.0 a 3.0 A.B.	60% A.B.	*15% A.B. ó 15% A.C	1 m² x Viv.	1 m² x 100 construid

CONVENCIONES:

PP: Plan Parcial
I.O: Índice de Ocupación
I.C: Índice de construcción
N.A: No aplica, pues no es posible desarrollar sin plan parcial.
A.B: Índice de ocupación o índice de construcción medido sobre Área Bruta.
A.C: Área construida

(1) El índice indicado se utiliza para lotes a desarrollar mayores a 450 metros cuadrados y más de 10 unidades de vivienda. Los desarrollos en lotes menores y para menos viviendas se rigen mediante la aplicación de número de pisos indicado y la norma sobre patios definida en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción.
(2) Se definen los siguientes aprovechamientos de acuerdo con el uso: para uso Industrial 2.0 A.B., para comercio 2.5 A.B., para servicios 3.5 A.B. y vivienda 4.0 A.B.
(3) Se definen los siguientes aprovechamientos de acuerdo con el uso: para uso Industrial 1.5 A.B., para comercio 2.5 A.B., para servicios 3.0 A.B. y vivienda 3.5 A.B. (éste último con un índice de ocupación del 60% A.B.).
(4) Para predios con área inferior a 450 metros cuadrados, cuyas unidades de vivienda sólo sean diez, no hay obligación de ceder para espacio público ni para equipamientos. Pero si se requiere exceder ese aprovechamiento; se puede hacer aplicando los índices de construcción determinados por zonas, realizando las correspondientes cesiones.
En desarrollos por sistemas de loteos o agrupación, a partir de terrenos de más de 2.000 metros cuadrados de área bruta, el urbanizador cederá 25% del área bruta del terreno o 25 metros cuadrados por unidad de vivienda para espacio público y 10 metros cuadrados más por cada unidad de vivienda para equipamiento interno En estas cesiones no están incluidas las cesiones para vías y parqueaderos.
(5) Los aportes para equipamientos en desarrollos de usos diferentes a la vivienda serán el equivalente de 1 metro cuadrado construido por cada 100 metros cuadrados construidos en cada uso distinto a la vivienda. En cada caso el Municipio podrá exigir en forma de cesión en el sitio o en forma de pago en dinero o equivalencias en aportes en amoblamiento dependiendo de la decisión que tome la Administración Municipal en el momento de expedir la correspondiente licencia de urbanización o construcción. Se entiende por proceso de urbanización los desarrollos por sistemas de loteo o agrupación a partir de un terreno de más de 2.000 metros cuadrados de Área Bruta.
(6) El índice indicado se aplica para lotes con área mayor a 450 metros cuadrados, pero para lotes con área menor a 450 metros cuadrados, se aplicará un índice de construcción de cinco (5.0) sobre área bruta.
(7) En el momento en que el subpolígono A de la Zona Residencial de Expansión 5 se incorpore al perímetro urbano, se le asignará los siguientes índices: de construcción sin plan parcial de 3.0 sobre área bruta y con plan parcial de 1.0 a 2.5 sobre área bruta; de ocupación del 60%, con o sin plan parcial.
(8) Se aplica la normativa aprobada por el plan parcial Sabaneta Real, Decreto Municipal Nº 076 de 2005.

(9) Para predios mayores a 5000m2, el índice de ocupación será del 60%.

* De los dos valores se aplica el que sea superior.

Paragráfo: Conforme al Decreto 2181 de 2006, se define como aprovechamiento urbanístico adicional, un (1.0) punto, sumado al índice de construcción establecido en la tabla No. 12 del presente Acuerdo, el cual será aplicable a los predios que se encuentren ubicados en los corredores de mayor altura.

SECCIÓN VI
DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 172º. De los criterios para la determinación de los usos del suelo urbano

Los criterios para determinar los usos del suelo urbano en el Municipio de Sabaneta están estructurados según dos ámbitos: El Metropolitano y el Municipal.

En el ámbito Metropolitano, en concordancia con las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial[7], se define que las áreas localizadas a lo largo del Corredor Multimodal de Río Aburrá, las áreas involucradas en la Centralidad Sur, y las áreas adyacentes a los corredores de los sistemas de transporte masivo y de mediana capacidad y a las vías Metropolitanas, son considerados estratégicos para la consolidación del modelo de ordenamiento territorial municipal y Metropolitano.

El Municipio parte del reconocimiento de su actividad productiva e industrial principalmente en los polígonos existentes con este uso, y fomenta su consolidación; promueve en estas áreas productivas la diversificación en los suelos de oportunidad con usos complementarios comerciales y de servicios; promueve la localización de equipamientos Metropolitanos de educación y capacitación asociados a los procesos productivos en la Centralidad Sur; propende por el fortalecimiento del turismo empresarial y de aprendizaje con relación a las fortalezas productivas e industriales identificados en el territorio municipal, promueve el ecoturismo asociado al disfrute del Parque Ecológico y Recreativo Municipal La Romera y crea las condiciones para fortalecer el turismo en la cabecera municipal.

a. El Corredor Metropolitano de servicios a lo largo del sistema del río Aburrá y la Centralidad Sur: Tradicionalmente el corredor Metropolitano ha tenido en términos generales una ocupación asociada a usos productivos. En territorios de Sabaneta se busca su consolidación o aún la creación de nuevos entornos productivos en las zonas identificadas, pero en la medida en que estas actividades dan paso a formas de mezcla con otros usos, en especial en las áreas de influencia de la futura estación multimodal del Metro(Ancón Sur) sobre la calle 77 sur, se abre la posibilidad de asignar allí usos múltiples, por lo que allí se tendrá la mayor flexibilidad posible en términos de mezcla

[7] Las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento territorial fueron aprobadas mediante el Acuerdo Metropolitano 015 de 2006.

de usos e intensidad en los mismos, de forma tal que sea la formulación de la misma Centralidad sur y los planes parciales, los que detallen a través de normas complementarias los usos específicos.

b. Las áreas adyacentes a los corredores de los sistemas de transporte masivo y de mediana capacidad y a las vías Metropolitanas: En términos generales se promueve la localización de áreas de actividad múltiple a lo largo de los corredores de transporte masivo y de Metroplús, una mayor asignación de topes de densidad habitacional de manera que se concrete la consolidación de estos corredores como los de mayor concentración de actividades en sana mezcla, igualmente concentrando mayor número de viviendas de forma tal que se optimice la utilización de estos sistemas de movilidad y se conformen, donde sea posible-, corredores de actividad múltiple con una "plataforma" de comercio y servicios zonales y locales, junto con desarrollos habitacionales en altura.

En el Municipio de Sabaneta se establece el "*perfil de ciudad*" representado en mayores alturas en los corredores de actividad múltiple identificados: la Avenida Las Vegas Carrera 48, la Carrera 43 A, la Calle 77 sur y la Cra 45.

Artículo 173°. De los Criterios para la localización de actividades económicas:

La reglamentación sobre usos del suelo y la localización de actividades se orienta a controlar procesos de deterioro y conflictos funcionales y sociales que por su ubicación o por clara incompatibilidad entre usos se puedan generar o se están generando. Se requiere entonces, que se garanticen los siguientes aspectos:

- Calidad ambiental, entorno seguro, modernización de servicios públicos, calidad espacial e integración con otras actividades urbanas. Así como el mejoramiento de las condiciones de movilidad.
- La localización de nuevas actividades caracterizadas por menor demanda de suelo urbano, mayor complejidad tecnológica, y procesos productivos más limpios y seguros.
- La promoción de actividades que permitan la consolidación del modelo de ordenamiento territorial, buscando el desarrollo de usos relacionados con el turismo, y con la consolidación de la base económica municipal enfocada hacia los servicios y el comercio de diversa escala.

Artículo 174°. De los Criterios para la localización de actividades económicas en sectores residenciales:

Buscando revitalizar los sectores residenciales, dinamizarlos social y económicamente, procurando la mayor autonomía de la zona central y de las zonas de producción especializadas, la reglamentación para localización de actividades en estos sectores tiene en cuenta los siguientes aspectos:

- Orientar la sana y racional mezcla de usos y actividades económicas que sean compatibles con la vivienda , mediante la aplicación de la Clasificación y asignación de usos del suelo por zonas y por Tipologías de actividades contenidas en este documento.
- Obtener una mayor diversidad e intensidad de actividades económicas, de consumo y servicios en las Centralidades y ejes, complementarias y compatibles con el uso residencial.
- Garantizar las óptimas condiciones para ser desarrollada cualquier tipo de actividad económica, lo cual incluye la correcta dotación del espacio fisico necesario, por lo que no se permitira la adecuación de los garajes de las viviendas llevar a cabo actividades de comercio.
- Cumplir con las normas específicas contenidas en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción donde se especifican las condiciones particulares a las que han de sujetarse las actividades para poder ser desarrolladas en cuanto a áreas requeridas, retiros de protección, obligaciones de parqueo y demás condiciones a las que hubiere lugar.

Las normas sobre usos del suelo serán aplicables, sin perjuicio de las disposiciones de carácter policivo y de orden público que se expidan para regularlos.

Artículo 175°. De los Criterios para la localización de actividades industriales.

Independientemente de la tipología de industria, ningúna actividad industrial se podrá desarrollar en lugares donde la misma edificación tenga restricciones para su desarrollo, como es el caso de inmuebles localizados en zonas de alto riesgo no recuperable y de riesgo tecnológico como inmuebles construidos bajo líneas de alta tensión y, o en aquellos inmuebles que ocupen fajas de retiro de quebradas (suelo de protección).

Se prohibe cualquier tipo de actividad industrial u ocupación, temporal o permanente del espacio público, incluyendo dentro de éste a los antejardines, andenes, zonas libres colindantes y áreas verdes públicas.

En los sectores residenciales y en las áreas y corredores de actividad múltiple, para la tipologías de industrias que se permiten en estos sectores, cuando varias actividades industriales se localicen en un mismo inmueble, como es el caso de los inmuebles divididos en varios locales o que posee varios niveles, para determinar su tipología se tomarán en cuenta todos los locales a la vez, es decir se sumarán todas sus contribuciones en área, personal, combustibles, entre otros aspectos, puesto que es el conjunto de estos aspectos trabajando a la vez, los que impactan el entorno.

Parágrafo: Con el propósito de prevenir los impactos causados por la contaminación atmosférica generada por los establecimientos industriales, se tendrán en cuenta los Decretos Nacionales 948 de 1995, y 979 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, corresponde a las autoridades ambientales de conformidad con sus competencias ejercer el control y las demás actividades de gestión relacionadas con este tema

Artículo 176°. De la Clasificación de tipologías industriales, definición y localización.

La clasificación, definición y localización de las tipologías industriales es la siguiente:

Fami-industria (I-5): Actividad industrial que se desarrolla compartiendo espacios con la vivienda, sin desplazarla. Desarrolla actividades mínimas, sin causar impactos ambientales ni urbanísticos negativos en su entorno, como olores, ruidos, vibraciones, etc. Este uso es restringido y será la Secretaría de Planeación quien evalue y decida sobre las condiciones en que pudiera llegar a funcionar.

Industria Artesanal(I-5): Actividad que se realiza en locales independientes a la vivienda con elaboración menor de productos. Funciona con baja tecnología y poca utilización de equipos. Su producción es menor y no generan impactos ambientales ni urbanísticos negativos en la zona donde se ubique.

Industria Menor (I-3 e I-4): Corresponde a una actividad industrial consolidada, con procesos industriales definidos. Utiliza tecnología y equipos a escala menor y su volumen de producción es menor.

Industria Mediana (I-2): Esta tipología industrial se define por su magnitud intermedia en cuanto a la utilización de equipos, personal, tecnología, áreas de sus instalaciones y volúmenes de producción.

Pueden presentar interacciones con el ambiente y con aspectos urbanísticos, los cuales deben ser controlados.

Gran Industria (I-1): Son actividades industriales altamente productivas, con un alto número de operarios, equipos y volúmenes de producción. Demandan grandes áreas para su instalación y sus interacciones para el medio ambiente y con los diferentes aspectos urbanísticos, deben ser controlados.

Las actividades industriales en cualquiera de las categorías de usos del suelo donde se ubiquen deberán cumplir con los niveles de ruido señalados por las normas expedidas por el Gobierno y las autoridades ambientales que regulen el tema, incluyendo el Decreto 948 de 1995 y la Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Corresponderá a las autoridades ambientales ejercer los controles de conformidad con sus competencias.

Independientemente de la tipología, todas las actividades industriales deberán cumplir con las normas que las regulan. Igualmente, en aquellas donde se manejen combustibles se deberá contar obligatoriamente con la implementación de las medidas de seguridad establecidas en las normas vigentes para el efecto

Artículo 177°. Del Convenio de Producción más Limpia

La Administración Municipal velará porque las Industrias localizadas o las que busquen ubicarse en el Municipio de Sabaneta entren a formar parte del Programa insitucional: "Convenio de Producción más Limpia" entre el Municipio de Sabaneta, algunas empresas y entidades asentadas en éste y las autoridades ambientales competentes. Para lo cual creará los incentivos que motiven la inclusión en el menor tiempo posible de las empresas asentadas en el Municipio, en dicho Convenio.

El objetivo del Convenio es adoptar métodos ambientalmente limpios, sanos y seguros orientados a disminuir el nivel de la contaminación, reducir los riesgos relevantes para el ambiente y la población, proteger y optimizar el uso racional de los recursos naturales dentro de un marco de competitividad sectorial buscando un desarrollo sostenible que involucre a los diferentes actores públicos, privados y sociales del Municipio. Busca también disminuir el nivel de contaminación y riesgos relevantes para el ambiente y la población, proteger y optimizar el uso racional de los recursos naturales dentro de un marco de competitividad y productividad sectorial, logrando así mejorar las condiciones ambientales del territorio municipal.

Todas las empresas establecidas en el Municipio de Sabaneta y en especial las empresas de manufactura, servicios, bebidas, textiles, metalmecánica, curtimbres entre otras, deberán hacer parte del "Convenio de producción más limpia para un desarrollo sostenible" lo que garantizará la implementación de tecnologias limpias desde su inicio.

Las Empresas que hacen parte del Convenio serán acreedoras del incentivo tributario otorgado según el Acuerdo Municipal 040, en su Artículo 580 de 1998.

Parágrafo: En todo momento el Municipio velará por el cumplimiento del Pacto por la Calidad del aire, firmado por todos los Alcaldes que conforman el Área Metropolitana.

Artículo 178°. De la Asignación de usos para las diferentes Zonas

Con el fin de determinar el manejo y control de los usos del suelo en el proceso de asignación a las diversas áreas los usos se clasifican en:

Usos principales: Son las actividades señaladas como predominantes para una zona y que responden a la vocación o carácter de la misma.

Usos complementarios: Son los que pueden coexistir con los usos principales sin que los desplacen. Se contemplan algunas condiciones normativas que establecen criterios para su localización y funcionamiento.

Usos Restringidos: Son lo usos que pueden funcionar con el uso principal según sus grado de compatibilidad. Para su autorización siempre serán sometidos al análisis de las autoridades de planeación quienes decidirán con base en dos criterios: las condiciones

para su funcionamiento y criterios urbanísticos, respecto a su ubicación e impacto en la zona de sus localización.

Usos prohibidos: Son los que no están de acuerdo con la vocación predominante de la zona y generan efectos negativos no mitigables sobre los usos principales y complementarios.

La modificación en los usos del suelo, deberá presentarse a consideración del Concejo Municipal como parte del proceso de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Artículo 179º. De la Clasificación y asignación de usos del suelo por zonas y por Tipologías de actividades.

Tabla 13: Clasificación y asignación de usos del suelo por zonas y por Tipologías de actividades.

CÓDIGO	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
ZAM Zona de Actividad Múltiple	Z. de Actividad Múltiple	C-1, C-2, C-3, S-5, S-7,S-8	R-U, R-B, R-T, R-M, O-3, C-13	C-4, C-11, C-12,S-9, I-5, C-7	C-5, C-6, C-10, C-14, I-1, I-2,I-3, I-4,I-6, I-7,I-8,O-7, S-6
	Corredores de Actividad Múltiple	C-1, C-2, C-3, C-7, C-13, S-4, S-5, S-7,S-8,	R-U, R-B, R-T, R-M, O-3	C-4, C-11, C-12, S-9, I-5, O-7, S-11, S-12	C-5, C-6, C-10, C-14, I-1, I-2,I-3, I-4,I-6,I-7,I-8, S-6
ZRA1, ZRA2 ZRA3 ZRE1, ZRE2, ZRE3, ZRE4, ZRE5, ZRE6 Residenciales	ZRA1 Z. Residencial Actual Norte	R -U, R-B, R-T, R-M	S-7, C-1, C-2, C-3,	I-5, O-4, O-5, C-4, O-3,S-11,S-12,	C-6,C-14, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8,C-5,S-6,O-7
	ZRA2 Z. Residencial Actual Sur	R -U, R-B, R-T, R-M	S-7, C-1, C-2, C-3,	I-5, O-4, O-5, C-4, O-3, S-11, S-12	C-14, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8, C-5, S-6, O-7,
	ZRA3 Z. Residencial Actual 3.	R -U, R-B, R-T, R-M	S-7, C-1, C-2, C-3	I-5, O-4, O-5, C-4, O-3, S-11,S-12, C-5	C-6, C-14, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8, C-5, S-6, O-7
	ZRE1 Z. Residencial de Expansión.	R -U, R-B, R-T, R-M	S-7, C-1, C-2, C-3, S-8	I-5, O-4, O-5, C-4, O-3, S-11,S-12, C-11, C-12, S-9, S-5	C-6, C-14, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8, C-5, S-6,O-7
	ZRE2. Residencial de Expansión.	R -U, R-B, R-T, R-M	S-7, C-1, C-2, C-3, S-8	I-5, O-4, O-5, C-4, O-3,S-11,S-12, C-11, C-12, S-9, S-5	C-6, C-14, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8 C-5, S-6, O-7
	ZRE3. Residencial de Expansión.	R -U, R-B, R-T, R-M	S-7, C-1, C-2, C-3, S-8	I-5, O-4, O-5, C-4, O-3,S-11,S-12, C-11, C-12, S-9, S-5	C-14, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8 C-5, C-6, S-6, O-7
	ZRE4. Residencial de Expansión.	R -U, R-B, R-T, R-M	S-7, C-1, C-2, C-3, S-8,	I-5, O-4, O-5, C-4, O-3,S-11,S-12, C-11, C-12, S-9, S-5	C-14, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8 C-5, C-6, S-6, O-7

CÓDIGO	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
	ZRE5. Residencial de Expansión.	R -U, R-B, R-T, R-M	S-7, C-1, C-2, C-3, S-8	I-5, O-3,O-4, O-5, C-4,S-11,S-12, C-11, C-12, S-9, S-5	C-6,C-14, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8 C-5, S-6, O-7
	ZRE6. Residencial de Expansión.	R -U, R-B, R-T, R-M	S-7, C-1, C-2, C-3, S-8,	I-5, O-4, O-5, C-4, O-3, S-11,S-12, C-11, C-12, S-9, S-5	C-6, C-14, I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8 C-5, S-8, O-7
ZIS1, ZIS2 Industriales	ZIS1 Industrial y de Servicios 1	I-3 e I-4, I-5,S-4, O-7, C-6	S-10, S-7,C-1, C-2, C-3, O-3, S-1, C-7,S-8,C-10	R -U, R-B, R-T, R-M, O-4, O-5 , I-1, I-2, C-14, S-6*, S-11,S-12	I-6, I-7, I-8, C-5,
	ZIS2 Industrial y de Servicios 2	I-3,I-4,I-5,S-4, O-7, C-6	S-10, S-7,C-1, C-2, C-3, O-3, I-2, S-1, C-7,	R -U, R-B, R-T, R-M, O-4, O-5 , I-1, C-5,C-14, S-6*, S-11, S-12	I-6, I-7, I-8
ZCS1 Comercio y Servicios	ZCS1 De Comercio y Servicios	C-4, C-11, C-12, C-13, I-3, I-4, I-5, S4	C-6, S-7, S-8, O-3, C-7, S-5, S-1,	R -U, R-B, R-T, R-M O-4, O-5, I-1,I-2, S-6* , O-7, S-11,S-12,C-5, S-9	I-6, I-7, I-8
ZCS2 Comercio y Servicios	ZCS2 De Comercio y Servicios	C-4, C-11, C-12, , I-3, I-4, I-5, S4	R-U, R-B, R-T, R-M , C-1, C-2, C-3,O-4, O-5, C-6, S-5,S-7, S-8, O-3	I-1,I-2, S-6, O-7, C-5, S-9.	I-6, I-7, I-8, C-13
ZTA, ZTR Instituciones y Equipamiento de Servicios.	ZTA Institucional Administrativa.	C-2, C-3, C-4, C-11, C-12, S-7, S-8, O-4	R–U, R-B, R-T, R-M, C-1, C-2, C-3, O-3	C-6, I-3, I-4, I-5, S-9, S-6	C-14, I-1, I-2, I-6, I-7, I-8, C-13, C-6
	Parte de las zonas ZRA1, ZRA3 Y ZRE5 Institucional Recreativa.	O-3,O-4, C-3,	R –U, R-B, R-T, R-M C-1, C-2, , S-7, O-3,S-8, S-5	I-5, S-6, S-9	I-1, I-2, I-3, I-4, I-6, I-7, I-8, C-6 C-14
ZECI	Zona de Expansión Comercio e Industria	C-4, C-11, C-12, C-13, I-3, I-4, I-5	C-6, S-7, S-8, O-3, C-7, S-5, S-1,	R -U, R-B, R-T, R-M O-4, O-5, I-1,I-2, S-6 , O-7, S-11,S-12,C-5,S-9	I-6, I-7, I-8

Parágrafo Primero: En las zonas ZIS1, ZIS2, ZCS1 y ZCS2 se podrán priorizar, a potestad del Municipio de Sabaneta, los usos definidos en el Macroproyecto de la Centralidad Sur.

Parágrafo Segundo: Una vez realizados los estudios de identificación de las áreas de recarga de acuíferos, las zonas que contengan dichas áreas deberán cumplir con la restricción estipulada en la Tabla 2: reglamentación Usos del suelo - zonas de recarga de acuíferos del presente Acuerdo.

Paragráfo Tercero: Las casas de juego y azar: Bingos, juegos de azar, casinos y video juegos estarán ubicados en centros comerciales. Los ya establecidos tienen un plazo de dos(2) años a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo para su reubicación.

Parágrafo Cuarto: Las chatarrerías y depósitos de reciclaje pasan a las zonas industriales ZIS1 y ZIS2. A los establecimientos ya establecidos se les dará un plazo de cuatro(4) años a partir de la vigencia del presente Acuerdo para su reubicación.

Parágrafo Quinto: De conformidad con lo establecido en la tabla 14, queda prohíbido el expendio de bebidas alcohólicas en la Zona de actividad múltiple, sólo se permitirá en los corredores comerciales especificados en la tabla 13. De igual manera, queda prohíbida la actividad C-14 en el Municipio de Sabaneta.

Tabla 14: Codificación y clasificación de usos del suelo por tipologías de actividades.

CODIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO POR TIPOLOGÍAS DE ACTIVIDADES		
Uso Residencial = R.		
R-U	Vivienda Unifamiliar	
R-B	Vivienda Bifamiliar	
R-T	Vivienda Trifamiliar	
R-M	Vivienda Multifamiliar	
Uso Comercial = C		**OBSERVACIONES**
C-1	Comercio minorista Básico – cotidiano. Droguerías, almacenes, misceláneas, carnicerías, etc.	
C-2	Comercio Minorista de tipo medio e índole frecuente. Estancos, minimercados, floristerías, etc.	Se restringe la localización de actividades con venta y sin consumo de licor.
C-3	Comercio Minorista de tipo central - suntuario, Almacenes, ferreterías, calzados, ropas, joyerías etc.	
C-4	Comercio industrial liviano. Almacenes agropecuarios, entre otros.	
C-5	Comercio Industrial pesado. Depósito de materiales, vehículos, repuestos y accesorios, etc.	
C-6	Comercio de Recuperación de materiales. Chatarrería y segundas, reciclaje, entre otros.	
C-7	Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo. Vehículos automotores, maquinaria de construcción, etc.	
C-10	Centrales Mayoristas de Víveres. Almacenamiento y expendio al por mayor de víveres.	
C-11	Supermercados y almacenes por departamento.	
C-12	Centros Comerciales: Edificación donde se agrupan locales, con reglamentación interna y áreas comunes. Centros Empresariales y comerciales	
C-13	Pasajes Comerciales cubiertos. Pasaje interno comunica dos vías externas.	
C-14	Comercio de Alto riesgo colectivo. Expendio de pólvora, Venta e instalación de gas vehicular, combustibles. Etc.	Actividades con altas restricciones, sólo podrán llevarse a cabo en las zonas definidas para ello, en las condiciones definidas en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción. Se prohíbe el Expendio y fabricación de pólvora en el territorio municipal.
Uso Industrial = I		**OBSERVACIONES**
I-1	Industria con alto potencial contaminante. Extracción de materiales pétreos, fabricación. Aceites, curtidurías, teñido de pieles, etc.	**Esta se denomina Gran Industria.** Estas actividades deberán ceñirse al **Convenio de Producción más Limpia** vigente en el Municipio de Sabaneta. La extracción de materiales pétreos no es una actividad permitida en Sabaneta, si llegara a existir deberá ceñirse a lo

18

CODIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO POR TIPOLOGÍAS DE ACTIVIDADES		
		estipulado en la normatividad ambiental vigente sobre la materia.
I-2	Industria con medio potencial contaminante. Aserraderos, Fabricación de envases, vidrio, de cartón, de motocicletas, etc.	**Industria Mediana**
I-3 e I-4	Industrias con bajo potencial contaminante	**Industria Menor**
I-5	Industria compatible con vivienda.	**Industria Artesanal, Fami-industria**
I-6	Industrias relacionadas con producción agrícola. (Por tipo de actividad). Selvicultura.	Estas actividades están prohibidas en todo el suelo urbano. La localización de oficinas o sedes de empresas dedicadas a actividades productivas se definen como uso de Servicios.
I-7	Industrias relacionadas con producción pecuaria avicultura, porcicultura, apicultura, y ganadería	
I-8	Industrias relacionadas con producción pecuaria avicultura, porcicultura, apicultura, y ganadería según la actividad.	
Uso Servicios = S		
S-1	Servicios mayores de reparación y mantenimiento. Talleres de mecánica y centros de servicio. Vehículos y motocicletas.	
S-2	Servicios medios de reparación y mantenimiento de equipo industrial. Plantas, Transformadores, motores eléctricos.	
S-3	Talleres Industriales en escala media. Reparación y reconstrucción de piezas, soldadura, vulcanización, cromados y similares .etc.	
S-4	Talleres de servicio liviano. Reparación de maquinarias menores, de equipos de oficina, de electrodomésticos, cerrajerías, muebles, y similares.	
S-5	Servicios medios y específicos: Lavanderías, copias heliográficas, impresión de tarjetas, banquetería, y similares.	
S-6	Servicios personales especiales: servicios de hotelería, moteles, pensiones, cines, Teatros y establecimientos abiertos al público que expenden bebidas alcohólicas.	**El alojamiento tipo Motel,** cuyo servicio se presta por horas queda **prohibido** en el Municipio. **El Alojamiento tipo Hotel o pensión** se permitirá como un **uso restringido** en las Centralidades sur y Mayorca, en la futura Centralidad turística, en la zona de actividad múltiple. Los establecimientos dedicados a esta actividad no podrán realizar actividades tendientes a hacer que la actividad perdure, (adiciones, reformas, ampliaciones, etc.,)
		Cines, Teatro: **Uso restringido** Se podrán localizar en los sitios definidos para ello, cumpliendo las restricciones y condiciones contempladas en el Estatuto de Normas Básicas.
		Expendio de bebidas alcohólicas: Uso restringido. Esta actividad está reglamentada especialmente en el Municipio, se debe consultar mayor información en la Secretaría de Planeación Municipal.
S-7	Servicios personales generales: Salas de belleza, gimnasios, centros médicos, laboratorios, consultorios odontológicos, salones de té, cafeterías que no expendan bebidas alcohólicas.	
S-8	Oficinas: Servicios propios de oficinas en general y similares.	

19

CODIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO POR TIPOLOGÍAS DE ACTIVIDADES		
S-9	Servicios Básicos: servicios necesarios para el funcionamiento de la Administración Pública y diplomática, los de carácter religioso, hospitalario y educativo, entidades bancarias.	Estas actividades están catalogadas como **restringidas**, se podrán localizar en las zonas definidas, previo cumplimiento de las condiciones reglamentadas en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción.
S-10	Servicios generales de depósito.; servicio de almacenamiento de materias primas y toda clase de productos.	
S-11	Servicio de mantenimiento y reparación de vehículos automotores.	
S-11 ó S-12	Comercio al por menor en estaciones de servicio tipo A o B, bombas de servicio y establecimientos dedicados a la venta de combustibles (gasolina, lubricantes y similares), servitecas, cambiaderos de aceite, lavado de vehículos, monta llantas, etc.	
S-12	Servicios de Transporte de carga, pasajeros y similares.	
S-13	Servicios Mortuorios: servicios funerarios y de velación y los relacionados con cementerios y hornos crematorios.	
Uso Social Obligado = O		**OBSERVACIONES**
O-1	Áreas Viales: comprende las vías existentes y las fajas para futuras vías, componentes de la sección pública vial: calzadas, andenes, zonas verdes laterales, separadores, retiros de protección de las vías y fajas de reserva vial.	
O-2	Áreas verdes: áreas públicas o privadas destinadas a parques naturales, reservas forestales, antejardines, retiros a corrientes de agua, retiros de separación entre edificaciones, retiros de protección a monumentos y obras de arte, retiros de aislamiento.	
O-3	Áreas recreativas. Actividades de recreación, parques de diversiones, instalaciones. Deportivas, clubes, gimnasios y centros deportivos, sitios de concentración pública, escenarios de esparcimiento.	
O-4	Áreas educativas y Culturales: Centros de Investigación, Bibliotecas, Archivos, museos, bibliotecas, salas de conciertos, teatros.	
O-5	Áreas de salud: prestación de servicios de atención médica, y hospitalaria, Centros de salud, Hospital, clínicas, institutos de rehabilitación física.	
O-6	Áreas de Asistencia y protección social: Actividades relacionadas con la protección a desvalidos, minusválidos físicos y/o mentales: Hogar de Adultos mayores, manicomios, hogares infantiles.	
O-7	Otras áreas especiales Áreas y/ o edificaciones públicas y privadas que se prestan a toda la comunidad; infraestructuras y equipamientos especiales: centrales de abastecimiento de alimentos, terminales de transporte de carga, plantas de tratamiento de agua, estaciones de policía y bomberos, equipamientos para el manejo integral de residuos sólidos.	Estas actividades se desarrollarán bajo las condiciones establecidas en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción. En especial en lo concerniente a disponibilidad de áreas de parqueaderos, accesibilidad, aislamientos, retiros, seguridad, compatibilidad con los usos colindantes, en las zonas. etc.

70

SECCIÓN I
CATEGORÍAS GENERALES DE USO

Artículo 180º. De las Categorías Generales de Uso.

De acuerdo con los anteriores criterios se establecen seis (6) grandes categorías de uso en el territorio urbano (Ver anexo 12, plano 17*de 20 X_ ZonifUsoSueloUr_ St)*:

1. **Zonas Industriales y de Servicios:** En el Municipio se identifican dos (2) zonas industriales, cuya actividad productiva, de comercio y de servicios es principal. La ZIS-1 y la ZIS-2. Están delimitadas en el Plano *17 de 20 X_ ZonifUsoSueloUr _ St.*, los demás usos del suelo están definidos en la Tabla Clasificación y asignación de usos del suelo.

2. **Zonas Especializadas**:

   2.1 Zonas Educativas: Colegios, Casa de la Cultura, Universidades.

Localizadas al costado oriental de la carrera 43A, con la presencia del Colegio El Carmelo, Los Alcázares, El Centro Cultural conformado por la Casa de La Cultura La Barquereña, el Museo Rodrigo Arenas Betancur y el teatro Leonor Díaz Montoya, actividades educativas y culturales que se deben incentivar y cualificar, igualmente se debe promover la localización de actividades complementarias y la vivienda.

Existe otra zona localizada en el costado suroriental del Municipio cuya característica es la localización de actividades educativas y culturales, donde se ubican las Universidades Corporación Universitaria de Sabaneta J. Emilio Valderrama, San Martín y el CEIPA; el Colegio Carlos Castro Saavedra; el CINDE – Fundación Centro Internacional de Educación y Desarrollo Humano y la I.E Primitivo Leal-La Doctora, siempre y cuando acrediten la titularidad del inmueble en el que están asentados.

Se prohibe en estas Áreas la localización de establecimientos abiertos al público en la modalidad de venta y consumo de licor, juegos localizados (juegos de suerte y azar) y de habilidad y destreza, talleres industriales, servicios al vehículo excepto en la modalidad de parqueaderos y los servicios de alto impacto contenidos en el Decreto 4002 de 2004 y las demás actividades definidas en la tabla de Clasificación y Asignación como usos prohibidos.

Los establecimientos de este tipo que ya se encuentran localizados allí, deberán trasladarse en un plazo a definirse por la Administración Municipal, hacia otras zonas, cumpliendo con las normas establecidas en el presente Acuerdo y en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción.

En esta Área el uso principal es el de educación y podrá coexistir con usos complementarios al sector educativo tales como cafeterías, librerías, servicios de fotocopiados, centros de Internet, entre otros.

2.2. Zonas de producción:
Unidad Industrial Sierra Morena y Calle 60 sur y Av. Pilsen en ZCS2. En esta zona se reconocen los usos productivos que tienen tradición, y están localizados en zonas con denominación específica, por ejemplo; ZRA-1, ZCS-2, pero en general la tendencia es hacia el cambio hacia usos de comercio y servicios que a la vez atraen los usos residenciales, dando respuesta a nuevos equipamientos de carácter Metropolitano localizados en el corredor multimodal y en la Unidad Deportiva de la Zona Norte "Alberto Santamaría".

2.3. Zona de transición:
Se prevé una zona de transición, entre los usos incompatibles localizados entre la zona residencial localizada en la ZRA-2, donde se encuentran varias urbanizaciones y la zona industrial y comercial ZCS-1, Ciudadela ACIC. Se propenderá por generar un cambio en los usos del suelo en la zona delimitada en el Plano *17 de 20 X_ ZonifUsoSueloUr_ St*, orientado a la localización de usos comerciales consistentes con comercio de tipo C-1, C-2 y C-3, complementarios al uso residencial y con el industrial.

2.4. Zona de Actividad Comercial- Múltiple.
En la zona central del Municipio, identificada como zona de actividad múltiple, se reconocen dos subzonas o subpolígonos cuyas características responden a dos tendencias de usos:

2.4.1 Subpolígono de actividad múltiple: Delimitado en el Plano *17 de 20 X_ ZonifUsoSueloUr_ St*, el subpolígono de uso mixto donde se conjugan usos comerciales, de servicios, industriales de menor escala tipo fami empresas en lo Primeros pisos, y aleatoriamente en pisos superiores, complementados con uso residencial en los pisos superiores.

Allí se identifican los corredores de actividad múltiple (CAM) de la Carrera 45, de la Calle 69 sur. Entre otros.
La clasificación de usos está asignada en la Tabla Clasificación y asignación de usos del suelo.

2.4.2 Subpolígono de actividad residencial: Delimitado en el *17 de 20 X_ ZonifUsoSueloUr_ St*, es el subpolígono donde el residencial es el uso principal, alli se localizan usos comerciales y servicios complemetarios a la vivienda.

En ese subpolígono el uso residencial deberá seguir primando sobre los otros. Sólo se podrá ubicar comercio de tipo C-1, y algunos servicios tipo S-7 a criterio de la Secretaría de Planeación, preferiblemente en lotes de esquina.

3. **Zonas Residenciales:** Se entienden como tal las zonas identificadas y delimitadas en la zonificación urbana: **ZRA-1, ZRA-2 y ZRA-3, ZRA-4, ZRE-5 Y ZRE-6** donde el uso

22

residencial es principal. Los demás usos están especificados en la Tabla Clasificación y asignación de usos del suelo.

4. **Subpolígonos Especiales: Áreas de Oportunidad por Influencia de la Centralidad Sur- ZIS1 Y ZCS1 y Áreas para Preservación de Infraestructuras API.**

El Macroproyecto Centralidad Sur propende por la localización en su área de planificación de usos del suelo múltiples. En Sabaneta al interior de la Zona Industrial y de Servicios 1 (ZIS1), y de la Zona de Comercio y Servicios ZCS1, se han determinado subpolígonos especiales, en el área de influencia de la futura estación Metro de Sabaneta, a los que se les ha asignado el usos del suelo múltiple entre los que se cuenta el uso residencial y mayor flexibilidad en términos de mezcla de usos e intensidad en los mismos, propendiendo por la promoción de asentamientos de vivienda siempre y cuando las condiciones ambientales lo permitan, de forma tal que sea la formulación de los proyectos estratégicos y los planes parciales, los que detallen a través de normas complementarias los usos específicos.

- En ZIS1, se determina el subpolígono conformado por las manzanas 153, 112,113 y 140 y una porción de la manzana 174 según la delimitación realizada en el Plano *17 de 20 X_ ZonifUsoSueloUr_ St.*
- En ZCS1: se determina el subpolígono conformado por el predio 03 localizado en la manzana 154, según la delimitación realizada en el Plano *17 de 20 X_ ZonifUsoSueloUr_ St.*

- **Áreas para Preservación de Infraestructuras (API)**

Adóptase como tal, el área destinada a la construcción de la Estación Multimodal del sistema de transporte masivo Metro y actividades complementarias, producto de la extensión de la Línea A hacia el sur.

Los aprovechamientos para los inmuebles de propiedad privada localizados allí, destinados al uso público serán los siguientes:

- No se permiten desarrollos adicionales a los existentes.
- Sólo se permiten equipamientos y espacios públicos de ámbito zonal, de ciudad y regional o consolidación de la infraestructura vial.
- Los usos existentes se toleran siempre y cuando se ajusten a la normativa de la actividad respectiva.

Las áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante mantendrán su destinación actual y los aprovechamientos existentes.

Para cualquier tipo de intervención urbanística y/o constructiva, se deberá presentar un planteamiento urbanístico integral, el cual puede ser de iniciativa pública o privada dependiendo de la titularidad del o de los predios.

Hasta tanto se realice y apruebe el plan de manejo de la respectiva área para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante, sólo se permitirán acciones de reparación y enlucimiento en las áreas al interior que estén ocupados o destinados para equipamientos, espacios públicos, áreas de infraestructura vial de lo existente, y se prohiben nuevos aprovechamientos.

5. Centralidades: En el Modelo de Ordenamiento territorial municipal, se plantea la consolidación de (7) siete Centralidades cuyo carácter está dado por la actividad que presenta actualmente y/o por la que se pretende darle en el futuro, igualmente por su ámbito de localización:

- Centralidad Sur (futura), es Metropolitana.
- Centralidad tradicional: Centro Tradicional y Representativo, consolidación
- Centralidad Cultural y Administrativa (Futura)
- Centralidad Turística (futura)
- Centralidad Deportiva y Recreativa (Unidad Deportiva Zona Norte, en consolidación)
- Centralidad Comercial en Mayorca, consolidación
- Centralidad de Equipamientos y Espacio Público -Los Lagos-

6. Corredores:

6.1. Corredores Especializados: Como corredor especializado se identificó el Corredor Gastronómico de La Doctora; allí se pretende llevar a cabo dos acciones: Promover la localización de Restaurantes y similares y desestimular la localización de Estaderos, Discotecas, Bares, etc., cumpliendo las normas contenidas en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción, sobre retiros, aislamientos, parqueaderos, etc.

6.2 Corredores de Actividad Múltiple: El modelo de ordenamiento identifica en el territorio urbano la existencia de los ejes o corredores estructurantes que sirven de conectores entre los componentes del sistema de Centralidades, organizados como corredores de actividad múltiple, buscando consolidarlos como enlaces fundamentales y soporte de la productividad, del espacio público y la movilidad urbana.

Se pretende mantener la tendencia a la mezcla de usos, garantizando el mantenimiento de las calidades ambientales y funcionales del espacio público, al tiempo que se considera su futura adecuación con el futuro sistema de transporte masivo de mediana capacidad, sobre la Cra 43ª. Espacio Público, comercio en los Primeros pisos, mayores alturas y circuito peatonal, entre otros. Los Corredores de Actividad Múltiple identificados son:

Carrera 43A Calle 77 Sur	Carrera 45 Calle 69 Sur	Carrera 48 Av. Las Vegas Calle 75sur

24

6.3 Corredores Interregionales: Se identificaron (2), la Doble Calzada Caldas y Corredor Multimodal del Río Aburrá, también denominado Corredor de servicios Metropolitanos.

La localización de estas zonas y corredores, se delimitan en el Plano *17 de 20 X_ ZonifUsoSueloUr_ St*, sobre usos del suelo urbano. Los Usos Principales establecidos son industria, comercio y servicios,además, de contemplar allí la localización de equipamientos Metropolitanos.

En términos generales se busca promover en las áreas adyacentes a los corredores de los sistemas de transporte masivo y de mediana capacidad (Metroplús) y a las vías Metropolitanas una asignación de áreas de actividad múltiple, una mayor asignación de topes de densidad habitacional de manera que se concrete la consolidación de estos corredores como los de mayor concentración de actividades en sana mezcla, igualmente concentrando mayor número de viviendas de forma tal que se optimice la utilización de estos sistemas de movilidad y se conformen, corredores de actividad múltiple con una "plataforma" de comercio y servicios zonales y locales, junto con desarrollos habitacionales en altura.

Artículo 181°. De la Actividad Minera en el Municipio de Sabaneta

Cualquier actividad minera que llegare a presentarse en el Municipio en el futuro, deberá regirse por las normas nacionales que rigen la materia, en especial el Código de Minas, Ley 685 de 2001, o las nomás que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

Artículo 182°. Criaderos de animales en el suelo urbano.

La ubicación de criaderos de animales en el área urbana y suburbana como pesebreras y porcícolas, se regirá por el Decreto 2257 de 1986, el cual establece la prohibición de su ubicación en áreas urbanas y la necesidad de una reglamentación específica en cuanto a sus condiciones sanitarias.

Parágrafo Primero: Para los usos establecidos, éstos deberán presentar ante las Secretarías de Planeación y Salud, la licencia ambiental, donde se certifique que cumplen con condiciones salubridad, de lo contrario deberá procederse a su reubicación.

Parágrafo Segundo: El Municipio de Sabaneta reglamentará las condiciones sanitarias sobre las cuales se regirá el desarrollo de estas actividades en suelo suburbano, una vez adoptada la revisión del PBOT.

Parágrafo Tercero: Las actividades conexas a las caballerizas o pesebreras como las cabalgatas, se regirán por lo estipulado en los Artículos 31, 32 y 33 del Manual de Convivencia Ciudadana Municipal, adoptado mediante Decreto No 126 de agosto 24 de 2007.

Artículo 183°. De los usos mixtos

La combinación de actividades económicas configura los usos mixtos. La localización de los usos del suelo urbanos se regirá con base en la combinación de varias tipologías de actividades, unas más preponderantes que otras, aonsolidando 5 tipos o variaciones de mixturas. Esas combinaciones se presentan por tipos y por zonas a continuación:

Tipo 1: I.C.S.R. : Implica la localización prioritaria de usos industriales, seguidos por comercio, servicios y vivienda. Se dan en las zonas ZCS-1 y ZIS1.

Tipo 2: C.S.R.I. : Implica la localización prioritaria de usos comerciales, servicios, residenciales seguidos de usos industriales compatibles con vivienda. Se da en la zona ZCS-2.

Tipo 3: R.C.S.O. : Implica la localización prioritaria de usos residenciales, comerciales, servicios y usos sociales e institucionales. Se da en la zonas residenciales ZRA-1, ZRA-2 , ZRA-3, ZRE-1, ZRE-2 y ZRE-3

Tipo 4: O.S.C.R. : Implica la localización prioritaria de usos sociales e institucionales, servicios, comerciales y residenciales en todas las tipologías. Se da en parte de las zonas ZRA-1, ZRA-3 Y ZRE-5.

Tipo 5: O.C.S.R. : Implica la localización prioritaria de usos sociales e institucionales, comerciales, de servicios, y residenciales en todas las tipologías. Se da en la zona ZTA.

Donde: **R**: uso residencial; **C:** Comercio; **S**: Servicios; **O**: Usos social e institucional;**I**: Industrial.

Artículo 184°. De los Criterios para la localización de Grandes Superficies

En el suelo urbano se permite la localización de grandes superficies, hipermercados y almacenes por departamento así:

- Con área construida mayor a 3.000 m² se podrán localizar en la zona comprendida entre la Avenida Las Vegas y la Avenida Regional, ZIS-1, ZIS-2, ZCS-1, en el Corredor Interregional de la Doble Calzada Caldas, en el Corredor Multimodal del Río Aburrá y en los predios que tengan acceso por la Avenida Las Vegas.

- Con área construida igual o inferior a 3.000m² , se podrán localizar en las áreas y corredores de actividad múltiple, de la doble calzada de la Avenida Las Vegas, de la Calle 77 sur, en la Centralidad Turística y en zonas de expansión urbana.

Parágrafo: La localización de estas actividades deberá cumplir lo estipulado en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción.

76

Para la aprobación de la localización de las grandes superficies se debe presentar ante la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces un estudio en donde se demuestre de que manera se mitigan los impactos negativos en la movilidad y en la actividad económica del sector.

Artículo 185°. De los Criterios generales para la localización de estaciones de servicio S-11 Y S-12

Su ubicación se regirá por las disposiciones establecidas para el efecto por el Ministerio de Minas y Energía, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Ordenamiento Territorial y por las disposiciones urbanísticas relacionadas y establecidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, según la Tabla Clasificación y asignación de usos del suelo. Así mismo, deberán cumplir con la normatividad municipal contenida en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción.

a. **Retiros de protección y aspectos ambientales.** Los componentes de las estaciones de combustible, cualquiera sea su modalidad, deberán cumplir con los retiros de seguridad para peatones, vías e inmuebles colindantes. De la misma manera deberán cumplir con las normas ambientales vigentes.

b. **Accesibilidad y vías obligadas.** El acceso a las estaciones de combustible deberá ser ágil y seguro para las tipologías de vehículos que ingresan a ellas y no deberán obstaculizar o crear impactos negativos a la movilidad y el transito peatonal y vehicular. Toda estación deberá cumplir con las normas sobre accesibilidad y movilidad.

c. **Intervención del espacio público y amoblamiento.** Para la construcción y funcionamiento de las estaciones de combustible se deberá obtener las autorizaciones respectivas relacionadas con la ocupación e intervención de los componentes del espacio público y del amoblamiento urbano.

d. **Asignación de usos del suelo,** Se permitirá su localización en las áreas de producción, en la Avenida Regional o sobre las Avenida Las Vegas dentro del perímetro urbano. Su ubicación no deberá causar impactos urbanísticos negativos en los usos del suelo donde sean permitidas.

e. **Dimensiones de predios y servicios complementarios.** Las estaciones de combustibles se clasifican por tipologías de acuerdo con el área que ocupen. Los servicios complementarios que en ella se presten deberán acogerse a las disposiciones nacionales que lo regulen. **No se permitirá su ubicación en zonas donde el uso residencial sea principal.**

Las estaciones de servicio deberán mantener una distancia mínima de quinientos (500) metros lineales entre estaciones, y no deberán estar enfrentadas entre sí.

77

Los criterios de diseño se establecen en la norma específica contenida en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción.

Artículo 186°. De los Criterios de Saturación.
De las Estaciones de Servicio S-11 y S-12.
La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces con el propósito de planificar la ubicación adecuada de las estaciones de combustibles en el Municipio y controlar la sobreoferta, realizará cuando se considere necesario, estudios técnicos tendientes a declarar saturado este servicio teniendo como parámetros; criterios de movilidad, urbanísticos, constructivos, de usos del suelo y el inventario actualizado de las estaciones existentes.

De otras actividades: Así mismo, se podrán establecer niveles de saturación a las actividades enunciadas a continuación para controlar los impactos que puedan generar y preservar el orden público, la tranquilidad ciudadana, las condiciones de convivencia social, la seguridad de los residentes y las buenas costumbres.

- Establecimientos con venta y consumo de licor
- Establecimientos con venta sin consumo de licor.
- Los juegos de suerte y azar
- Los usos de alto impacto Decreto 4002 de 2004.
- Los servicios al vehículo en la modalidad de estaciones de servicio
- Las Antenas de telecomunicaciones

.
El Alcalde por medio de Decreto podrá determinar en un plazo de un(1) año a partir de la sanción y publicación del presente Acuerdo, las áreas y los niveles de saturación, previo análisis de impactos, buscando preservar también el uso principal de cada una de las zonas.

Parágrafo: El Municipio conjuntamente con la Cámara de Comercio del Valle de Aburrá, realizó la revisión del Codigo CIIU, el cual será parte constitutiva del Acuerdo de Revisión y Ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

TITULO V
INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN Y GESTIÓN URBANA

CAPÍTULO I
INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

SECCIÓN I
CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

Artículo 187°. Definición
Es un tributo que se aplica sobre los bienes inmuebles o raíces en virtud del mayor valor que éstos reciben, causado por la ejecución de obras de interés público realizadas por el Municipio de Sabaneta o cualquier entidad delegada por el mismo.

78

Artículo 188°. Obras que pueden ejecutarse por el sistema de Valorización
Podrán ejecutarse por el sistema de valorización, entre otras, las siguientes obras:

- Construcción y apertura de calles, avenidas y plazas, ensanche y rectificación de vías;
- Pavimentación y arborización de calles y avenidas;
- Construcción y remodelación de andenes, redes de energía, acueducto y alcantarillado;
- Construcción de carreteras y caminos;
- Construcción de drenaje e irrigación de terrenos, canalización de ríos, caños y pantanos.

Artículo 189°. Hecho generador
Lo constituye la ejecución efectiva de una obra de interés público realizada por el Municipio de Sabaneta o cualquier entidad delegada por el mismo.

Los hechos generadores de Plusvalía son:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.
- Conforme al Artículo 87 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de obras públicas que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Artículo 190°. Sujeto Pasivo
Es la persona natural o jurídica incluidas las de derecho público, la sociedad de hecho, la sucesión ilíquida propietaria o poseedora del bien inmueble en la jurisdicción del Municipio de Sabaneta.

Artículo 191°. Base Gravable
Para liquidar la Contribución de Valorización se tendrá como base impositiva el costo de la respectiva obra, dentro de los límites del beneficio que ella produzca a los inmuebles que han de ser gravados, entendiéndose por costo todas las inversiones que la obra requiera, adicionadas con un porcentaje prudencial para imprevistos y hasta por un treinta por ciento (30%) más, destinado a gastos de distribución y recaudación.

Parágrafo: Cuando las contribuciones fueren liquidadas y distribuidas después de ejecutada la obra, no se recargará su presupuesto con el porcentaje para imprevistos de que trata este Artículo.

79

Artículo 192°. Establecimiento, administración y recaudo
El establecimiento, la distribución y el recaudo de la Contribución de Valorización se realizará, por la respectiva entidad del Municipio de Sabaneta que efectúe la obra y los ingresos se invertirán en la construcción, mantenimiento y conservación de la misma o en la ejecución de otras obras de interés público que se proyecten por la entidad correspondiente.

Parágrafo: El Gobierno Municipal designará la entidad encargada de cobrar la Contribución de Valorización, cuando cualquier entidad de otro nivel le ceda los derechos correspondientes. En tal caso, los recursos serán invertidos en el mantenimiento y conservación de la obra o en la ejecución de las obras prioritarias para el desarrollo del Municipio de Sabaneta.

Artículo 193°. Presupuesto de la obra y Ajustes al Presupuesto de Obra
Decretada la construcción de una obra por el sistema de Valorización, deberá procederse de inmediato a la elaboración del presupuesto respectivo, en orden a determinar la suma total que ha de ser distribuida entre las propiedades presumiblemente beneficiadas con su construcción.

Si el presupuesto que sirvió de base para la distribución de las Contribuciones de Valorización resultase deficiente, se procederá a distribuir ajustes entre los propietarios y poseedores materiales beneficiados con la obra, en la misma proporción de la imposición original. Si por el contrario sobrepasa lo presupuestado, el sobrante se invertirá en el amoblamiento y mantenimiento de las mismas.

Artículo 194°. Liquidación Definitiva y Plazo para Distribución y Liquidación
Al terminar la ejecución de una obra, se procederá a liquidar su costo y los porcentajes adicionales que fueren del caso, de acuerdo con los Artículos anteriores y se harán los ajustes y devoluciones pertinentes.

La decisión de liquidar y distribuir Contribuciones de Valorización por una obra ya ejecutada debe ser tomada dentro de los cinco (5) años siguientes a la terminación de la obra.
Transcurrido este lapso no podrá declararse la obra objeto de valorización municipal, salvo que en ella se ejecuten adiciones o mejoras que pueden ser objeto de la Contribución de Valorización.

Artículo 195°. Capacidad de Tributación y Zonas de Influencia
En las obras que ejecute el Municipio de Sabaneta o la entidad delegada, y por las cuales fueren a distribuirse Contribuciones de Valorización, el monto total de estas será el que recomiende el estudio socio-económico de la zona de influencia, que se levantará con el fin de determinar la capacidad de tributación de los presuntos contribuyentes y la valorización de las propiedades.

Antes de iniciarse la distribución de contribuciones de valorización, la Junta de Valorización fijará previamente la zona de influencia de las obras, basándose para ello en

30

el estudio realizado por la División de Valorización o la que haga sus veces, o aceptado por ésta.

Parágrafo Primero: Entiéndase por zona de influencia, la extensión territorial hasta cuyos límites se presuma que llega el beneficio económico causado por la obra.

Parágrafo Segundo: De la zona de influencia se levantará un plano o mapa, complementado con una memoria explicativa de los aspectos generales de la zona y fundamentos que sirvieron de base a su delimitación.

Paragráfo Tercero: La zona de influencia que inicialmente se hubiere señalado podrá ampliarse posteriormente si resultaren áreas territoriales beneficiadas que no fueron incluidas o comprendidas dentro de la zona previamente establecida.
La rectificación de la zona de influencia y la nueva distribución de contribuciones no podrá hacerse después de transcurridos dos (2) años contados a partir de la fecha de fijación de la Resolución distribuidora de contribuciones.

Artículo 196°. Registro de la Contribución y Prohibición a Registradores
Expedida la Resolución distribuidora de Contribuciones de Valorización, la entidad encargada procederá a comunicar a los registradores de instrumentos públicos y privados de los círculos de registro donde se hallen ubicados los inmuebles gravados para su inscripción en el libro de anotaciones de Contribuciones de Valorización.

Los registradores de instrumentos públicos no podrán registrar escritura pública alguna; ni participaciones y adjudicaciones en procesos o trámites de sucesión, o divisorios; ni diligencias de remate sobre inmuebles afectados por el gravamen fiscal de valorización, hasta tanto la entidad pública que distribuyó la contribución le solicite la cancelación del registro de dicho gravamen, por haberse pagado totalmente la contribución, o autorice la inscripción de las escrituras o actos, por encontrarse a paz y salvo el respectivo inmueble en cuanto a las cuotas periódicas exigibles. En este último caso, se dejará constancia de la respectiva comunicación y así se asentará en el registro, sobre las cuotas que aún queden pendientes de pago.

En los certificados de propiedad y libertad de inmuebles, los registradores de instrumentos públicos deberán dejar constancia de los gravámenes fiscales por Contribución de Valorización que los afecten.

Artículo 197°. Aviso a la Tesorería de Rentas Municipales
Liquidadas las Contribuciones de Valorización por una obra, la División de Valorización las comunicará a la Tesorería de Rentas Municipales, y el Tesorero no expedirá a sus propietarios los certificados requeridos para el otorgamiento de escrituras para transferir el dominio o constituir gravámenes sobre el respectivo inmueble, mientras no se le presenten los paz y salvo por este concepto. A medida que los propietarios vayan haciendo sus pagos se avisará a la División de Valorización Municipal.

31

Artículo 198°. Pago de la Contribución y Mora en el Pago
El pago de la Contribución de Valorización se hará exigible en cuotas periódicas iguales, debiéndose cancelar la primera cuota dentro del mes siguiente a la ejecutoria de la Resolución distribuidora y el saldo en un plazo que no podrá ser inferior a un (1) año, ni mayor a tres (3) años, a juicio de la Junta de Valorización.

Las Contribuciones de Valorización en mora de pago se recargarán con intereses moratorios según lo determinen las normas vigentes.

Artículo 199°. Pago Solidario
La contribución que se liquide sobre un predio gravado con usufructo o fideicomiso, será pagada respectivamente por el nuevo propietario y por el propietario fiduciario.

Artículo 200°. Paz y Salvo por Pago de Cuotas
El estar a paz y salvo en el pago de las cuotas vencidas da derecho a una certificación de que el predio gravado con Contribución de Valorización lo esta igualmente hasta el día anterior a aquel en que tenga lugar el pago de la próxima.

En el certificado se hará constar expresamente qué número de cuotas quedan pendientes, su cuantía y fechas de vencimiento para pago.

SECCIÓN II
PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

Artículo 201°. Definición.
De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del Municipio de Sabaneta.

Artículo 202°. De los Hechos generadores
Constituyen hechos generadores de la Participación en la Plusvalía de que trata el Artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el Artículo 8° de la ley 388 de 1997, y que autoriza específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementa el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con la que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial o en lo instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

32

- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Parágrafo: El Municipio de Sabaneta en un plazo de un (1) año deberá realizar el estudio necesario para definir y reglamentar la aplicación de la participación en Plusvalía, que será adoptado mediante el procedimiento establecido en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este Artículo, las cuales serán tenidas en cuenta sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

Artículo 203°. Base Gravable
La constituye el número total de metros cuadrados que se considera como objeto de la Participación en la Plusvalía, para el caso de cada inmueble, será igual al área total del mismo destinado al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 204°. Monto de la Participación
La tarifa de participación que se imputará a la plusvalía generada, será del cuarenta por ciento (40%) del mayor valor por metro cuadrado, según lo determinado en el Acuerdo municipal 040 de 1998.

Parágrafo Primero: Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los Artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo Segundo: En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al Municipio de Sabaneta se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el Artículo 83 de la Ley 388 de 1997; el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Artículo 205°. Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía
El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los Artículos 75, 76 y 77 de la ley (388/97) o la que la adicione, sustituya o modifique.

33

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC(Instituto Geográfico Agustín Codazzi) o la entidad correspondiente o el perito avaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la Administración Municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo Artículo.

Artículo 206°. Liquidación del efecto de plusvalía
Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el Artículo precedente, el Alcalde liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el Concejo Municipal.

A partir de la fecha en que la Administración Municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Municipio de Sabaneta, así como a través de edicto fijado en la sede de la Alcaldía Municipal. Contra estos actos de la Administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la Administración en el cual se haga constar que se ha pagado la Participación en la Plusvalía correspondiente.

Parágrafo: A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular, disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generadas del efecto

plusvalía, la Administración Municipal divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

Artículo 207°. Exigibilidad y cobro de la participación
La Participación en la Plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el Artículo 189°° del presente Acuerdo.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable el cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del Artículo 74 de la ley 388 de 1.997.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el Artículo 88 y siguientes de la ley 388 de 1.997.

Parágrafo Primero: En el evento previsto en el numeral 1, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble, podrá recalcularse aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Parágrafo Segundo: Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Parágrafo Tercero: Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este Artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

Artículo 208°. Independencia respecto de otros gravámenes.

La Participación en la Plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la Administración Municipal opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el Artículo 87 de la ley 388 de 1.997, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

Parágrafo: En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el Artículo 74 de la ley 388 de 1.997, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos

35

fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

Artículo 209°. Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas.
Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización; la autoridad municipal competente podrá determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al Municipio de Sabaneta, conforme a las siguientes reglas:

- El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las mismas. Para este efecto, la Administración Municipal, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1.997.
- En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la ley 388 de 1.997.
- La participación en la plusvalía será exigible en los mismos eventos previstos en el Artículo 325 de este código.
- Se aplicarán las formas de pago reguladas en el Artículo 84 de la ley 388 de 1997.

CAPÍTULO II
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA

SECCIÓN I
PLANES PARCIALES

Artículo 210°. De los Planes Parciales.
Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana además, de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, contenidas en el presente Acuerdo en los términos previstos en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto 2181 del 29 de junio de 2006, el Decreto 4065 de 2008 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

- **Ámbito de aplicación**.

36

Las presentes disposiciones reglamentan de manera general la formulación y adopción de los planes parciales de que trata el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997, y de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las demás determinaciones del presente Acuerdo.

Parágrafo: Los planes parciales no podrán, en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas adoptadas en los planes de ordenamiento territorial que desarrollan y complementan.

- **De las Definiciones**.

Adóptanse las siguientes Definiciones:

Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico. Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.
Aprovechamiento urbanístico básico. Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales de que trata el presente Acuerdo.
Aprovechamiento urbanístico adicional. Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos por el plan parcial, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales de que trata el Artículo 28 del Decreto 2181 de 2006.
Área bruta. Es el área total del predio o predios sujetos a plan parcial.
Área neta urbanizable. Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
Área útil. Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
Índice de construcción. Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.
Índice de ocupación. Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.
Infraestructura o red vial principal. Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo Municipio o distrito a escala regional, Metropolitana y/o urbana.

37

Infraestructura o red vial secundaria. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.
Infraestructura o red vial local. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.
Sistemas generales o estructurantes. Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o Metropolitana y que sirven a toda la población del Municipio o distrito, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.
Tratamientos urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.
Tratamiento urbanístico de desarrollo. Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.
Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementarios o restringido se entenderá prohibido.
Actuación de urbanización. Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por entidades públicas o propietarios individuales de manera aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria mediante unidades de actuación urbanística o a través de formas de asociación entre el sector público y el sector privado.
Área o predio urbanizable no urbanizado. Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aún cuando contaron con licencia de urbanización no se urbanizaron.
Disponibilidad inmediata de servicios públicos. Es la viablidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
Predio. Terreno o lote individualizado con un folio de matrícula inmobiliaria.
Zonas de reserva para sistemas estructurantes o generales. Son las áreas de suelo que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se requieren para la localización de la infraestructura del

38

sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales. Con base en éstas zonas se definirán las afectaciones de que tratan los Artículos 37 de la Ley 9a de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 211°. De la formulación y adopción de planes parciales
Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros definidos en los Decretos 2181/06, 4300/2007 o en la norma que le modifique, derogue o sustituya.

Artículo 212°. De las Unidades de actuación urbanística
Es el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997. Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos que se reglamentan en el presente Acuerdo, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del Artículo 42 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 213°. De las Unidades de gestión
No obstante lo dispuesto en el Artículo anterior, los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del Artículo 42 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el Artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y el presente Acuerdo.

Artículo 214°. De la Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística
El proyecto de delimitación de la unidad de actuación urbanística será presentado ante la Secretaría de Planeación municipal o la dependencia que haga sus veces, por las autoridades competentes o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en los Decretos 2181/2006, 4300/2007, 4065/2008 o en la norma que les modifique, derogue o sustituya.

39

Artículo 215°. De las Cargas y Beneficios

- **Cargas locales de la urbanización**.

Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Parágrafo Primero: Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran cargas urbanísticas.

Parágrafo Segundo: En observancia de lo dispuesto en el Artículo 38 de la Ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios, tales como:

1. Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes.
2. Los inmuebles afectados en los términos del Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
3. Los inmuebles adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos, que para su desarrollo deberán acogerse a la reglamentación del plan parcial.
4. Los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuales se regirán por las condiciones definidas en la respectiva licencia.
5. Los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

- **Cargas generales o estructurantes**.

Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el Artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el Artículo anterior.

Cuando se trate de la adecuación y habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de expansión urbana, la distribución de las cargas generales sobre los que se apoye cada plan parcial, se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas. Para ello, los planes de ordenamiento territorial podrán determinar la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, que

40

definan para cada uso la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca para el suelo de expansión.

Parágrafo Tercero: La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 216°. Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana.
En desarrollo de lo dispuesto en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial, en los términos regulados por la ley y el Decreto 2181 de 2006 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana sólo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

No obstante lo anterior, en cualquier momento podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura de los sistemas generales o estructurantes del orden municipal, así como las obras de infraestructura relativas a la red vial nacional, regional y departamental, puertos y aeropuertos y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía que deban ejecutar las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal, las empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 217°. Licencias de intervención y ocupación del espacio público.
Expedido el Decreto que adopte el plan parcial por parte del Alcalde Municipal no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que se encuentren previstas en el respectivo plan parcial.
Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Municipio.

Artículo 218°. Incorporación al perímetro urbano.
Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción del Municipio, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan el Artículo 51 y siguientes del Decreto 564 de 2006, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

41

Artículo 219º. Régimen de transición.
Las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo se aplicarán teniendo en cuenta el siguiente régimen de transición:

Los proyectos de planes parciales que hubieren sido radicados antes de la publicación del presente Acuerdo, continuarán su trámite de adopción de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

Los proyectos de planes parciales que a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo cuenten con el concepto de viabilidad expedido por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial o la dependencia que haga sus veces, con el acta de concertación de los aspectos ambientales suscrita por la autoridad de planeación y la autoridad ambiental competente y con el concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento, culminarán su trámite de adopción en los términos de que trata el Artículo 16 del Decreto 2181 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 220º. De la ejecución de Planes Parciales.
La Administración Municipal promoverá la ejecución del Plan Parcial Sabaneta Real, aprobado mediante el Decreto 076 de 2005, ubicado en la Zona Institucional Administrativa, en suelo urbano.

Artículo 221º. Anuncio de Proyecto
Para dar cumplimiento a lo previsto en el parágrafo 1° del Artículo 61 de la Ley 388 de 1997, las entidades municipales encargadas de la adquisición de inmuebles, realizarán el anuncio de los proyectos urbanísticos y de los planes de ejecución de obras de infraestructura y equipamientos.

Una vez realizados los anuncios de los proyectos, se descontará del avalúo comercial que se practique, para fijar el precio de los inmuebles en los procesos de adquisición por enajenación voluntaria, expropiación judicial o administrativa, el mayor valor que se haya generado con ocasión del anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo en el caso en que el propietario del suelo demuestre haber pagado la correspondiente participación en plusvalía.

CUARTA PARTE
COMPONENTE RURAL

TITULO I
ZONIFICACIÓN RURAL

CAPÍTULO I
ZONAS HOMOGÉNEAS

Artículo 222º. De las Unidades de Planificación Rural
Conforme al Decreto 3600 de 2007, que define la Unidad de Planificación Rural -UPR- como el instrumento de planificación de escala intermedia que desarrolla y complementa

42

el plan de ordenamiento territorial, se establecen las siguientes UPR para el Municipio de Sabaneta:

UPR 1: Localizada en las veredas La Doctora y Las Lomitas, es el suelo destinado a la localización de parcelaciones destinadas a vivienda campestre. Están conformados por asentamientos de tipo unifamiliar de vivienda campestre, y campesina, así como parcelaciones de recreo en combinación con actividades productivas, de cultivos y huertas. Es la zona de densidad más baja, en suelo suburbano equivalente a 4.3 v/ha, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 9328 de 2007.

Las parcelaciones campestres y sus usos complementarios se deberán desarrollar cumpliendo con las normas ambientales, respetando los suelos de protección de retiros a quebradas y de altas pendientes.

Los asentamientos localizados en dicho polígono deberán cumplir con la normatividad señalada en los Decretos 097 y 564 de 2006, o en las normas que los complementen, modifiquen o sustituyan, al igual que en lo establecido en el estatuto de Normas Básicas de Construcción.

Las construcciones destinadas a asentamientos humanos deberán cumplir con lo dispuesto en el Capítulo sobre amenazas y riesgos contenido en el presente documento.

Las construcciones deberán cumplir con los retiros a ejes de vías, a linderos, a las fuentes de agua y en especial a los taludes.

El retiro a los taludes deberá ser mínimo, igual a la altura del talud.

Los cortes de los taludes deberán ser realizados técnicamente de acuerdo con las recomendaciones realizadas en el estudio de suelos respectivo.

Para poder obtener la licencia de construcción se debe cumplir con los trámites y requisitos previos establecidos en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción municipal.

Las aguas servidas deberán conectarse hacia la red pública -Colectores- donde haya la posibilidad de hacerlo y donde no, se deberá construir la infraestructura de común para todas las viviendas que integran la parcelación, de acuerdo con las recomendaciones y reglamentaciones técnicas de las autoridades competentes, en todo caso la Secretaría de Planeación a través de la Dirección de Medio Ambiente o quien haga sus veces velará por hacer cumplir las normas y verificará los vertimientos y el manejo dado a estas aguas en el suelo rural municipal.

En general la tipología de vivienda en el suelo rural, será unifamiliar en un(1) o dos(2) pisos máximo, y en el suelo suburbano podrá ser bifamiliar.

43

Tabla 15: Unidad de Planificación Rural 1

CÓDIGO DEL POLÍGONO	NOMBRE	USOS DEL SUELO	DENSIDADES
UPR 1	Unidad de Planificación Rural 1	Residencial	4.3v/ha

UPR 2: localizada en la vereda La Doctora en el suelo suburbano, donde priman procesos de urbanización de diferente tipo viviendas campestres aisladas.

Tabla 16: Unidad de Planificación Rural 2

CÓDIGO DEL POLÍGONO	NOMBRE	USOS DEL SUELO	DENSIDADES
UPR 2	Unidad de Planificación Rural 2	Residencial	5.63v/ha

UPR 3: Localizada en la vereda La Doctora, corresponde a la delimitación dada por la licencia ambiental a la parcelación Bosques de Berlín, cuyos usos y normas serán las mismas con las que fue aprobada. No será posible la subdivisión o partición de los predios actuales. La Parcelación Bosques de Berlín está conformada por 34 parcelas, de las cuales 15 se encuentran construidas, es decir menos del 50%, el área promedio de los lotes es de 4.500 metros cuadrados. El área de los predios no construida, deberá ser reforestada con especies nativas definidas por Corantioquia o por la Secretarías de Planeación y Medio Ambiente, o de la entidad que haga sus veces.
Se busca incentivar la repoblación de especies de fauna y flora desplazadas y mejorar las condiciones bióticas de la zona en busca de resarcir los daños al medio ambientey al ecosistema aledaño a La Romera.

Sólo se aplicará la UPR cuando la licencia ambiental otorgada pierda su vigencia y no se hayan desarrollada conforme a éstas.

Parágrafo Primero: Sólo se permitirá el desarrollo de estas UPR, cuando se lleve a cabo el desarrollo del contenido previsto en los Artículos 6°, 7° y 8° del Decreto 3600 de 2007, previa concertación de los asuntos ambientales con la autoridad correspondiente.

Parágrafo Segundo: La delimitación de las unidades de Planificación Rural se presenta en el *Anexo 14*.

Artículo 223°. De los Usos del suelo especiales en el Suelo Rural y Suburbano

44

Además, de lo definido en el Artículo anterior, se identifican algunos usos especiales catalogados como especiales de carácter restringido:

- **Criaderos de animales en el suelo suburbano y rural**

La ubicación de criaderos de animales en el área suburbana como pesebreras y porcícolas, se regirá por el Decreto 2257 de 1986, el cual establece la prohibición de su ubicación en áreas urbanas y la necesidad de una reglamentación específica en cuanto a sus condiciones sanitarias.

Para los usos establecidos, éstos deberán presentar ante las Secretarías de Planeación y Salud, la licencia ambiental, donde se certifique que cumplen con condiciones salubridad, de lo contrario deberá procederse a su reubicación.

El Municipio de Sabaneta reglamentará las condiciones sanitarias sobre las cuales se regirá el desarrollo de estas actividades en suelo suburbano, una vez adoptada la revisión del PBOT.

Las actividades conexas a las caballerizas o pesebreras como las cabalgatas, se regirán por lo estipulado en el Manual de Convivencia Ciudadana Municipal, adoptado mediante Decreto No 126 de agosto 24 de 2007.

- **Zonas de Conflictos de usos**: Se definen como tales, en el suelo rural y suburbano:

a. El cambio en los usos del suelo que se presenta en una porción de la Finca Bellavista por la tala del bosque para introducir la siembra de cultivos de café en una zona de alta pendiente catalogada como suelo de protección, de la zona núcleo.

   En dicho polígono se plantea la recuperación para la conservación ambiental, desestimulando el uso agrícola y el de asentamientos humanos e incentivando la Regeneración y restauración de la actividad forestal, buscando en el corto y mediano plazo que las intervenciones estén orientadas hacia la conservación ambiental, al estar ubicados en la zona núcleo del Parque Central de Antioquia.

CAPÍTULO II
LAS INTERVENCIONES EN EL SUELO RURAL

Artículo 224º. De los tipos de intervención en el suelo rural.
Los tipos de intervención que se aplicaran en el suelo rural municipal, se asocian a cada una de las tres tipologías de territorio o zonas que ha determinado la línea base del Parque Central de Antioquia: zona núcleo, zona conectora y zona de borde, en función de las peculiaridades o particularidades de su ámbito. Los tipos de Intervención son:

- Preservación
- Recuperación
- Restauración y/o generación de actividades rurales
- Consolidación suburbana

45

- Mejoramiento Integral

Preservación (P): Intervención dirigida a ecosistemas bien conservados y ecosistemas en mal estado de conservación, que son ámbitos naturales necesarios de proteger y recuperar; y a áreas de alta productividad agrícola, agropecuaria, áreas de recursos mineros explotables y áreas de protección forestal que mantienen sus características naturales en buen estado y requieren dicha intervención para prevenir su degradación. De acuerdo con las condiciones de cada tipo de zona el tipo de intervención podrá ser:

Preservación Estricta (PE): Se aplica a los ecosistemas estratégicos identificados en el sistema estructurante y a áreas forestales protectoras, cuya intervención esta dirigida al mantenimiento de la situación preexistente, mediante la reducción al mínimo de la actividad antrópica. Sólo se consideran posibles en estas áreas, las actuaciones orientadas al mantenimiento u obtención de estados ecológicos aceptables.

Estas áreas identificadas como zona núcleo en el proyecto de Parque Central de Antioquia, podrán albergar equipamientos livianos, compatibles con el esparcimiento, la recreación, el apoyo al turismo o a la investigación de los recursos naturales. Lo anterior bajo previa autorización de las autoridades ambientales competentes.

Preservación Activa (PA): Se aplica a unidades de productividad primaria ligado al potencial del suelo para estas actividades, en las que este tipo de preservación se orientará a mantener activamente la explotación de los recursos naturales o los usos tradicionales, con aprovechamientos sostenibles que garanticen la preservación de sus valores y recursos.

Recuperación (RE): Esta intervención se aplica a los ecosistemas degradados, correspondientes a las zonas de alta amenaza localizados en suelo rural o suelo de protección, que resulta oportuno recuperar. El objetivo general es lograr su recuperación ambiental, favoreciendo la formación de bosque protector y se permitirán otras actividades, siempre que no vulneren el objetivo general de recuperación establecido.

Consolidación suburbana (CS): Se aplica a las áreas de parcelación de recreo y vivienda campestre, a las áreas de parcelación campesina y a áreas de crecimiento informal con alto fraccionamiento de los predios en sectores con características suburbanas en los cuales se pretende mejorar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan. Los parámetros generales de ordenamiento para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo, proteger los valores ambientales o paisajísticos que se presenten y a corregir déficit de equipamientos en general.

Mejoramiento Integral (MI):
Intervención que busca recuperar la mala calidad y precarias condiciones de vivienda y entorno en asentamientos existentes localizados en suelo suburbano y que sean susceptibles de recuperación y consolidación. Estará dirigida a superar las carencias en

46

materia de servicios públicos y saneamiento, y a la dotación de espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo.

Parágrafo: Las intervenciones definidas para el suelo rural se identifican en el Anexo 13, plano *18 de 20 X_ ZonifUsoSueloRu_St.*

TITULO II
SISTEMAS RURALES

CAPÍTULO I
ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I
INVENTARIO GENERAL DE ESPACIO PÚBLICO EN EL SUELO RURAL

Artículo 225°. Del Inventario de los elementos constitutivos del espacio público rural y los niveles de intervención.
Adóptase como elementos constitutivos del espacio público rural, los elementos naturales, artificiales y elementos complementarios, de nivel Metropolitano, municipal y veredal.

Artículo 226°. De los elementos constitutivos naturales.
Lo conforman los elementos naturales relacionados con la preservación de los sistemas orográfico e hídrico localizados en la zona rural. Estos elementos son:

a. **Sistema Orográfico**

Áreas de especial interés ambiental y paisajístico
Son aquellas que, por sus valores ecológicos, cumplen una función estratégica para el mejoramiento de la calidad ambiental del territorio y posibilitan la generación de espacio público con atractivos paisajísticos, compatibles con la conservación de los recursos naturales. Las áreas que forman parte de este sistema en el área rural son:

Tabla 17: Sistema Orográfico - Rural

ELEMENTO	NIVEL
La Romera	Metropolitano
Cerro Pan de Azúcar	Municipal

Las acciones encaminadas a vincular estas áreas al sistema de espacio público están enfocadas a potenciar sus características ambientales con usos y equipamientos compatibles con la preservación de los recursos naturales, que en todo caso se regirán

47

por las acciones determinadas en el Titulo V, Sistema Estructurante Natural, del presente Acuerdo.

b. **Sistema Hídrico**

Lo componen la cuenca de la Doctora y demás microcuencas, y sus áreas de manejo (retiros).

Artículo 227°. De los Elementos constitutivos artificiales.
Hacen parte de ellos, las áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como parques, plazas, etc, las áreas para la conservación de y preservación de las obras de interés público y los elementos arquitectónicos, históricos, artísticos, arqueológicos, etc, los antejardines de propiedad privada y las áreas integrantes de sistemas de circulación peatonal y vehicular, denominados ejes de articulación del espacio público y los elementos complementarios del sistema de espacio público. Estos elementos son:

a. **Áreas articuladoras del Espacio Público**

En el área rural lo constituyen principalmente los equipamientos, que configuran espacios generadores de actividades inherentes a la vida en comunidad. Conformadas por los parques, plazoletas, zonas verdes, miradores panorámicos y los equipamientos, -incluye Escenarios Deportivos- en el suelo rural.

- **Parques y plazoletas:** Zonas públicas, donde se desarrollan actividades relacionadas con la recreación activa o pasiva, la reunión y el encuentro, el descanso, el esparcimiento, la cultura, etc.
Los parques y los escenarios deportivos conforman centros o nodos de actividad múltiple, localizados en las zonas de tratamiento especial ZTE. Allí se localizan también los equipamientos de ámbito veredal.

- **Los Equipamientos**

Por ser lugares donde se prestan servicios a la comunidad, se garantizan condiciones adecuadas de accesibilidad, en especial de las personas con movilidad reducida, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento y las normas contenidas en el Manual de espacio Público, de que trata el Artículo 117° del presente Acuerdo.

b. **Ejes de articulación del espacio público**
Permiten la conexión entre los parques y plazas, los equipamientos , las zonas verdes y los miradores panorámicos. Están asociados principalmente al sistema hídrico (parques lineales de quebrada), al sistema orográfico (miradores panorámicos) y al sistema de movilidad tanto peatonal como vial. Los elementos que los conforman son:

- **Parques lineales de quebrada:**

48

Para la implementación de parques lineales en el suelo rural, se tendrá en cuenta la metodología del POMCA del Río Aburrá y las directrices para su adecuación.

Las intervenciones tendientes a adecuar estos parques siguen los lineamientos contenidos en el Artículo 115º del presente Acuerdo además, de los siguientes:

-Promover en dichos parques lineales la generación de senderos peatonales cuando la topografía y las condiciones espaciales lo permitan.

-Dotarlos de amoblamiento urbano apropiado que permitan garantizar su función como espacio recreativo pasivo.

- **Red de miradores panorámicos:**

Los miradores panorámicos son sitios que, debido a su localización estratégica, por las visuales que ofrece sobre el Municipio o el paisaje, presentan valores paisajísticos y se configuran como sitios de referencia para la comunidad.

Para conservar sus valores paisajísticos, las actuaciones físicas en los miradores panorámicos, se orientan a la adecuación del mirador como área constitutiva del espacio público, complementándolo con amoblamiento urbano adecuado a su función.

Se adoptan los siguientes miradores panorámicos:

Tabla 18: Red de Miradores Panorámicos.

°Miradores panorámicos	
Mirador	**Actuaciones de manejo**
VEREDA SAN JOSÉ[8]	Generación del mirador
VEREDA LAS LOMITAS[9]	Generación del mirador
PAN DE AZÚCAR	Generación del mirador
LA DOCTORA "LAS BRISAS"	Generación del mirador
MARÍA AUXILIADORA	Generación del mirador
PARQUE AVIAL AVES MARÍA)	Generación del mirador
LA ROMERA	Conservación del mirador

- **Sistema de movilidad.**

Esta constituido por los componentes del perfil vial - vías y andenes en general, con sus complementos- , sirven de enlace al interior del suelo rural y también con el área urbana del Municipio.

[8] Aprobado por el Acuerdo 06 de 2003, Plan de Desarrollo Turístico.
[9] Idem.

49

Las acciones encaminadas a consolidar dicho sistema están enfocadas a mejorar las condiciones de movilidad vial y peatonal en sentido longitudinal, creando un "plan costura" que permita generar continuidad entre las veredas y los sectores en su interior, ya sea vehicular, donde sea posible según las condiciones topográficas y geológicas y/o peatonal, mejorando y optimizando la accesibilidad de las vías veredales y de las veredas entre sí, privilegiando la seguridad vial, el amoblamiento, la construcción de andenes, la iluminación, y la ampliación de vías donde sea factible, etc.).

SECCIÓN II
PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 228°. De la definición de proyectos estratégicos de espacio público.
El Ecoparque La Romera (reserva natural), el Santuario y Mirador Turístico- Faro de María Auxiliadora, el ecoparque del Cerro Pan de Azúcar y la Conexión Vial Interveredal son proyectos estratégicos que permitirán, suplir las necesidades y desequilibrios del espacio público en el suelo rural.

SECCIÓN III
EL ESPACIO PÚBLICO EN LOS PROCESOS DE PARCELACIÓN

Artículo 229°. De la vinculación al sistema vial rural:
Todo desarrollo por parcelación o construcción deberá quedar vinculado al sistema vial rural, consolidando la configuración de los ejes de conexión de las áreas articuladoras del sistema de espacio público, haciendo especial énfasis en garantizar las condiciones adecuadas para la movilización peatonal, mediante la construcción de andenes, paraderos, bahias, barreras de protección y en general de los elementos que salvaguarden la integridad de los peatones y de los residentes de la zona rural, sin ir en detrimento de la circulación vehicular.

Parágrafo: El Sistema de espacio público en suelo rural y suburbano deberá ser desarrollado de conformidad con los lineamientos determinados en el Artículo 19° del presente Acuerdo

CAPÍTULO IV
EQUIPAMIENTOS

SECCIÓN I
DE LA CLASIFICACIÓN, JERARQUIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS EN EL SUELO RURAL

Artículo 230°. De la Clasificación de los equipamientos.
(Modifica el Artículo 69° del Acuerdo 011 de 2000 -PBOT-, clasificación de los Equipamientos).

50

Los equipamientos, en el área rural, se clasifican en:

- Comerciales
- De Recreación y Deportes
- Turísticos
- De Salud
- Educativos y de capacitación
- Para la prestación de Servicios Públicos Básicos
- De Culto

Artículo 231°. De la Jerarquización y ubicación de los equipamientos comerciales.
Los equipamientos comerciales de segundo orden o local y de escala veredal, correspondientes a tiendas de barrio y similares, se ubican en las áreas anexas a placas polideportivas, escenarios deportivos y parques, que en el suelo rural se constituyen en centros de actividad múltiple.

Artículo 232°. De la Jerarquización y localización de los equipamientos de recreación y deportes.
Constituyen estos equipamientos las áreas públicas y privadas cuyo fin principal es la recreación pasiva, activa o mixta. En la zona rural se conforman nodos o áreas donde la comunidad realiza no sólo actividades recreativas y deportivas sino también de reunión, esparcimiento, de encuentro, etc. Los nuevos parques y escenarios deportivos junto con los existentes forman parte del sistema de equipamientos del suelo rural.

Los parques recreativos y los escenarios deportivos y recreativos son equipamientos de Segundo orden o local de ámbito veredal. Se deberán ubicar al interior o anexas a los nuevos suelos urbanos o Sectores y en las zonas de expansión urbana como parte de planes parciales.

Artículo 233°. De los Equipamientos deportivos y recreativos no tradicionales.
Son escenarios para la práctica de deportes no tradicionales o nuevos, tales como el golf, deportes a motor, equitación (ecuestres en general), deportes extremos (de alto impacto, a campo abierto o en contacto con la naturaleza) y similares.

Se podrán ubicar principalmente en suelos rurales, como parte de proyectos integrales asociados a parques ambientales, recreativos, ecológicos, turísticos o temáticos, que no podrán ir en detrimento de las calidades ambientales del suelo rural. Deberán cumplir con la reglamentación ambiental contenida en el presente Acuerdo.

Artículo 234°. De los Equipamientos turísticos y su localización.
Adóptanse los siguientes elementos con cualidades y atractivos turísticos clasificados como naturales y Bienes culturales a favor de la actividad turística municipal, identificados en la zona rural, por Acuerdo 06 de 2003:

51

Sitios Naturales:

- Parque Ecológico y Recreativo La Romera
- La Cueva del Indio
- Camino Arriero al Retiro
- Morro de La Tortuga
- Ecoparque Pan de Azúcar

Bienes Culturales:

- Casa José Félix de Restrepo "La Doctora"
- Casa de ejercicios Nueva Aurora

Además, de las anteriores se incluyen:

- Centro Equino ASDESILLA
- Centro de Convenciones Sierra Morena
- Hotel y Centro de Convenciones La Extremadura

Artículo 235º. De las Zonas de Desarrollo Turístico Prioritario.
En la zona rural las zonas de desarrollo turístico prioritario están constituidas por el Parque Ecológico Recreativo Municipal "La Romera" y el Ecoparque Pan de Azúcar.

- **Parque Ecológico Recreativo Municipal "La Romera"**

Allí nace la Quebrada La Doctora, principal cuenca hidrográfica y afluente del Río Aburrá. Allí se desarrollan actividades de recreación y turismo pasivo para la educación y disfrute ambiental de la reserva. Es el principal componente de la Zona Núcleo del Parque Central de Antioquia, borde de protección ambiental en la jurisdicción de Sabaneta. Está clasificado como suelo de protección Ambiental.

Se autoriza el uso recreativo de carácter ecológico compatible con equipamientos institucionales de uso pasivo, científico e investigativo, elaborando el plan de manejo conducente a la conservación y protección de los recursos bióticos presentes, previa autorización de la autoridad ambiental competente y de las Secretarías de planeación y Medio Ambiente o quien haga sus veces. La reglamentación de estos suelos estará determinada además, por las sugerencias y resultados del POMCA y de los estudios detallados de áreas específicas (antes PIOM) que se realicen en microcuencas limítrofes.

Para tal efecto, las autoridades ambientales establecerán los lineamientos generales, los diseños paisajísticos, arquitectónicos de la infraestructura mínima requerida para la adecuación del espacio público que permita ofrecer una base organizada para la educación ambiental y la recreación pasiva (Ley 300 de 1996).

- **Ecoparque del Cerro Pan de Azúcar.**

52

(Viene del Art. 73° del Acuerdo 011 de 2000, **Equipamiento Recreativo y Turístico,** se modifica parcialmente).

El Municipio de Sabaneta realizará el Plan de Manejo Ambiental del Cerro Pan de Azúcar, buscando identificar el área que permita su consolidación como espacio público efectivo. Está localizado en suelo rural de la vereda Pan de Azúcar, en zona conectora del Parque Central de Antioquia, y clasificado como suelo de conservación ambiental. Es zona de especial interés paisajístico.

Artículo 236°. De la jerarquización y ubicación de los equipamientos de salud.
Este tipo de equipamientos se localizan en los suelos rurales, suburbanos y de expansión, siempre que cumplan con las disposiciones técnicas, de accesibilidad, contenidas en el presente Acuerdo y en las Normas Básicas de Construcción.

Los equipamientos de salud nivel 3 son equipamientos de primer orden o general de ámbito Metropolitano, regional o municipal. Se ubican en las zonas de expansión sin ir en detrimento de las condiciones naturales de dichas zonas, y deberán dar solución a aspectos tales como: factibilidad de servicios públicos básicos, accesibilidad, articulación al sistema vial, etc.

Los equipamientos de salud clasificados como de niveles 1 y 2 son equipamientos de Segundo orden o local de ámbito veredal. Se ubican en las zonas de expansión urbana como parte de Planes Parciales y en los nuevos suelos urbanos.

Artículo 237°. De la Jerarquización, ubicación e identificación de los equipamientos educativos y de capacitación.
La Ampliación de las Instituciones Educativas María Auxiliadora y Presbítero Antonio Baena Salazar- en Pan de Azúcar, son proyectos que buscan mejorar y ampliar la infraestructura disponible actualmente.

Los equipamientos educativos y de capacitación para Educación Formal y No formal se localizan en las zonas de expansión urbana como parte de Planes Parciales y en los nuevos suelos urbanos como centros de las veredas.

Equipamientos educativos y de capacitación correspondientes a los servicios de preescolar, educación básica y media vocacional de ámbito veredal se localizan en las zonas de expansión urbana, mediante la ejecución de planes parciales o en los nuevos suelos urbanos.

Artículo 238°. De la ubicación general de los equipamientos para la prestación de servicios públicos básicos.
(Modifica el Artículo 76° del Acuerdo 011 de 2000 -PBOT-, Equipamiento de Servicios Públicos.)

Este tipo de equipamientos se ceñirán a lo dispuesto en los Artículo 133°° y Artículo 134°° del Componente urbano contenido en el presente Acuerdo.

53

Artículo 239°. De los proyectos estratégicos municipales de los equipamientos para la prestación de los servicios públicos básicos:
Se definen como proyectos estratégicos municipales de equipamientos para 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 en la vereda San José (cota 1830) y en la finca El Balcón del Cielo en la vereda Las Lomitas (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 competentes y según lo estipulado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el suelo rural.

También es un proyecto estratégico la formulación y ejecución del Plan de Saneamiento Básico rural para lo cual se deberá cumplir el plazo estipulado en el parágrafo Quinto del Artículo 34° del presente Acuerdo.

Artículo 240°. De la ubicación de los equipamientos asociados al Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) en el suelo rural.
Para la ubicación, en el área rural, de estos equipamientos, tales como sitios de disposición final, plantas incineradoras, escombreras y sistios de transferencia; acopios para el alamacenamiento y presentación de los residuos sólidos en zonas de dificil acceso se deberá respetar la legislación vigente y las premisas consignadas en el PGIRS, tanto regional como municipal (Resolución Municipal numero 938 de diciembre 15 de 2005, por medio de la cual se adoptó el PGIRS Municipal).

- **Estaciones de Transferencia de los residuos sólidos**

Este tipo de equipamiento se ubica en el corredor interregional definido en el suelo suburbano de la variante al Municipio de Caldas, donde el uso principal es industrial, comercial y de servicios, incluyendo equipamientos Metropolitanos. Esta área se vincula al sistema de transporte multimodal de los residuos sólidos.

Parágrafo Primero: La localización de este tipo de equipamientos está prohibida en áreas predominantemente residenciales y su localización en la zona permitida estará sujeta al cumplimiento de las normas básicas de construcción y a la normtividad ambiental vigente, previo concepto por parte de la Secretaría de Planeación Municipal.

- **Sitios de disposición final.**

Entendido el suelo de protección ambiental como aquel que debe ser reservado y conservado en sus valores ambientales esenciales, no se considera apta la localización de sitios para disposición de residuos en esta clase de suelo, como tampoco en los suelos clasificados como urbanos, de expansión urbana, y suburbanos.

54

Según lo anterior, la disposición final de residuos sólidos sólo podrá realizarse en suelo rural del Municipio de Sabaneta, que no esté clasificado como suelo de protección ambiental, como un uso restringido de acuerdo con lo definido en el PGIRS Regional, dependiendo de si se trata de residuos peligrosos o no peligrosos.

Parágrafo Segundo: La localización de este tipo de equipamientos está prohibida en áreas predominantemente residenciales y su localización en la zona permitida estará sujeta al cumplimiento de las normas básicas de construcción y a la normatividad ambiental vigente sobre la materia, previo concepto por parte de la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces.

- **Escombreras y sitios de transferencia de escombros**

Como lo estipula el PGIRS municipal, Sabaneta no posee sitios aptos para la disposición final de escombros, por lo cual el Municipio deberá realizar las gestiones necesarias para suplir dicha necesidad con otro Municipio que tenga sitios aptos para ello, para lo cual se establece un plazo de seis meses.

Así mismo, la Secretaría de Planeación, deberá velar por el cumplimiento de lo estipulado en el Artículo 32 del Decreto 564 de 2006, en lo relativo a hacer cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo Tercero: Los lotes destinados a disposición final de escombros o llenos, sólo podrán ser desarrollados urbanísticamente previa realización de los estudios técnicos de detalle de que trata el numeral 2.2 del Artículo 48° del presente Acuerdo.

- **Acopios para el almacenamiento y presentación de los residuos sólidos en zonas de dificil acceso**

En la zona rural se deberán localizar recipientes adecuados según las especificaciones técnicas dispuestas por las entidades competentes, donde los usuarios que tienen sus domicilios muy alejados de las vías, depositarán sus residuos temporalmente para ser evacuados posteriormente por los carros recolectores.

- **Potenciales plantas incineradoras**

Este tipo de equipamiento se localiza en corredores suburbanos, por lo que se ubicará en el corredor interregional de la variante al Municipio de Caldas, donde el uso principal es industrial, comercial y de servicios, incluyendo equipamientos Metropolitanos. Esta área se vincula al sistema de transporte multimodal de los residuos sólidos.

Artículo 241°. De los Equipamientos para el Culto.
Estos equipamientos deberán localizarse al centro de las Zonas de Tratamiento Especial, en adecuadas condiciones de accesibilidad, acústicas, etc,. Tanto los equipamientos actuales como los nuevos, deberán cumplir con la reglamentación estipulada para este tipo de equipamientos en el Artículo 138° del Componente Urbano del presente Acuerdo y en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción.

TITULO III
NORMAS URBANÍSTICAS SUELO RURAL

CAPÍTULO I
USOS DEL SUELO, DENSIDADES Y APROVECHAMIENTOS, CESIONES Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

SECCION I
USOS DEL SUELO

Artículo 242°. De la adopción de los criterios Metropolitanos para el uso del suelo rural
El uso del suelo rural municipal garantiza la continuidad de usos posibles y deseables entre los Municipios vecinos, para favorecer la sostenibilidad Metropolitana, Se zonifica el suelo rural para identificar funciones, y viabilizar la entrada de nuevos usos, evitando la mezcla de usos incompatibles. La zonificación de usos del suelo adoptada cuenta con variables definidas de acuerdo con los objetivos que se pretende alcanzar como región. Se concibió con miras a contribuir a la consolidación de una región unificada, yendo de lo municipal a lo regional.

Se preserva y se fomenta la permanencia de actividades de tipo agropecuario en el suelo rural donde las circunstancias aún lo permiten, propendiendo por alcanzar mayores condiciones de sostenibilidad ecológica urbana, con el respeto y el mantenimiento de las diferentes formas de vida, y con la seguridad alimentaria de parte de la población.

De conformidad con la zonificación Ambiental del POMCA, los usos del Suelo Rural serán los siguientes:

Uso Principal Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
• Uso Compatible o Complementario. Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
• Uso Condicionado o Restringido. Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
• Uso Prohibido. Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

56

Tabla 19: Usos del suelo para las categorías de la zonificación ambiental.

CATEGORÍA		OBJETIVO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
CONSERVACIÓN AMBIENTAL	**CONSERVACIÓN AMBIENTAL**	Mantenimiento y favorecimiento del desarrollo de coberturas boscosas nativas y otros tipos de ecos iste más locales (humedales, corredores ribereños) por procesos de sucesión natural y/o restauración ecológica de tal manera que se sostengan las cualidades naturales y la diversidad biológica en su desarrollo evolutivo.	Conservación, forestal protector con especies nativas	Investigación	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), minería.	Agrícola pecuario, usos industrial, vivienda y comercial Turismo
	RECUPERACIÓN PARA LA CONSERVACIÓN AMBIENTAL	Rehabilitación y restablecimiento de la cobertura boscosa natural	Conservación, forestal protector con especies nativas	Investigación, Ecoturismo, agrosilvopastoril de baja intensidad (con cambio a forestal protector en largo plazo)	Forestal (aprovechamiento de productos no maderables), vivienda, con baja densidad, minero	Agrícola, pecuario con alta intensidad

CATEGORÍA		OBJETIVO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
PROTECCIÓN AMBIENTAL	**PROTECCIÓN AMBIENTAL**	Manejo sostenible de los recursos naturales y protección del patrimonio cultural y arqueológico. Aprovechamiento para alcanzar objetivos de flujo continuo de servicios deseados sin reducir valores ambientales ni su productividad futura.	Forestal protector con especies introducidas (con técnicas no agresivas: entresaca, tala por lotes, etc.), protección de los recursos naturales	Forestal (aprovechamiento de productos no maderables), Investigación, ecoturismo. Agricultura tradicional	Usos urbanos (vivienda con baja densidad) Recreación, Minero, Agrícola (agricultura orgánica), pecuario (producción limpia). Agroforestal	Agrícola (intensivo), pecuario (intensivo y extensivo)
	Zonas del sistema de servicios públicos domiciliarios	Garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios	Infraestructura de servicios públicos	Forestal (aprovechamiento de productos no maderables), Investigación, ecoturismo. Agricultura tradicional	Minero, Agrícola (agricultura orgánica), pecuario (producción limpia). Agroforestal	Usos urbanos
	Espacio público	Manejo sostenible de los recursos naturales con énfasis en la recreación pasiva.	Recreación pasiva y forestal protector	Forestal (aprovechamiento de productos no maderables), Investigación, ecoturismo. Agricultura tradicional	Usos urbanos (vivienda con baja densidad), Minero, Agrícola (agricultura orgánica), pecuario (producción limpia). Agroforestal	Agrícola (intensivo), pecuario (intensivo y extensivo)
	Líneas de alta tensión	Garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios	Infraestructura de servicios públicos	No aplica	No aplica	Forestal, Usos urbanos
	RECUPERACIÓN PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL	Recuperación de la cobertura boscosa (introducida)	Forestal protector con especies introducidas (con técnicas no agresivas: entresaca, tala por lotes, etc.)	Forestal (aprovechamiento de productos no maderables), agroforestal (con cambio a forestal protector en largo plazo), ecoturismo	Usos urbanos (vivienda con baja densidad). Recreación agrícola y pecuario con baja intensidad y técnicas ambientalmente sostenibles, Minero	uso agrícola y pecuario con alta intensidad

58

CATEGORÍA		OBJETIVO GENERAL	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RECUPERACIÓN AMBIENTAL		Recuperación de zonas erosionadas y mantenimiento de la vegetación. Recuperación de la calidad del aire Forestal	Protector (revegetalización) Estabilización de laderas Y taludes. En zonas críticas por calidad de aire: producción limpia,	No aplica	No aplica	En áreas erosionadas en zona rural: Pecuario y agrícola. Esta zona se podrá recuperar para un uso forestal protector
PRODUCCIÓN	**PRODUCCIÓN AGROPECUARIA Y FORESTAL**	Producción agropecuaria y forestal sostenible	Agrícola (tradicional y tecnificado).	Agroforestal, Silvopastoril Ecoturismo, Recreación activa, Investigación agroindustrial	Minero, usos urbanos (vivienda con densidades de acuerdo con normas vigentes)	No aplica
	PRODUCCIÓN MINERA	Producción minera con sistema de gestión ambiental	Minero	Industrial, forestal protector y recuperación para la protección (en frentes de explotación abandonados)	No aplica	Usos urbanos (vivienda). comercial, institucional y de servicios
CONSOLIDACIÓN DE USOS URBANOS		Usos urbanos en armonía con el medio ambiente Gestión urbana ecoeficiente	Usos urbanos (residencial suburbano)	Agropecuario (en solares ecológicos)	Minero	No aplica

Fuente: Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá

Los Usos del suelo en el suelo rural se presentan en el *Anexo 13, Plano 18 de 20 X_ ZonifUsoSueloRu_St*

SECCIÓN II
LAS DENSIDADES Y LOS APROVECHAMIENTOS EN SUELO RURAL(Protección y Suburbano)

Artículo 243º. De los criterios para determinar las densidades rurales
Para la determinación de las densidades de vivienda en el suelo suburbano, rural, y de protección y para el uso de parcelación de vivienda campestre, se acogerá la Resolución 9328 de 2007 de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia, CORANTIOQUIA, como autoridad competente conforme a la Ley 99 de 1993 y el Decreto 097 de 2006.

59

Artículo 244°. De las densidades habitacionales.
Los aprovechamientos en suelo rural, suburbano, de protección y en la zona para parcelación de vivienda campestre, se establecen en concordancia con la política de bajas densidades y con prevalencia de la valoración de los aspectos ecológicos y ambientales del área rural.

Las Densidades del Suelo rural se presentan en *el Anexo 13, Plano 18 de 20 X_ ZonifUsoSueloRu_St*

El establecimiento de las densidades tiene como objetivo permitir los mayores aprovechamientos en suelos suburbanos y los menores en suelos de protección. Según la Resolución 9328 de 2007, emitida por la autoridad ambiental competente, las densidades máximas para el suelo rural del Municipio de Sabaneta se determinan así:

Tabla 20: Densidades en el Suelo Rural y de protección

Densidad máxima Rural			Densidad máxima Protección
UAF agrícola	UAF mixta	UAF ganadera	
3- 5 has	12-16has	27-37has	38has
1 vivienda por UAF.	1 vivienda por UAF	1 vivienda por UAF	DOT max (1viv/ n° de Has)

Tabla 21: Densidades en el Suelo Suburbano y en la zona para parcelación de vivienda campestre

Suelo	Área Ha	Densidad máxima Viv/Ha	# Viv. posibles	# Viv. actuales	# Viv. vacante
Suburbano	18.6	5.63	105	21	84
Parcelaciones Campestres	54.1	4.3	233	13	220

Parágrafo: En el suelo suburbano y en la zona destinada para parcelaciones campestres, sólo se podrán autorizar nuevos desarrollos habitacionales, correspondientes al número de viviendas vacantes definido en la tabla 21, hasta obtener la densidad máxima permitida, una vez sea desarrollado el contenido de las Unidades de Planificación Rural correspondiente, conforme al Artículo 222°° del presente Acuerdo.

Artículo 245°. De las áreas mínimas de lotes.
Este parámetro busca controlar una subdivisión exagerada de los lotes con el fin de que no se afecten los usos del suelo ni se aumente la densificación de las zonas rurales, Así mismo, se evita la saturación de los acueductos y mejorar el saneamiento de las aguas servidas.

El área mínima de los lotes para desarrollos por partición o parcelación, varía dependiendo de aspectos tales como el tipo de suelo, las características topográficas del terreno o la dotación de servicios públicos y las densidades determinadas. El área mínima

60

del predio será consecuente Además, de lo anterior con las normas que sobre índice de ocupación, altura máxima y área mínima se determinaron.

- **En suelos de protección de las zonas núcleo y conectora.**

En suelos de protección de las zonas núcleo y conectora, se considera prohibida la localización de vivienda campestre. Las construcciones que se autoricen deben tener como propósito apoyar programas de investigación en materias propias de la zona, elaborando el plan de manejo conducente a la conservación y protección de los recursos bióticos presentes, y el turismo ecológico o dirigido.

Para el efecto se determinará previamente el tratamiento a los desechos, la disponibilidad de servicios públicos, la destinación y el tipo de infraestructuras a localizarse allí.

- **En suelo rural.**

La subdivisión predial en suelo rural, diferente al suelo de protección y al suelo suburbano, estará supeditado al tamaño mínimo equivalente a la unidad agrícola familiar UAF, acorde con la actividad predominante, sea de explotación agropecuaria, o forestal.

- **En suelos suburbanos.** Se definen los tamaños mínimos de los predios en concordancia con las densidades establecidas en el Artículo 244°° del presente Acuerdo.

Todo desarrollo que se autorice en el suelo rural debe proteger los bosques, las aguas existentes, el hábitat de la flora y fauna locales, debe garantizar la estabilidad de los suelos y la protección ambiental y paisajística.

Los predios que contemplen áreas construidas, existentes con anterioridad a la vigencia de la Ley 9ª de 1989, se tolerarán como uso establecido, restringiendo su funcionamiento a lo existente, sin permitir ampliaciones o mejoras que conlleven a la permanencia de la actividad en la zona.

Artículo 246°. De la altura máxima y de la habitabilidad.
En el suelo rural y suburbano y en la zona para parcelación de vivienda campestre, la altura máxima de toda edificación será de 2 pisos y podrá tener mansarda integrada a la vivienda y los niveles de sótanos o semisótanos que requiera. La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces estudiará como casos especiales las edificaciones que superen la altura máxima permitida en razón de la topografía, dando prevalencia a las condicionantes del paisaje.

Las edificaciones nuevas de vivienda, así como las reformas y adiciones a la misma, deberán cumplir con los parámetros y retiros mínimos establecidos y garantizar condiciones de iluminación y ventilación natural para todos los espacios.

El predio o parcela podrá tener edificaciones adicionales a la vivienda, tales como establos, galpones, secaderos y demás construcciones indispensables para cumplir con el objetivo establecido para la zona de intervención, independientes de la vivienda,

61

cumpliendo con los parámetros sobre construcción, definidos en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción.

En las zonas de intervención que lo permitan, se podrá desarrollar una vivienda adicional por predio o parcela destinada a la habitación del mayordomo.

Artículo 247°. De las licencias de construcción y de parcelación.
Para la construcción y/o subdivisión o loteo en suelo rural, la expedición de la licencia deberá ajustarse a lo que disponen las normas específicas contempladas en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción en concordancia con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y a los Decretos Nacionales 097 y 564 de 2006 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 248°. De la subdivisión de predios y las parcelaciones según la disponibilidad de los recursos naturales.
La subdivisión de predios y la localización de parcelaciones está supeditada a la disponibilidad de los recursos naturales, teniendo como premisa se tiene que el interés general prima sobre el interés particular y que las actividades relacionadas con la satisfacción de necesidades básicas priman sobre otras complementarias o recreativas.

En los procesos de parcelación y subdivisión predial se buscar la protección de los recursos naturales tales como: el agua, el paisaje, la cobertura forestal, la flora, la fauna y la conformación natural del terreno, entre otros aspectos, teniendo en cuenta los retiros de protección a nacimientos, quebradas, caños, ciénagas, humedales, etc.; Además, se consideran la geomorfología, las características del paisaje, la topografía, la vegetación y los efectos que se puedan generar con los movimientos de tierra.

Artículo 249°. De la subdivisión predial mediante el proceso de partición.
Es el proceso por el cual un lote matriz se subdivide en varios predios.

Al adelantar procesos de partición, los lotes resultantes individualmente cumplirán con el tamaño mínimo de lote establecido según la densidad de la zona homogénea, de acuerdo con su localización, las condiciones ambientales y las restricciones que pudieran afectar el predio. En caso de resultar de la partición uno o más lotes con un área igual o mayor al doble del área mínima requerida, no será posible su aprobación y será necesario optar por el proceso de parcelación con todas las exigencias que de él se derivan.

En general, toda subdivisión predial en suelo rural estará sujeta al tamaño mínimo equivalente a la unidad agrícola familiar, y la asignación del estrato se hará acorde con la actividad predominante, sea de explotación agropecuaria, forestal o de recreo.

En el caso de los suelos suburbanos los tamaños mínimos de los predios se definen en concordancia con las densidades establecidas en el presente Acuerdo para cada una de las zonas homogéneas.

62

Artículo 250°. De la subdivisión predial mediante el proceso de parcelación.
Entiéndase por parcelación toda división o subdivisión de un globo de terreno, ubicado en la zona rural, en cinco o más predios. Toda parcelación deberá tener accesibilidad vial de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente, respetando los planes viales y contribuyendo a la construcción de la red vial rural, cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, retiros a nacimientos y corrientes de aguas y demás disposiciones relacionadas con la protección del espacio público y del medio ambiente.

Artículo 251°. De la vinculación al sistema vial existente o proyectado.
Todo desarrollo por parcelación o construcción deberá quedar vinculado al sistema vial público rural, cumpliendo con la sección mínima estipulada, respetando los corredores definidos en los planes viales municipal y Metropolitano.

Los lotes cuyos accesos se den a través de servidumbre se deberán vincular al sistema vial existente, conformando la sección mínima establecida, dependiendo del carácter de la vía; de acuerdo con la longitud de la vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección.

Para vías obligadas la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, puede exigir una sección mayor a la aquí establecida, según las exigencias que determine el Plan Vial.

En aquellos casos en que la construcción de la vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atente contra los suelos de protección, su posibilidad de desarrollo deberá estar avalada por la autoridad competente. En caso de que la vía no se autorice, podrán conformarse senderos peatonales con la sección mínima que se establezca, sin ir en detrimento de los retiros establecidos.

En suelos de protección, en las áreas de uso forestal protector - productor y productor, las intervenciones que originen subdivisión de predios tendrán restringidas la posibilidad de acceso a través de vías vehiculares. En suelos de protección en las áreas de uso forestal protector no se admitirán nuevos fraccionamientos, Así mismo, no se permitirán desarrollos constructivos ni nuevas aperturas viales a partir de la vigencia de la presente normatividad.

Para cada uno de los lotes comprendidos en el proyecto de parcelación deberá proveerse el acceso directo desde una vía vehicular, sea pública o privada.

Parágrafo: El sistema vial en suelo rural y suburbano deberá ser desarrollado de conformidad con los lineamientos determinados en el parágrafo del Artículo 22°° del presente Acuerdo y en lo estipulado sobre secciones viales en el Documento técnico de soporte.

63

SECCIÓN III
DE LAS CESIONES Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 252°. Del área de cesión y dotación de equipamiento comunitario.
Las obligaciones de cesión de áreas y de dotación de equipamientos comunitarios se exigirán a las parcelaciones con el fin de conformar nuevas áreas, habilitar o consolidar las existentes, con destinación a servicios comunitarios o institucionales, de acuerdo con las necesidades de la comunidad del Sector o de la vereda. Dichas exigencias se podrán desarrollar al interior del proyecto o por fuera de éste en la zona rural, acorde con las políticas de manejo de espacio público, centros de actividad múltiple y equipamientos contempladas en el presente Acuerdo.

Artículo 253°. De las Áreas de cesión.
Con el propósito de contribuir al desarrollo territorial armónico y equilibrado del suelo rural, los nuevos desarrollos de parcelaciones y los de construcción (por legalizar o nuevos proyectos) cederán un porcentaje del área bruta del lote y el equivalente en metros cuadrados de construcción que se establece a partir del número de parcelas o destinaciones en cada caso. Las cesiones públicas están constituidas por:

- Las zonas correspondientes a vías públicas
- Terreno para la dotación de equipamiento comunitario
- La construcción de equipamientos comunitarios

La obligación a ceder se aplica cuando la participación sea igual o mayor a 4 lotes.

En los casos en que no sea conveniente la localización del equipamiento colectivo dentro del mismo lote (en parcelaciones o construcciones), porque no cumpla una función colectiva para la zona, los porcentajes de las obligaciones aquí establecidos, se pagarán en dinero utilizando los mismos mecanismos implementados para las cesiones y compensaciones en la zona urbana.

La suma de dinero correspondiente a este pago, se destinará a la adquisición de terrenos para la dotación de equipamientos comunitarios, así como, para la inversión en construcción de los mismos y será administrada a través del Fondo de Compensaciones.

Artículo 254°. De los porcentajes de áreas de cesión.
Toda parcelación deberá ceder obligatoriamente al Municipio de Sabaneta, por escritura pública debidamente registrada, las zonas correspondientes a vías de acceso que no sean privadas además, del área libre para servicios comunales correspondiente al 10% del área bruta del lote y deberá cumplir con la exigencia de construcción de equipamientos comunitarios en la zona o vereda a razón de 15 m² por predio o parcela.

Las parcelaciones deberán cumplir con las exigencias sobre cobertura forestal, retiros a los nacimientos y corrientes de agua, con el objeto de proteger el ambiente. Las áreas a reservar para cobertura boscosa, exigibles para los procesos de partición o desarrollos

64

constructivos por parcelación, se calcularán con base en un porcentaje del área bruta del lote, equivalente al 60% y se podrán contabilizar como cumplimiento del porcentaje de área libre a conservar.

Artículo 255°. De las áreas de destinación especial.
Toda parcelación superior a 20 hectáreas debe dejar mínimo un 10% del área bruta en cobertura forestal, adicional a las áreas de cesión para servicios comunales. Las parcelaciones menores a 20 hectáreas, destinarán para el mismo fin y en similares condiciones, al menos el 5% del área bruta. Estas áreas sólo pueden estar representadas por:

a. **Áreas aledañas o contiguas a los retiros** de nacimientos de corrientes de agua, medidos a partir de su periferia, una faja no inferior a treinta metros (30 m.) de ancho, paralela a las líneas de máxima inundación, a cada lado de los cauces de quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua, y los terrenos con pendientes superiores al 100% (45° o más de inclinación). Estas áreas aledañas o contiguas, no son los retiros en sí mismos.
b. Áreas que contengan setos vivos, o vegetación de protección de taludes.
c. Otras áreas en uno o varios globos de terreno en cualquier sitio de la parcelación.
d. Esta área de destinación especial podrá ser privada o de uso común para toda la parcelación. En ningún momento se contabilizará dentro de ésta, el área cedida por otras obligaciones y su manejo será acorde con lo dispuesto en las normas ambientales, en el presente Acuerdo y en las normas específicas que regulen el tema.

Parágrafo: No se contabilizan las áreas equivalentes a los retiros de nacimientos, a las fajas de retiro de las quebradas, ni los terrenos localizados en pendientes, porque esos suelos están clasificados como suelos de protección.

Artículo 256°. De los parámetros de construcción.

Las exigencias relacionadas con áreas máximas edificables, altura máxima, retiros en general e índices máximos de ocupación en el suelo rural, propenderán por minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el paisaje. Las edificaciones o cualquier otro desarrollo constructivo se regirán por los siguientes lineamientos generales, de acuerdo con la zona de localización y su actividad.

En las áreas de actividad agrícola y forestal productora, se propenderá por lograr una ocupación mínima de la parcela con edificaciones, con el fin de que exista una mayor potencialidad del lote para el uso agrícola o de producción al cual se debe destinar.

En zonas mixtas, se permitirá una mayor área construida, con el fin de lograr un mejor aprovechamiento, y una mezcla de actividades agrícolas, pecuarias, de esparcimiento, y vivienda campesina y campestre, donde debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades e índices de ocupación, y actividades de producción primaria.

En áreas de producción mixta, para las actividades pecuarias especies menores se establecerán retiros entre las edificaciones con este uso y las de vivienda, educativas, de salud, de investigación científica y otras a las que pueda generar impacto. Así mismo, se deberá efectuar manejo y control de vertimientos y olores.

Artículo 257°. De los usos diferentes al residencial.
Para actividades diferentes al uso residencial, tales como las de servicio de carreteras, turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento, culturales, benéfico-asistenciales, religiosas, científica, de acopio y terciarias en general, se propenderá por la protección de los suelos de la zona, tendiente a que la construcción de la edificación no genere impactos en el medio en que se emplaza y que esté determinada por un índice máximo de ocupación y área máxima edificable, que cuente con el área de lote necesaria para el adecuado funcionamiento de la actividad y cumpla con los requerimientos específicos al interior de la misma. En los casos de proximidad entre usos no compatibles o que estando en colindancia requieran aislamientos, estos se regirán por los retiros que para el efecto, se determinan en este Acuerdo y en el estatuto de Normas Básicas de construcción.

Todas las edificaciones deben cumplir los retiros establecidos en las diferentes normas, pero en especial en las estructurales- Componente General.

CAPÍTULO II
NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES DESTINADOS A VIVIENDA CAMPESTRE

Artículo 258°. De las Definiciones.

Se adoptan las siguientes Definiciones:

1. **Núcleo de población:** Asentamiento humano agrupado en un conjunto de construcciones independientes, caracterizadas por su proximidad y por compartir circulaciones e infraestructura de servicios comunes. Se consideran como núcleos de población en suelo rural, entre otros, los centros poblados rurales y las parcelaciones destinadas a vivienda campestre.

2. **Parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre:** Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 4° del Decreto 564 de 2005, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, y en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción, también se entiende que hay parcelación de predios rurales para vivienda campestre, cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural.

Artículo 259°. De las Edificaciones en suelo rural.

La expedición de licencias urbanísticas en suelo rural, además de lo dispuesto en el Decreto 564 de 2006, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, y en la legislación específica aplicable, se sujetará a las siguientes condiciones:

1. Deberá darse estricto cumplimiento a las incompatibilidades sobre usos del suelo señaladas en el presente Acuerdo, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción.
2. Solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo, en razón de sus usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.
3. La construcción de equipamientos en suelo rural podrá autorizarse siempre que se compruebe que no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, de conformidad con la localización prevista para estos usos en el presente Acuerdo, y en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
4. El desarrollo de usos comerciales y de servicios en suelo rural se sujetará a las determinaciones, tamaño y localización de las áreas destinadas a estos usos en el presente Acuerdo, y en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
5. La autorización de actuaciones urbanísticas en los nuevos suelos urbanos o Sectores Urbanos, se subordinará a las normas adoptadas en el presente Acuerdo o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

Parágrafo Primero: En ningún caso, se podrán expedir licencias autorizando el desarrollo de usos, intensidades de uso y densidades propias del suelo urbano en suelo rural.

Parágrafo Segundo: En los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajística o de recursos naturales, según la clasificación del suelo adoptada en el presente Acuerdo, no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

Parágrafo Tercero: No obstante lo dispuesto en el presente Artículo, los titulares de licencias de parcelación para vivienda campestre en suelo rural otorgadas antes de la entrada en vigencia del Decreto 097 de 2006, podrán solicitar que se les expida la correspondiente licencia de construcción con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones de que trata el parágrafo 3 del Artículo 7 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya."

Artículo 260°. Subdivisión de predios rurales.

67

En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en el Artículo 245°°, en el Artículo 249°° y en el Artículo 250°° del presente Acuerdo.

En los eventos excepcionales en los que las normas nacionales vigentes permiten fraccionamientos del suelo rural por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar, UAF, la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

Artículo 261°. Actuaciones urbanísticas en suelo suburbano y en la zona destinada para parcelaciones campestres.
El suelo suburbano y la zona destinada para parcelaciones campestres pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo: En concordancia con el Artículo 9° del Decreto 3600 de 2007, se define que para el suelo suburbano y para la zona destinada para parcelaciones campestres, la Unidad Mínima de Actuación será de dos (2) Hectáreas.

Artículo 262°. Retiro de las edificaciones ubicadas en suelo rural respecto a linderos y a ejes de vías.

Tabla 22: Retiros a linderos y a ejes de vías en suelo rural.

Localizacion o Franja de Densidad	Retiros a Linderos		Retiro a Eje de Vía
	F. Abierta	F. Cerrada	
4.3 Viv. / Ha.	6m	3m	15m
5.63 Viv. / Ha.	6m	3m	15m

Parágrafo Primero: En aquellas unidades de vivienda campestre localizadas en el Suelo Rural del Municipio de Sabaneta,además, de la casa principal se podrá construir una adicional que estará destinada a la vivienda para el mayordomo, la cual también deberá cumplir todas las normas de construcción y urbanísticas definidas en el presente Acuerdo.

Parágrafo Segundo: En los casos de lotes a los cuales les corresponda dos o más zonas de reglamentación diferentes, se le aplicara a cada parte del lote la norma correspondiente.

Artículo 263°. De los retiros frontales en el suelo rural

Los nuevos desarrollos con acceso sobre vías de comunicación de cualquier tipo de jerarquía que contemplen vías adicionales para la accesibilidad, deberán tener un

antejardín o retiro frontal adicional de cinco (5) metros, medido desde el borde de la berma sin detrimento de la faja real por reservar.

En todo nuevo proyecto vial sobre vías ya existentes en sectores desarrollados y consolidados, será discrecional de la Secretaría de Planeación Municipal establecer retiros diferentes a los aquí determinados, teniendo en cuenta las características de conformación del sector, la valoración del espacio público y el patrimonio, dando en todo caso un tratamiento integral al eje existente, de acuerdo con las necesidades funcionales y ambientales del eje proyectado.

Artículo 264º. De los Aislamientos en suelo rural
Para efectos de mantener o recuperar las condiciones del paisaje en el suelo rural, las áreas libres, zonas verdes y las visuales lejanas a partir del espacio público, se establecen retiros que deberán ser respetados por toda edificación.

Se deberán respetar cinco (5) metros de aislamiento a todos los linderos del predio o parcela localizados en suelo rural diferentes a Sectores- nuevos suelos urbanos.

Estos retiros sólo podrán utilizarse para cultivos limpios, jardines o arborización y como fajas para conducciones de redes de acueducto, alcantarillado, energía y teléfono. Su utilización para campos de infiltración o pozos de absorción será posible siempre y cuando la topografía del terreno no permita el drenaje del sistema de saneamiento sobre predios vecinos. El cerramiento deberá ser en cerco vivo o malla con una altura máxima de un metro con sesenta (1.60 m) y deberá conservar un retiro adicional de cuatro (4) metros medidos a partir del borde de la berma de la vía; en todo caso no se permitirá la construcción de muros en ladrillo, bloques, en concreto o similares. En todo caso se deberán respetar lo determinado en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción, sobre retiros, aislamientos, etc.

Podrán formar parte de los aislamientos a linderos las fajas de destinación especial paralelas a las corrientes de agua, pero en este caso no se podrá ubicar sobre ellas ningún tipo de infraestructuras de servicios públicos o de saneamiento.

Parágrafo: La cota 1700 m.s.n.m. tendrá un tratamiento especial, para lo cual todos los desarrollos inmobilirios ubicados sobre dicha cota deberán respetar un retiro paralelo de 10 metros a cada lado. Ésta podrá ser destinada a zonas verdes o para espacio público.

QUINTA PARTE
DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 265º. Plan o Programa de ejecuciones- Acciones

69

Proyectos Prioritarios: Como proyectos prioritarios que permitirán concretar las políticas del Plan Básico de Ordenamiento territorial del Muncipio de Sabaneta se tienen:

- **Proyectos viales identificados como estratégicos** que permiten la integración funcional del Municipio de Sabaneta con los Municipios del Valle de Aburrá, y que orientarán las actuaciones administrativas en el corto y mediano plazo son:

    - La construcción de la Doble calzada de la Avenida Las Vegas y del intercambio Vial sobre la calle 50sur.
    - La construcción de la Vía Longitudinal – Circunvalar Oriental.
    - La Ampliación de la Calle 77sur y la construcción del intercambio vial sobre la Avenida Las Vegas.
    - La proyección de la calle 77 sur hasta la vía Longitudinal Oriental.
    - La ampliación de la calle 60 sur y construcción del intercambio vial sobre la avenida Las Vegas.
    - Prolongación de la calle 60 sur hasta la vía Longitudinal Oriental.
    - La Ampliación de la Carrera 43A.
    - La consolidación del Plan Costura que propende por la continuidad y articulación de la malla vial municipal y Metropolitana.
    - La Conexión vial veredal en sentido longitudinal buscando la integración de las veredas entre sí.
    - Prolongación de la Carrera 43A, hasta la proyección de la calle 77sur. (conexión con la Vía Longitudinal).

- **Proyectos de Espacio Público identificados como estratégicos**

    - La Centralidad Sur- Estación Metro Sabaneta.
    - La Centralidad Cultural y Administrativa del Plan Parcial Sabaneta Real.
    - El "circuito" conformado por las carreras 43a, 43c, 48 y las calles 50s y 77s
    - Los bulevares peatonales
    - Los parques lineales de quebrada
    - La Centralidad Turística "Faro de María Auxiliadora"
    - La consolidación de la Centralidad Deportiva "Unidad Deportiva Norte"Alberto Santamaría""
    - La Centralidad de Equipamientos y Espacio Público –Los Lagos-

- **Proyectos Turísticos identificados como Estratégicos**

    - La Construcción de la Torre-Mirador y el Santuario de María Auxiliadora en La Centralidad Turística.
    - La Consolidación del Ecoparque La Romera.
    - El desarrollo de un sistema de transporte de mediana capacidad (Tranvía).
    - El desarrollo de la Centralidad de Equipamientos y espacio Público –Los Lagos-
    - La comunicación de la Centralidad Metropolitana Sur con el Ecoparque La Romera a través de un sistema de cable aéreo o teleférico.

70

- **Proyectos de Transporte identificados como Estratégicos**
    - Las gestiones administrativas para favorecer la construcción de la Estación Sabaneta del Metro en la calle 67 sur y la Estación Terminal del Metro Ancón Sur en la calle 77 sur.
    - El desarrollo de un sistema de transporte de mediana capacidad (Tranvía).

- **Formulación del Plan Especial de Espacio Público**, teniendo como premisas lo contenido en la Revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. El Plan Especial de Espacio Público será realizado bajo la coordinación de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces en un plazo no mayor a un año; a partir de la aprobación del PBOT.

- **Estudios Hidrológicos - Definición de retiros**. El Municipio en un plazo de dos (2) años deberá acometer el estudio hidrológico de las fuentes que recorren su territorio, donde se realice la actualización de la red hídrica del Municipio, con el fin de establecer con mayor certeza las cotas máximas de inundación a las que hacen alusión las normas vigentes, acordes con la situación actual de las quebradas, la topografía y la presencia o no de infraestructuras hidráulicas, con miras la determinación precisa de los retiros.

- **Plan de saneamiento Básico Rural**:Con el fin de mejorar las condiciones de saneamiento en el suelo rural del Municipio, plasmadas en el documento diagnóstico y evitar el vertimiento de aguas servidas a las fuentes, se plantea la formulación en un plazo de dos (2) años del Plan de Saneamiento Básico Rural, de acuerdo con los lineamientos de las Empresas prestadoras del Servicio y de las autoridades ambientales competentes.

- **Obras de infraestructura hidráulica en sitios críticos**: Las obras proyectadas, relacionadas con construcción, adecuación, corrección, y mantenimiento de las obras de infraestructura propuestas e identificadas planteadas como solución a la problemática diagnósticada en estos estudios, así como las conclusiones y recomendaciones producto de los mismos serán implementadas durante los próximos cuatro años, por el Municipio como parte de los planes de acción de la admnistración municipal.

- **Comité de Proyectos Viales.**
  El Comité de Proyectos Viales será un órgano asesor de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces. Tendrá a su cargo el estudio y análisis de las modificaciones al plan vial.

- **Formulación del Plan Especial de Protección**. La Administración Municipal elaborará en un plazo no superior a un (1) año a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, el Plan especial de Protección Patrimonial, donde indicará el área afectada, la zona de influencia, el nivel permitido de intervención y las condiciones de

71

manejo y el plan de divulgación que asegurará el respaldo comunitario a la conservación de estos bienes, en coordinación con las entidades territoriales correspondientes. Así mismo, definirá los mecanismos e instrumentos de gestión y financiación, así como los incentivos que permitan conservar en buen estado estos bienes de interés cultural municipal.

- **Formulación de los Planes de Intervención Integral para las Zonas de Tratamiento Especial**. La Administración Municipal en un plazo no mayor a un (1) año, elaborará los Planes de Intervención Integral para las Zonas de Tratamiento Especial, donde indicará las acciones tendientes al mejoramiento fisico-espacial de dichas zonas.

- **Reglamentación del Fondo de Compensaciones.**
  Créase el Fondo de Compensaciones, para lo cual las Secretarías de Planeación y de Hacienda o quien haga sus veces reglamentarán su funcionamiento, en un plazo máximo de seis (6) meses. Los recursos que surtirán el fondo serán entre otros, los aportados como parte de las compensaciones por cesiones y obligaciones urbanísticas, sean en dinero o en especie; podrán ser utilizados para hacer viable la protección de las áreas de manejo ambiental, para la adquisición de predios destinados a espacio público, entre otros, etc.

- **Incentivos Suelos de Protección**.
  Las cargas generadas por los suelos de protección, se deberán compensar a través de un incentivo en favor de los contribuyentes del impuesto predial y, que se acojan al programa de Reforestación y protección de los suelos catalogados como tal, tanto en suelo urbano como rural. Para la implementación de esta política de compensaciones las Secretarías de Planeación y Hacienda o quienes hagan sus veces realizarán un estudio técnico y económico detallado en un plazo máximo de 18 meses (1 año y medio) a partir de la aprobación del presente Acuerdo, con miras a establecer la reglamentación y los trámites necesarios para que los propietarios de dichos predios localizados tanto en suelos urbanos como rurales, puedan acceder a tales incentivos.

Programa de Ejecuciones:

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	ACTIVIDADES	PRIORIZACIÓN			RESPONSABLE	RECURSOS (Miles de pesos)
				CORTO	MEDIANO	LARGO		
EDUCACIÓN	Construcción de la nueva sede de la Institución Educativa Adelaida Correa Estrada.	Fortalecer, modernizar y mejorar la infraestructura de la institución, propiciando condiciones óptimas de aprendizaje.	1. Diseño de la nueva sede. 2. Construcción de la planta física. 3. Dotación	X	X		Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial. Secretaría de Obras Públicas	
AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO	Gestionar la construcción y el montaje del acueducto "*Aguas Sabaneta*"	Mejorar la calidad y cobertura de los servicios públicos.	Mantenimiento y construcción de la infraestructura.		X			
	Plan de Saneamiento Básico rural.	Sanear las fuentes de aguas, y propiciar el mejoramiento ambiental de los diferentes sectores	1. Formulación y ejecución del Plan. 2. Construcción de las obras necesarias para la ampliación de cobertura de redes de alcantarillado rural.	X	X			

22

Programa de Ejecuciones:

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	ACTIVIDADES	PRIORIZACIÓN			RESPONSABLE	RECURSOS (Miles de pesos)
				CORTO	MEDIANO	LARGO		
	Estudio técnico para determinar Áreas de Interés para Acueductos Municipales	Determinar los predios necesarios para dar cumplimiento al Artículo 111° de la Ley 99 de 1993	1. Estudio Técnico 2. Adquisición de predios	X	X		Secretaría de Medio Ambiente	
ESPACIO PÚBLICO	Plan Especial de Espacio Público.	Constituir el conjunto de actuaciones sobre el Espacio Público.	Formulación y Ejecución.	X	X	X	Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.	
	Construcción de espacio público y equipamiento en el predio denominado "Lote del Toro"	Contribuir al mejoramiento del índice de espacio público por habitante.	1. Diseños 2. Construcción		X			
	Conservación y preservación del sist. Hídrico: Rio Aburrá y microcuencas como espacio público.	Contribuir al mejoramiento de la calidad ambiental y preservar las zonas de retiros a los afluentes y mitigar los riegos por inundación.	1. Construcción de los Parques Lineales de quebrada: - La Doctora. - La Sabanetica. - La Cien Pesos. - La Honda. - San Alejo		X			

Programa de Ejecuciones:

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	ACTIVIDADES	PRIORIZACIÓN			RESPONSABLE	RECURSOS (Miles de pesos)
				CORTO	MEDIANO	LARGO		
	Bulevar peatonal entre el parque, la Av. Las Vegas y la estación del Metro.	Adecuar un espacio que le permita al Municipio tener un acceso claro y que una la próxima estación del metro con el centro.				X		
	Bulevar Calle Larga.				X			
	Construcción e instalación de mirador turístico en la vereda San José					X	Secretarías de Planeación Y Obras Públicas	$ 100´
	Ecoparque cerro Pan de Azúcar.	Conservar el cerro y declarar la zona de protección y ejecutar acciones para incentivar el ecoparque.				X		
	Construcción e instalación de mirador panorámico en la vereda Las Lomitas					X	Secretarías de Planeación Y Obras Públicas	$ 100´

Programa de Ejecuciones:

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	ACTIVIDADES	PRIORIZACIÓN			RESPONSABLE	RECURSOS (Miles de pesos)
				CORTO	MEDIANO	LARGO		
VIVIENDA	Adquisición de predios y elaboración de la política de vivienda para el Municipio	Contribuir a la solución del déficit de vivienda en el Municipio.	1. Adquisición de lotes identificados como de desarrollo prioritario para VIS y VIP. 2. Diseño y construcción de VIS y VIP	X	X	X		
DESARROLLO AGROPECUARIO	Consolidación, actualización y posterior ejecución del programa agropecuario municipal PAM.	Propender por mantener los usos rurales y desarrollar y ejecutar a cabalidad todas las etapas tendientes a dar cumplimiento legal al PAM			X		Secretaría de Medio Ambiente	
MEDIO AMBIENTE	Plan de gestión ambiental municipal. Elaboración y desarrollo.	Definir los lineamientos básicos para mejorar las condiciones ambientales del Municipio y preservar los recursos naturales.		X			Secretaría de Medio Ambiente	
	Implementación del PGIRS municipal	Mejorar la calidad ambiental del Municipio y disminuir las enfermedades infecto - contagiosas.		X	X	X	Secretaría de Medio Ambiente	

75

Programa de Ejecuciones:

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	ACTIVIDADES	PRIORIZACIÓN			RESPONSABLE	RECURSOS (Miles de pesos)
				CORTO	MEDIANO	LARGO		
	Incentivos Suelos de Protección	Compensar a través de un incentivo en favor de los contribuyentes del impuesto predial y, que se acojan al programa de Reforestación y protección de los suelos catalogados como tal, tanto en suelo urbano como rural.	1. Estudio técnico y económico detallado de reglamentación y trámites necesarios para acceder a dichos incentivos. 2. Implementación		X		Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial Secretaría de Medio Ambiente Secretaría de Hacienda	
PLANEACIÓN	Estatuto municipal de planeación, usos del suelo, urbanismo y construcción.	Generar los lineamientos que permitan regular el desarrollo físico del Municipio en forma ordenada y armónica con criterios y normas propias	Expedición de Decreto para determinar en un plazo de un(1) año a partir de la sanción y publicación del presente Acuerdo, las áreas, actividades y los niveles de saturación	X				
	Planes de Intervención Integral para las Zonas de Tratamiento Especial ZTE.	Mejorar sus condiciones físico-espaciales, buscando un desarrollo equilibrado.	Formulación e implementación.	X	X			

76

Programa de Ejecuciones:

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	ACTIVIDADES	PRIORIZACIÓN			RESPONSABLE	RECURSOS (Miles de pesos)
				CORTO	MEDIANO	LARGO		
PLAN VIAL	Plan Maestro de Movilidad	Constituir el conjunto de acciones a seguir en el corto mediano y largo plazo. Definir actuaciones sobre las vías y los proyectos necesarios de acuerdo con los requerimientos del Municipio.	Formulación e implementación.	X				
	Calle 50 sur.	Articular la malla vial del Municipio con los Municipios vecinos y el resto del Área Metropolitana. Ejecutar el Intercambio consistente en una glorieta elevada, para conservar el nivel de la Avenida Las Vegas.				X		
	Circunvalar oriental (Metropolitana).	Articular la malla vial del Municipio con los Municipios vecinos y el resto del Área Metropolitana.				X		
	Calle 60 sur.	Articular la malla vial del Municipio con los Municipios vecinos y el resto del Área Metropolitana.	1. Construcción del intercambio vial sobre el sistema Vial del Río. 2. Ampliación a doble calzada, desde el sistema vial del río hasta la Av. Las Vegas. 3. Construcción del intercambio vial sobre la Av. Las			X		

Programa de Ejecuciones:

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	ACTIVIDADES	PRIORIZACIÓN			RESPONSABLE	RECURSOS (Miles de pesos)
				CORTO	MEDIANO	LARGO		
			Vegas. 4. Prolongación desde la Av. Las Vegas hasta la Vía Longitudinal.					
	Calle 77 sur.	Articular la malla vial del Municipio con los Municipios vecinos y el resto del Área Metropolitana.	1. Ampliación a doble calzada, con espacio para el sistema de transporte de mediana capacidad y prolongación hasta la Vía Longitudinal. 2. Construcción del intercambio vial sobre la Av. Las Vegas. 3. Construcción del intercambio vial sobre la Av. Regional.	X	X			
	Carrera 43A.	Articular la malla vial del Municipio con los Municipios vecinos y el resto del Área Metropolitana.	1. Ampliación a doble calzada, entre calles 50 sur - 66 sur y por la carrera 43c entre cales 66 sur y 69 sur, con espacio para el Sistema de transporte de mediana		X	X		

78

Programa de Ejecuciones:

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	ACTIVIDADES	PRIORIZACIÓN			RESPONSABLE	RECURSOS (Miles de pesos)
				CORTO	MEDIANO	LARGO		
			capacidad. 2. Prolongación entre calles 66 sur y 77 sur. 3. Construcción del bulevar peatonal					
	Conexión vial doble calzada de Caldas- vereda Pan de Azúcar-vereda Cañaveralejo y La Doctora.	Articular la malla vial municipal entre cada uno de los sectores.				X		
	Laterales quebrada San Remo.	Articular la malla vial municipal entre cada uno de los sectores.			X			
	Comunicación vial vereda las Lomitas-La Doctora.	Articular la malla vial municipal entre cada uno de los sectores.			X			
	Construcción doble calzada avenida las Vegas.	Articular la malla vial del Municipio con los Municipios vecinos y el Área Metropolitana		X				
	Conexión vial veredal.	Integrar las veredas entre sí, en sentido longitudinal.	Construcción y mejoramiento de las vías veredales.		X			

Programa de Ejecuciones:

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	ACTIVIDADES	PRIORIZACIÓN			RESPONSABLE	RECURSOS (Miles de pesos)
				CORTO	MEDIANO	LARGO		
EQUIPAMIENTOS	Centro cultural y administrativo Municipal. Ubicado entre las carreras 45 y 46B y las calles 75sur y 77sur.	Crear una serie de espacios que brinden a la comunidad la posibilidad de desarrollar sus capacidades y a la vez le sirva a la Administración para la ubicación de todas sus dependencias.		X	X			
	Comando de policía	Mejorar la ubicación de la Estación así como su infraestructura.	Construcción del nuevo Comando de policía.	X	X		Policía Nacional	
TURISMO	Santuario, mirador y faro turístico.	Aprovechando la vocación religiosa – turística que tiene el Municipio se pretende convertirla en una verdadera fortaleza, para que le dé una representatividad e importancia al Municipio a nivel regional, nacional e internacional.		X	X			
	"Ecoparque la Romera (reserva natural)	Fortalecer las características ambientales del Ecoparque, en pro de la conservación ambiental y del disfrute recreativo de			X	X		

Programa de Ejecuciones:

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	ACTIVIDADES	PRIORIZACIÓN			RESPONSABLE	RECURSOS (Miles de pesos)
				CORTO	MEDIANO	LARGO		
		carácter ecológico.						
	Instalación de teleférico entre el Parque Recreativo y Ecológico La Romera – Centralidad Sur		Estudiar y analizar la factibilidad. Gestionar su construcción			X	Sector privado, organismos de cooperación internacional. Administración Municipal	
	Plan Especial de Protección Patrimonial.	Identificar y definir las actuaciones tendientes a la conservación del patrimonio urbanístico y arquitectónico municipal.	Elaboración del plan.	X			Secretarías de Educación y Planeación	
TRANSPORTE	Estaciones del Metro Sabaneta y Ancón sur en las calles 67 Sur y 77 sur, respectivamente	Gestionar con la Empresa Metro, la construcción de la estación intermedia Sabaneta y la terminal Ancón Sur del Metro en las calles 67 sur y 77 Sur, respectivamente.		X				

Programa de Ejecuciones:

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	ACTIVIDADES	PRIORIZACIÓN			RESPONSABLE	RECURSOS (Miles de pesos)
				CORTO	MEDIANO	LARGO		
	Implementación de un Sistema de transporte de mediana capacidad (bien sea tranvía, trolebús, sólo bus, cables, etc.).	Contribuir al mejoramiento de la movilidad en el Municipio			X	X		
PROYECTOS ESPECIALES	Centralidad Metropolitana Sur	Gestionar con las entidades correspondientes la construcción del Macroproyecto de la Centralidad del Sur	Gestión de la construcción de la infraestructura de movilidad, equipamientos y espacio público contemplada en el Macroproyecto.			X		
	Centralidad Los Lagos	Desarrollar programas de vivienda (VIS y VIP), dotadas de los equipamientos, espacios públicos, zonas verdes y servicios necesarios.	1. Compra de predios (corto plazo) 2. Elaboración del proyecto (corto plazo) 3. Construcción del proyecto (mediano plazo)	X	X			
TOTAL TODOS LOS SECTORES								

28

Artículo 266°. Seguimiento.

Para garantizar el cumplimiento de las metas previstas y la consolidación del modelo de ordenamiento territorial establecido en el presente Acuerdo, el Municipio deberá implementar el Expediente urbano municipal, para lo cual se podrá solicitar el apoyo técnico del Área Metropolitana del Valle de Aburrá y de CORANTIOQUIA.

El cumplimiento de dichas metas deberá ser medido a través de indicadores de seguimiento, los cuales se formularán en un plazo no superior a doce (12) meses, a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo.

Artículo 267°. Condiciones que ameritan la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o Metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el presente Acuerdo.

Artículo 268°. De la creación del Comité de Proyectos Viales.
Créase el Comité de Proyectos Viales como órgano asesor de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces. Tendrá a su cargo el estudio y análisis de las modificaciones al plan vial, cuando se trate de cambios en el diseño de vías férreas, arterias, autopistas y el corredor multimodal, es decir, del sistema estructurante primario o Metropolitano. Así mismo, será obligatorio el concepto previo del Consejo Consultivo de Ordenamiento. El comité estará conformado por:

- El Secretario de Planeación o su delegado.
- El Secretario de Obras Públicas Municipales.
- El Secretario de Transportes y Tránsito del Municipio o su delegado.
- Un invitado de la Gobernación, el Área Metropolitana o la entidad correspondiente.

Adicionalmente, podrán ser invitados, según los casos a considerar, representantes del Metro, Metroplús, Ferrovial, INVÍAS, y Asociaciones de arquitectos e Ingenieros.

Parágrafo: El funcionamiento del Comité deberá ser reglamentado en un plazo máximo de 6 meses mediante Decreto municipal.

Artículo 269°. Del Comité de proyectos específicos.
El Comité de Proyectos Específicos como organismo asesor de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial que tendrá a su cargo el estudio y análisis de los casos presentados a dicha dependencia, originados en vacíos normativos y en aquellos de ausencia de norma exactamente aplicable a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, que a consideración del Secretario de Planeación o quien haga sus veces requieran un concepto técnico para ser elevados a Circulares en los términos del Artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

El Comité estará conformado por:
El Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial o quien haga sus veces
Un representante de los Gremios
Un representante de las Juntas de acción comunal
Un representante del Consejo Territorial de Planeación
Un representante del Consejo Consultivo de Ordenamiento

Adicionalmente, podrán ser invitados, según los casos a considerar, representantes de las autoridades ambientales, El Metro, Obras Públicas, EPM, Ferrovías, Invías, Asociaciones de Arquitectos e Ingenieros, Secretaría de Tránsito, La Personería, etc.

Parágrafo: El Alcalde reglamentará la forma como se eligen sus integrantes y se determina su funcionamiento.

Artículo 270°. Del Consejo Consultivo de Ordenamiento.
El Consejo Consultivo de Ordenamiento es una instancia asesora de la Administración Municipal en materia de ordenamiento territorial de conformidad con el Artículo 29 de la Ley 388/97. Lo integran funcionarios de la Administración y representantes de organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano.

Sus funciones se derivan del precitado Artículo 29 de la Ley 388/97.

Artículo 271°. Derogatorias.
El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y promulgación legal y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial los Artículos no incorporados del Acuerdo 020 de 2002, los Decretos municipales 189 de 2003 y el 022 de 2005.

Las derogatorias, las incorporaciones y en general los cambios realizados en el Acuerdo 011 de 2000, se presentan en los siguientes parágrafos:

Parágrafo Primero: Artículos revisados y ajustados del Acuerdo 011 de 2000

ARTÍCULOS REVISADOS Y AJUSTADOS DEL ACUERDO 011 de 2000 Los Artículos del Acuerdo 011 de 2000 que a continuación se citan, fueron modificados y ajustados en el presente Acuerdo:	Los textos de los Artículos antes citados se incorporaron en el presente Acuerdo, incluyendo las modificaciones y ajustes aprobados, y respectivamente se les asignaron los siguientes nuevos Artículos:
2	5
3	6,7,8,
5	14
6	15
7	17
8	18
9	19
10	20
13	33
16	35
17	37
18	51
19	52,53
38 y 41	216, 217,
39 y 40	213,214 y 215
42	218 y 238
45, 46, 47,48,49,50	108
51	109
60	76
62	80,112,113,114
63	77
64	78
65	111
69	84
71	118, 119
72	120
73	121, 122, 123, 124
74	125, 126,127
75	128
76	129, 130,
77 y 78	88
TOTAL ARTÍCULOS MODIFICADOS O AJUSTADOS	**38**

Parágrafo Tercero: Artículos derogados del Acuerdo 011 de 2000

ARTÍCULOS QUE SE DEROGAN DEL ACUERDO 011 de 2000 Los Artículos del Acuerdo 011 de 2000 que no han sido citados anteriormente, se derogan:	
1, 4, 11, 12, 14, 15, 20, 21,22,23,24,25,26,27,28,29,30.31,32,33,34,35,36, 37, 43,44,52,53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 61, 66, 67, 68, 70, 79, 80, 81, 82,8384,85,86,87, 88, 89,90,91,92,93,94,95, 96	
TOTAL ARTÍCULOS DEROGADOS:	**57**

Parágrafo Cuarto: Artículos nuevos e incorporados en este Acuerdo.

ARTÍCULOS NUEVOS QUE SE INCORPORAN EN ESTE ACUERDO SON:	
1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 79, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 114, 115, 116, 117, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 195, 155, 158, 159, 160 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274.	
TOTAL ARTÍCULO NUEVOS	**196**

Parágrafo Quinto: Artículos incorporados del Acuerdo 020 de 2002

ARTÍCULOS INCORPORADOS DEL ACUERDO 020 de 2002 Los Artículos del Acuerdo 020 de 2002 que se incorporaron en el presente Acuerdo **con** modificaciones en su contenido, fueron los siguientes:	Los cuales quedaron con la siguiente numeración:
2	266
3 y 4	105 y 106
5	151
6	267
9	153
8	154
10 y 11	156
12	157
14	161
Total incorporados con cambios del Acuerdo 020/2002	**11**

Parágrafo Sexto: Artículos derogados del Acuerdo 020 de 2002

ARTÍCULOS DEROGADOS DEL ACUERDO 020 de 2002 Los siguientes Artículos del acuerdo 020 de 2002 se entienden derogados.	
1,7, 13,15, 16,17	
Total Derogados Acuerdo 020/2002	**6**

Parágrafo Séptimo: Artículos incorporados del Acuerdo Municipal 040 de 1998 *"Código de bienes, rentas e ingresos, procedimientos y régimen sancionatorio para el Municipio de Sabaneta"*.

ARTÍCULOS INCORPORADOS DEL ACUERDO 040 DE 1998. Los siguientes Artículos fueron incorporados del acuerdo 040 de 1998, actualizando las competencias	Los anteriores Artículos se incorporaron en este acuerdo con la siguiente numeración respectivamente:
575-1	**34**
298	**177**
299	**178**
300	**179**
301	**180**
302	**181**
303	**182**
304 y 305	**183**
306 y 307	**184**
308, 309 y 310	**185**
311 y 312	**186**
313	**187**
314 y 315	**188**
316	**189**
317	**190**
318	**191**
319	**192**
321	**193**
322	**195**
323	**196**
324	**197**
325	**198**
326	**199**
Artículos incorporados del Acuerdo 040 /98	**29**

Parágrafo Octavo: con la entrada en vigencia del presente Acuerdo, se derogan los documentos diagnóstico y formulación del acuerdo 011 de 2000.

Artículo 272º. De las Legalizaciones y los Reconocimientos.
Facúltese al Alcalde para que en un periodo maximo de seis (6) meses, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, realice el proceso de legalización de las construcciones y loteos realizadas sin autorización antes de la publicación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, las cuales se ajustarán para su legalización y reconocimiento a la reglamentación vigente, a las disposiciones normativas, procedimientos y trámites contenidos en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción.

Parágrafo: El Alcalde en coordinación con la Secretaría de Planeación hará efectiva la publicación del objeto reglado en este Artículo en pro de dar claridad a la Comunidad sabaneteña.

SEPTIMA PARTE
FICHAS DE NORMATIVA URBANA

NATURALEZA Y CONTENIDO

Artículo 273º. Naturaleza de las Fichas de Normativa Urbana y Rural.
Adóptanse las Fichas Técnicas de Normativa Urbana y Rural, como un instrumento complementario que busca sintetizar los aspectos más relevantes contenidos en el presente Acuerdo.

Su representación gráfica y escrita en forma de fichas cumple una función pedagógica y de consulta para los ciudadanos, teniendo en cuenta que a través de las mismas, se puede hacer lectura integral de las Definiciones del Plan Básico de Ordenamiento territorial y de los complementos establecidos en los temas indicados, por cada zona, facilitando su lectura y aplicación.

Artículo 274º. Contenido de la Ficha Resumen de Normativa.
La estructura de la ficha está compuesta por dos partes en las cuales se encuentra: un encabezado que especifica la zona, área y tratamiento, así como los barrios donde se localiza dicha ficha, el código de identificación del polígono o área de planeamiento y la superficie del mismo.

La primera parte de las fichas señala lo siguiente:

- La expresión gráfica de la norma y los elementos estructurantes presentes en la ficha que construyen el proyecto colectivo de ciudad en términos de sistemas públicos.

La segunda parte desarrolla las normas generales aplicables así:

- Describe la zonificación específica y su tratamiento asociado.
- Describe el papel que juega el área en la construcción de modelo de ciudad que se quiere conformar.
- Relaciona las categorías generales **y específicas** de uso definidas en el presente Acuerdo y especifica posibilidades y requerimientos de mezcla entre ellos. **Así como los usos prohibidos**.
- Fija los aprovechamientos máximos permitidos a proyectos urbanísticos y constructivos que se realicen con y sin plan parcial.
- Fija las obligaciones de las áreas a ceder en suelo al Municipio para zonas verdes, recreacionales y equipamientos o su compensación en dinero, para cada desarrollo urbanístico o constructivo que se adelante en la zona.

Artículo 275º. Del régimen de transición.
Las solicitudes de licencias que hubieren sido radicadas en legal y debida forma antes de la publicación del presente Acuerdo, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación, salvo que el interesado manifieste su interés de acogerse a lo dispuesto en el presente Acuerdo.

Artículo 276º. De la vigencia
El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y promulgación legal y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Sabaneta, a los veinticinco (25) días del mes de agosto de dos mil nueve (2009), después de haber sido discutido y aprobado en los dos debates reglamentarios realizados.

JOSÉ OTONIEL GUTIÉRREZ OSORIO
Presidente

JUAN FERNANDO MONTOYA M.
Vicepresidente Primero

LUIS HERNÁN POLLING ZIMMERMAN
Vicepresidente Segundo

JOSÉ FERNANDO FLÓREZ A.
Secretario General

Recibido hoy 09 SEP 2009 de _____ del 200__
a despacho del señor Alcalde.

_____
Secretario

ALCALDÍA MUNICIPAL

Sabaneta, 09 SEP 2009 de _____ del 200__
PUBLIQUESE Y EJECUTESE
En doble ejemplar remítase a la Gobernación del Departamento para su revisión.

El Alcalde, _____

El Secretario, _____

TABLA DE CONTENIDO

Artículo 1º. De la revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial 1
Artículo 2º. De la aprobación 2
Artículo 3º. De la vigencia de la revisión 2
Artículo 4º. De las futuras revisiones 2
PRIMERA PARTE 2
PROPOSITOS DEL PLAN 2
Artículo 5º. De los propósitos del Plan. 2
SEGUNDA PARTE 3
COMPONENTE GENERAL 3
TITULO I 3
DE LOS OBJETIVOS GENERALES, ESPECÍFICOS Y ESTRATEGIAS 3
CAPÍTULO I 3
DE LOS OBJETIVOS 3
SECCIÓN I 3
OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS 3
Artículo 6º. Objetivos propuestos para el Ordenamiento. 3
Artículo 7º. De los Objetivos Generales. 4
Artículo 8º. De los Objetivos Específicos. 4
TITULO II 8
MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 8
Artículo 9º. De los Componentes del Modelo de Ordenamiento 8
TITULO III 10
LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO AMBIENTAL URBANO 10
Artículo 10º. De la adopción de los Lineamientos ambientales y acciones estratégicas para el ordenamiento territorial del valle de Aburrá. 10
Artículo 11º. De la Conservación de la base natural sostenible. 10
Artículo 12º. De la adopción de la estrategia Metropolitana: Construcción de una Metrópoli urbana sostenible. 10
Artículo 13º. De la adopción de la estrategia Metropolitana: Construcción de una Metrópoli regional sostenible. 11
TITULO IV 12
CLASIFICACIÒN DEL SUELO 12
Artículo 14º. De la Clasificación del Suelo 12
CAPÍTULO I 12
SUELO URBANO 12
Artículo 15º. Del Suelo Urbano 12
CAPÍTULO II 12
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA 12
Artículo 16º. Suelo de Expansión Urbana 12
SECCIÓN I 13
ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL 13
Artículo 17º. De las Zonas de Tratamiento Especial 14
CAPÍTULO III 14
SUELO SUBURBANO 14

Artículo 18°. Del Suelo Suburbano 15
Artículo 19°. Parámetros para el desarrollo del Suelo Suburbano 15
SECCIÓN I 15
PARCELACION DE VIVIENDA CAMPESTRE 15
Artículo 20°. De la zona destinada para parcelaciones de vivienda campestre. 16
Artículo 21°. Parámetros para el desarrollo de la zona destinada a Parcelaciones Campestres. 16
Artículo 22°. Adopción de las unidades de planificación rural. 16
CAPÍTULO IV 16
SUELO RURAL 16
Artículo 23°. Del Suelo Rural. 17
CAPÍTULO V 17
SUELO DE PROTECCIÓN 17
Artículo 24°. Del Suelo de Protección. 17
TITULO V 17
SISTEMA ESTRUCTURANTE NATURAL 17
Artículo 25°. De la Conformación del Sistema. 18
CAPÍTULO I 20
PARQUE CENTRAL DE ANTIOQUIA –PCA– 20
Artículo 26°. De la adopción y la conformación del Parque Central de Antioquia. 20
SECCIÓN I 20
ZONA NÚCLEO 20
Artículo 27°. De las características de la zona núcleo 20
SECCIÓN II 21
ZONA CONECTORA 21
Artículo 28°. De las características de la zona conectora 21
SECCIÓN III 21
ZONA DE BORDE 21
Artículo 29°. De las características de la zona de borde: 21
CAPÍTULO II 21
RÍO ABURRÁ – POMCA 21
Artículo 30°. Del río Aburrá 22
Artículo 31°. Del Plan de Ordenamiento y Manejo Integral de la Cuenca del río Aburrá. 22
Artículo 32°. De la zonificación Ambiental 22
Artículo 33°. De la Zona de Conservación Ambiental 23
Artículo 34°. De la zona de protección ambiental 24
Artículo 35°. De la Zona de recuperación ambiental 27
Artículo 36°. De la zona de producción 28
Artículo 37°. De la consolidación de usos urbanos 28
Artículo 38°. De los Planes de ordenación y manejo de las microcuencas municipales. 28
Artículo 39°. De los usos del suelo 28
Artículo 40°. De los incentivos en suelos de protección o de conservación ambiental 33
CAPÍTULO III 34
EJES DE CONEXIÓN TRANSVERSAL 34
Artículo 41°. De los elementos del Sistema de ejes de conexión transversal. 34
Artículo 42°. Del manejo de los ejes de Conexión Transversal 34

SECCIÓN I 35
AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES 35
Artículo 43°. De la incorporación de los resultados del Estudio de microzonificación sísmica del año 2002. 35
Artículo 44°. De los conceptos. 35
Artículo 45°. De la amenaza por inundación. 36
Artículo 46°. De la amenaza por movimientos en masa o por deslizamiento 37
Artículo 47°. De la utilización de los estudios de microzonificación sísmica. 37
Artículo 48°. Sobre el Mapa de Aptitud del Suelo Urbano y de Expansión 38
Artículo 49°. De los riesgos de origen Tecnológico y Químico: 41
Artículo 50°. De la Incorporación de nuevos estudios de amenaza y riesgo 42
Artículo 51°. Del Comité Local para la Prevención y Atención de Desastres CLOPAD. 42
Artículo 52°. Sobre la incorporación del Municipio en la Red para la Gestión del Riesgo en el Valle de Aburrá - REDRIESGOS - 42
Artículo 53°. Sobre las áreas rurales en condiciones de amenaza media 42
Artículo 54°. De los estudios técnicos por amenazas en los planes parciales 42
TITULO VI 43
SECTORIZACIÓN TERRITORIAL 43
Artículo 55°. Concepto 43
CAPÍTULO I 44
SECTORIZACIÓN URBANA 44
Artículo 56°. De la Identificación y la Delimitación de los Barrios. 44
CAPÍTULO II 44
SECTORIZACIÓN RURAL 44
Artículo 57°. De la Sectorización del Suelo Rural y la delimitación de las veredas 44
TITULO VII 44
SISTEMA ESTRUCTURANTE ARTIFICIAL 44
CAPÍTULO I 44
SISTEMA DE MOVILIDAD 44
Artículo 58°. Del Sistema de Movilidad 44
Artículo 59°. De los criterios para el manejo de la movilidad municipal en el marco de la movilidad Metropolitana. 45
Artículo 60°. Del Sistema Metropolitano de Movilidad 45
Artículo 61°. De la comunicación vial nacional. 45
Artículo 62°. De la comunicación vial regional. 45
Artículo 63°. De la comunicación vial Metropolitana. 46
Artículo 64°. Del Corredor multimodal asociado al río Aburrá 46
Artículo 65°. De los sistemas complementarios de transporte 46
Artículo 66°. Del Sistema de Transporte Masivo Metro 47
Artículo 67°. Del Sistema de Transporte de Mediana Capacidad 47
Artículo 68°. Del Sistema Integrado de Transporte 47
Artículo 69°. Del Transporte No Motorizado 47
Artículo 70°. Del Tren suburbano del valle de Aburrá 47
Artículo 71°. De los sistemas de Transporte de Carga – Sistema Férreo Nacional 48
Artículo 72°. De los ejes viales Metropolitanos 48
Artículo 73°. De la comunicación vial urbano – rural y rural. 48

Artículo 74°. Modificaciones al Sistema Vial Municipal 49
Artículo 75°. De los Proyectos Estratégicos del sistema vial Municipal. 49
CAPÍTULO II 50
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS 50
Artículo 76°. De los servicios públicos. 50
Artículo 77°. De los servicios públicos en los suelos de expansión. 51
Artículo 78°. De los Acueductos veredales. 51
Artículo 79°. Del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica de la Quebrada La Doctora, con énfasis en la reglamentación del recurso hídrico. 52
CAPÍTULO III 52
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO 52
Artículo 80°. De la definición. 53
Artículo 81°. De los Objetivos. 53
Artículo 82°. De las políticas. 53
Artículo 83°. De las Estrategias. 54
SECCION I 54
ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO 54
Artículo 84°. De los elementos constitutivos del Sistema de Espacio Público 54
SECCION II 55
IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO 55
Artículo 85°. De la identificación de los elementos constitutivos del Sistema de Espacio Público 55
CAPÍTULO IV 57
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS 57
Artículo 86°. Conformación 57
Artículo 87°. De los ámbitos territoriales para la prestación de los servicios. 57
Artículo 88°. De la Clasificación de los Equipamientos. 58
Artículo 89°. De los criterios para la localización de equipamientos Metropolitanos en el territorio municipal. 58
CAPÍTULO V 59
SISTEMA PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS 59
Artículo 90°. De la Implementación del PGIRS Municipal y Regional. 59
Artículo 91°. Componentes del Sistema y criterios normativos. 60
TITULO VIII 61
PATRIMONIO CULTURAL 61
Artículo 92°. Patrimonio Cultural Inmueble. 61
CAPÍTULO I 61
INVENTARIO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES DE INTERÉS PATRIMONIAL 61
Artículo 93°. Inventario de Bienes Inmuebles de Interés Patrimonial. 61
CAPÍTULO II 62
POLÍTICAS DE MANEJO E INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL 62
Artículo 94°. De las Políticas de Manejo e Intervención Patrimonial. Política de manejo e intervención de inmuebles industriales 62
Artículo 95°. Del Manejo de las intervenciones sobre BIC. 64
Artículo 96°. Plan especial de protección. 65

TITULO IX 65
PROYECTOS ESTRATÉGICOS 65
Artículo 97°. De la definición. 65
Artículo 98°. Características de los proyectos estratégicos Metropolitano y municipal: 65
Artículo 99°. De los criterios para la localización de los proyectos estratégicos 65
Artículo 100°. De los criterios para la ponderación y determinación de los proyectos estratégicos principales: 66
Artículo 101°. De los Proyectos Estratégicos de carácter Metropolitano: 67
Artículo 102°. De los Proyectos Estratégicos de Jerarquía Municipal: 67
CAPÍTULO I 68
CENTRALIDAD SUR 68
Artículo 103°. Concepto. 68
Artículo 104°. De los Componentes de la Centralidad Sur 68
Artículo 105°. La delimitación de la Centralidad Sur 69
Artículo 106°. Del Macroproyecto de la Centralidad Sur 69
TERCERA PARTE 69
COMPONENTE URBANO 69
TITULO I 69
ZONIFICACIÓN TERRITORIAL 69
Artículo 107°. De la Identificación de zonas como base territorial. 69
CAPÍTULO I 70
ZONIFICACIÓN URBANA 70
Artículo 108°. De la Zonificación Urbana. 70
Artículo 109°. De la delimitación de la Zonificación Urbana. 70
TITULO II 70
SISTEMAS URBANOS 70
CAPÍTULO I 70
SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE 70
Artículo 110°. Sistema vial y de transporte. 70
Artículo 111°. De la Jerarquía Vial. 70
Artículo 112°. De los criterios para el manejo de los Pasajes. 73
SECCIÓN I 74
SECCIONES VIALES 74
Artículo 113°. De los criterios para el manejo de las secciones Viales y las Especificaciones mínimas de las vías urbanas. 74
CAPÍTULO II 78
ESPACIO PÚBLICO 78
SECCIÓN I 78
INVENTARIO GENERAL DE ESPACIO PÚBLICO 78
Artículo 114°. Del inventario de los elementos constitutivos del espacio público y los niveles de intervención. 78
Artículo 115°. De los Elementos Constitutivos Artificiales. 78
Artículo 116°. De los elementos complementarios. 86
Artículo 117°. Del Manual de Espacio Público 87
Artículo 118°. Del ornato público 87
SECCIÓN II 88

DEL ÍNDICE DE ESPACIO PÚBLICO 88
Artículo 119°. Del índice esperado de Espacio público. 88
SECCIÓN III 88
PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE ESPACIO PÚBLICO 88
Artículo 120°. De la definición de proyectos estratégicos de espacio público. 89
SECCIÓN IV 89
EL ESPACIO PÚBLICO EN LOS PLANES PARCIALES 89
Artículo 121°. Del espacio público en los planes parciales y las unidades de actuación. . 89
SECCIÓN I 90
DE LA CLASIFICACIÓN, JERARQUIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS 90
Artículo 122°. De los equipamientos Culturales y su jerarquización. 90
Artículo 123°. De los proyectos estratégicos municipales de los equipamientos culturales 90
Artículo 124°. De los Equipamientos Comerciales, Jerarquización y Localización 90
Artículo 125°. Equipamientos de Recreación y Deportes,Jerarquía y Cobertura 91
Artículo 126°. De la definición y Manejo de los Equipamientos Turísticos. 92
Artículo 127°. De las Zonas de Desarrollo Turístico Prioritario. 93
Artículo 128°. De los elementos que constituyen las Proyectos de desarrollo turístico prioritario: 94
Artículo 129°. De los Equipamientos de Salud y su Clasificación 94
Artículo 130°. De la jerarquización de los equipamientos de salud. 95
Artículo 131°. De los Equipamientos de Asistencia Social y su Jerarquía. 96
Artículo 132°. De los Equipamientos Educativos y de Capacitación y su Jerarquización . 97
Artículo 133°. De los Equipamientos para la prestación de Servicios Públicos Básicos. .. 97
Artículo 134°. De los criterios para la ubicación general de los equipamientos para la prestación de servicios públicos básicos. 98
Artículo 135°. De la ubicación de antenas. 99
Artículo 136°. De la ubicación de los equipamientos asociados al Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) en el suelo urbano. 99
Artículo 137°. De los proyectos estratégicos municipales de los equipamientos para la prestación de los servicios públicos básicos: 101
Artículo 138°. De los Equipamientos para el Culto, su Jerarquía y clasificación 101
Artículo 139°. De los Equipamientos de la Fuerza Pública y su localización 101
Artículo 140°. De los proyectos estratégicos municipales de los equipamientos de la fuerza pública: 102
Artículo 141°. De los Equipamientos para la Prevención y Atención de Desastres 103
Artículo 142°. De los proyectos estratégicos de los equipamientos para la prevención y atención de desastres. 103
Artículo 143°. De los Equipamientos Institucionales y los proyectos estratégicos municipales. 104
Artículo 144°. De los Equipamientos de Transporte y los criterios para su localización. 104
Artículo 145°. De los depósitos o parqueaderos de vehículos de transporte público. 104
Artículo 146°. De los proyectos estratégicos municipales de los equipamientos de transporte 105
Artículo 147°. De los equipamientos de los sistemas de Transporte Masivo 105

TITULO III 105
VIVIENDA Y HÁBITAT 105
CAPÍTULO I 105
CRITERIOS Y COMPONENTES DE LA POLÍTICA 105
SECCIÓN I 105
CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA 105
Artículo 148°. Adopción de los Criterios para la localización de vivienda en el valle de Aburrá 105
Artículo 149°. De los criterios generales para el manejo de la Vivienda 106
CAPÍTULO II 107
COMPONENTES DE LA POLITICA HABITACIONAL 107
Artículo 150°. De los nuevos desarrollos habitacionales 107
Artículo 151°. Del Reasentamiento de Vivienda 108
Artículo 152°. Del Mejoramiento del Hábitat y la Vivienda 109
Artículo 153°. Programas de Vivienda de Interés Social. 110
TITULO IV 111
NORMAS URBANISTICAS GENERALES 111
CAPÍTULO I 111
TRATAMIENTOS, APROVECHAMIENTOS, DENSIDADES, CESIONES Y OBLIGACIONES, Y USOS DEL SUELO 111
SECCIÓN I 111
TRATAMIENTOS 111
Artículo 154°. De los Tratamientos y su identificación. 112
Artículo 155°. De la definición de los Tratamientos y sus parámetros de desarrollo frente al modelo de ciudad 113
Artículo 156°. Parámetros para el desarrollo de las Zonas de Tratamiento Especial ZTE 117
SECCIÓN II 117
DE LOS APROVECHAMIENTOS 117
Artículo 157°. Criterios específicos para la definición de los aprovechamientos. 118
Artículo 158°. Estrategia de definición de aprovechamientos. 118
Artículo 159°. De la Definición de los aprovechamientos por Zonas en el suelo Urbano 119
SECCIÓN III 121
DE LAS DENSIDADES URBANAS 121
Artículo 160°. Criterios para definir las densidades urbanas. 121
Artículo 161°. Manejo de densidades por zonas en el suelo urbano 122
SECCIÓN IV 125
DE LAS CESIONES Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS 125
Artículo 162°. Criterios para la determinación de cesiones y obligaciones urbanísticas. 126
Artículo 163°. De las Cesiones por zonas en el suelo urbano. 126
Artículo 164°. Construcción de Equipamientos 128
Artículo 165°. De las Cesiones en proyectos arquitectónicos. 129
Artículo 166°. De la Distribución de las Áreas de Cesión. 129
Artículo 167°. De las Características de las Cesiones. 131
SECCIÓN V 132
DE LAS CESIONES Y COMPENSACIONES 132

Artículo 168°. Del Pago en dinero de las áreas de cesión. 132
Artículo 169°. Del Pago en Especie de las Áreas de Cesión 132
Artículo 170°. Fondo de Compensaciones. 133
Parágrafo. De la garantía del pago de obligaciones urbanísticas, cargas, compensaciones de espacio público, zonas verdes e impuestos de urbanismo y construcción. 133
Artículo 171°. Definición de las cesiones y obligaciones, los aprovechamientos, y Tratamientos 133
SECCIÓN VI 136
DE LOS USOS DEL SUELO 136
Artículo 172°. De los criterios para la determinación de los usos del suelo urbano 136
Artículo 173°. De los Criterios para la localización de actividades económicas: 137
Artículo 174°. De los Criterios para la localización de actividades económicas en sectores residenciales: 137
Artículo 175°. De los Criterios para la localización de actividades industriales. 138
Artículo 176°. De la Clasificación de tipologías industriales, definición y localización 139
Artículo 177°. Del Convenio de Producción más Limpia 140
Artículo 178°. De la Asignación de usos para las diferentes Zonas 140
Artículo 179°. De la Clasificación y asignación de usos del suelo por zonas y por Tipologías de actividades. 141
SECCIÓN I 146
CATEGORÍAS GENERALES DE USO 146
Artículo 180°. De las Categorías Generales de Uso 146
Artículo 181°. De la Actividad Minera en el Municipio de Sabaneta 150
Artículo 182°. Criaderos de animales en el suelo urbano. 150
Artículo 183°. De los usos mixtos 151
Artículo 184°. De los Criterios para la localización de Grandes Superficies 151
Artículo 185°. De los Criterios generales para la localización de estaciones de servicio S-11 Y S-12 152
Artículo 186°. De los Criterios de Saturación. 153
TITULO V 153
INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN Y GESTIÓN URBANA 153
CAPÍTULO I 153
INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN 153
SECCIÓN I 153
CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN 153
Artículo 187°. Definición 153
Artículo 188°. Obras que pueden ejecutarse por el sistema de Valorización 154
Artículo 189°. Hecho generador 154
Artículo 190°. Sujeto Pasivo 154
Artículo 191°. Base Gravable 154
Artículo 192°. Establecimiento, administración y recaudo 155
Artículo 193°. Presupuesto de la obra y Ajustes al Presupuesto de Obra 155
Artículo 194°. Liquidación Definitiva y Plazo para Distribución y Liquidación 155
Artículo 195°. Capacidad de Tributación y Zonas de Influencia 155
Artículo 196°. Registro de la Contribución y Prohibición a Registradores 156
Artículo 197°. Aviso a la Tesorería de Rentas Municipales 156

Artículo 198°. Pago de la Contribución y Mora en el Pago 157
Artículo 199°. Pago Solidario 157
Artículo 200°. Paz y Salvo por Pago de Cuotas 157
SECCIÓN II 157
PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA 157
Artículo 201°. Definición. 157
Artículo 202°. De los Hechos generadores 157
Artículo 203°. Base Gravable 158
Artículo 204°. Monto de la Participación 158
Artículo 205°. Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía 158
Artículo 206°. Liquidación del efecto de plusvalía 159
Artículo 207°. Exigibilidad y cobro de la participación 160
Artículo 208°. Independencia respecto de otros gravámenes. 160
Artículo 209°. Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas. 161
CAPÍTULO II 161
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA 161
SECCIÓN I 161
PLANES PARCIALES 161
Artículo 210°. De los Planes Parciales. 161
Artículo 211°. De la formulación y adopción de planes parciales 164
Artículo 212°. De las Unidades de actuación urbanística 164
Artículo 213°. De las Unidades de gestión 164
Artículo 214°. De la Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística 164
Artículo 215°. De las Cargas y Beneficios 165
Artículo 216°. Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana. 166
Artículo 217°. Licencias de intervención y ocupación del espacio público. 166
Artículo 218°. Incorporación al perímetro urbano. 166
Artículo 219°. Régimen de transición. 167
Artículo 220°. De la ejecución de Planes Parciales. 167
Artículo 221°. Anuncio de Proyecto 167
CUARTA PARTE 167
COMPONENTE RURAL 167
TITULO I 167
ZONIFICACIÓN RURAL 167
CAPÍTULO I 167
ZONAS HOMOGÉNEAS 167
Artículo 222°. De las Unidades de Planificación Rural 167
Artículo 223°. De los Usos del suelo especiales en el Suelo Rural y Suburbano 169
CAPÍTULO II 170
LAS INTERVENCIONES EN EL SUELO RURAL 170
Artículo 224°. De los tipos de intervención en el suelo rural. 170
TITULO II 172
SISTEMAS RURALES 172
CAPÍTULO I 172
ESPACIO PÚBLICO 172
SECCIÓN I 172

INVENTARIO GENERAL DE ESPACIO PÚBLICO EN EL SUELO RURAL 172
Artículo 225°. Del Inventario de los elementos constitutivos del espacio público rural y los niveles de intervención. 172
Artículo 226°. De los elementos constitutivos naturales. 172
Artículo 227°. De los Elementos constitutivos artificiales 173
SECCIÓN II 175
PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE ESPACIO PÚBLICO 175
Artículo 228°. De la definición de proyectos estratégicos de espacio público 175
SECCIÓN III 175
EL ESPACIO PÚBLICO EN LOS PROCESOS DE PARCELACIÓN 175
Artículo 229°. De la vinculación al sistema vial rural: 175
CAPÍTULO IV 175
EQUIPAMIENTOS 175
SECCIÓN I 175
DE LA CLASIFICACIÓN, JERARQUIZACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS EN EL SUELO RURAL 175
Artículo 230°. De la Clasificación de los equipamientos. 175
Artículo 231°. De la Jerarquización y ubicación de los equipamientos comerciales. 176
Artículo 232°. De la Jerarquízación y localización de los equipamientos de recreación y deportes. 176
Artículo 233°. De los Equipamientos deportivos y recreativos no tradicionales. 176
Artículo 234°. De los Equipamientos turísticos y su localización. 176
Artículo 235°. De las Zonas de Desarrollo Turístico Prioritario. 177
Artículo 236°. De la jerarquización y ubicación de los equipamientos de salud. 178
Artículo 237°. De la Jerarquización, ubicación e identificación de los equipamientos educativos y de capacitación. 178
Artículo 238°. De la ubicación general de los equipamientos para la prestación de servicios públicos básicos 178
Artículo 239°. De los proyectos estratégicos municipales de los equipamientos para la prestación de los servicios públicos básicos: 179
Artículo 240°. De la ubicación de los equipamientos asociados al Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) en el suelo rural. 179
Artículo 241°. De los Equipamientos para el Culto. 181
TITULO III 181
NORMAS URBANÍSTICAS SUELO RURAL 181
CAPÍTULO I 181
USOS DEL SUELO, DENSIDADES Y APROVECHAMIENTOS, CESIONES Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS 181
SECCION I 181
USOS DEL SUELO 181
Artículo 242°. De la adopción de los criterios Metropolitanos para el uso del suelo rural 181
SECCIÓN II 184
LAS DENSIDADES Y LOS APROVECHAMIENTOS EN SUELO RURAL(Protección y Suburbano) 184
Artículo 243°. De los criterios para determinar las densidades rurales 184
Artículo 244°. De las densidades habitacionales 185

Artículo 245°. De las áreas mínimas de lotes. 185
Artículo 246°. De la altura máxima y de la habitabilidad. 186
Artículo 247°. De las licencias de construcción y de parcelación. 187
Artículo 248°. De la subdivisión de predios y las parcelaciones según la disponibilidad de los recursos naturales. 187
Artículo 249°. De la subdivisión predial mediante el proceso de partición. 187
Artículo 250°. De la subdivisión predial mediante el proceso de parcelación. 188
Artículo 251°. De la vinculación al sistema vial existente o proyectado. 188
SECCIÓN III 189
DE LAS CESIONES Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS 189
Artículo 252°. Del área de cesión y dotación de equipamiento comunitario. 189
Artículo 253°. De las Áreas de cesión. 189
Artículo 254°. De los porcentajes de áreas de cesión. 189
Artículo 255°. De las áreas de destinación especial. 190
Artículo 256°. De los parámetros de construcción. 190
Artículo 257°. De los usos diferentes al residencial. 191
CAPÍTULO II 191
NORMAS PARA LA PARCELACIÓN DE PREDIOS RURALES DESTINADOS A VIVIENDA CAMPESTRE 191
Artículo 258°. De las Definiciones. 191
Se adoptan las siguientes Definiciones: 191
Artículo 259°. De las Edificaciones en suelo rural. 192
Artículo 260°. Subdivisión de predios rurales. 192
Artículo 261°. Actuaciones urbanísticas en suelo suburbano y en la zona destinada para parcelaciones campestres. 193
Artículo 262°. Retiro de las edificaciones ubicadas en suelo rural respecto a linderos y a ejes de vías. 193
Artículo 263°. De los retiros frontales en el suelo rural 193
Artículo 264°. De los Aislamientos en suelo rural 194
QUINTA PARTE 194
DISPOSICIONES VARIAS 194
Artículo 265°. Plan o Programa de ejecuciones- Acciones 194
Artículo 266°. Seguimiento. 209
Artículo 267°. Condiciones que ameritan la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial. 209
Artículo 268°. De la creación del Comité de Proyectos Viales. 209
Artículo 269°. Del Comité de proyectos específicos. 210
Artículo 270°. Del Consejo Consultivo de Ordenamiento. 210
Artículo 271°. Derogatorias. 210
Artículo 272°. De las Legalizaciones y los Reconocimientos. 213
SEPTIMA PARTE 214
FICHAS DE NORMATIVA URBANA 214
NATURALEZA Y CONTENIDO 214
Artículo 273°. Naturaleza de las Fichas de Normativa Urbana y Rural. 214
Artículo 274°. Contenido de la Ficha Resumen de Normativa. 214
Artículo 275°. Del régimen de transición. 215

Artículo 276º. De la vigencia 215

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Usos del suelo para las categorías de la zonificación ambiental 29
Tabla 2: Reglamentación Usos del suelo – zonas de recarga de acuíferos 31
Tabla 3: Sectorización urbana - Barrios 44
Tabla 4: Jerarquizacion de los equipamientos según su orden y ámbito 57
Tabla 5: Criterios generales para la localización de los equipamientos asociados al PGIRS 60
Tabla 6: Especificaciones viales según su jerarquizacion 74
Tabla 7: Variables de Evaluación de Asentamientos para el Mejoramiento del Hábitat - Municipio de Sabaneta y Priorización de acciones. 109
Tabla 8: Predios o inmuebles a destinarse para la construcción de VIS y VIP 110
Tabla 9: Tratamientos Urbanísticos 112
Tabla 10: Densidades urbanas 122
Tabla 11: Cesiones Proyectos arquitectónicos 129
Tabla 12: Normas Urbanísticas Generales 134
Tabla 13: Clasificación y asignación de usos del suelo por zonas y por Tipologías de actividades. 141
Tabla 14: Codificación y clasificación de usos del suelo por tipologías de actividades. 143
Tabla 15: Unidad de Planificación Rural 1 169
Tabla 16: Unidad de Planificación Rural 2 169
Tabla 17: Sistema Orográfico - Rural 172
Tabla 18: Red de Miradores Panorámicos. 174
Tabla 19: Usos del suelo para las categorías de la zonificación ambiental. 182
Tabla 20: Densidades en el Suelo Rural y de protección 185
Tabla 21: Densidades en el Suelo Suburbano y en la zona para parcelación de vivienda campestre 185
Tabla 22: Retiros a linderos y a ejes de vías en suelo rural. 193

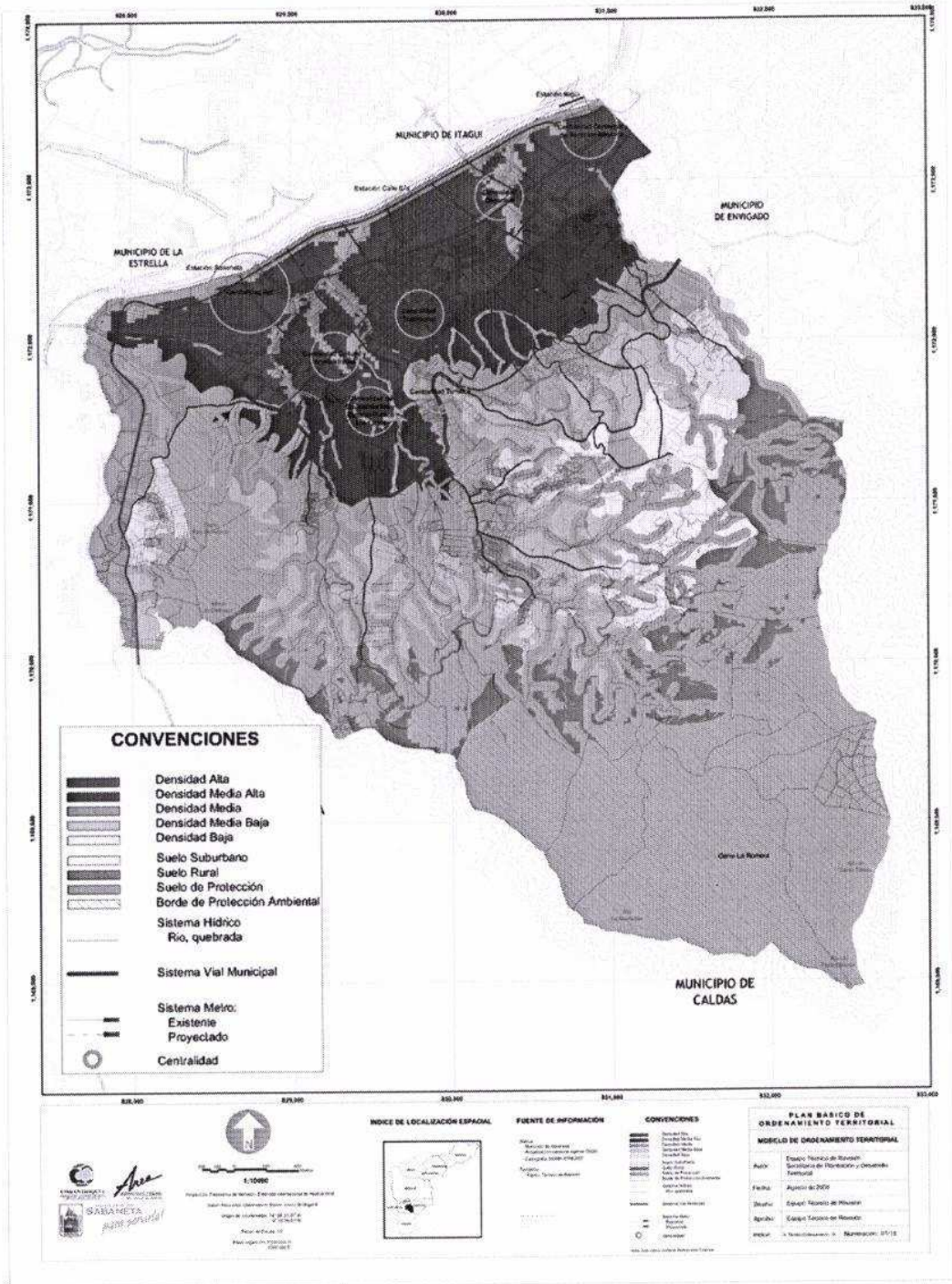
103

ANEXOS

ACUERDO NÚMERO 22 DE 2009

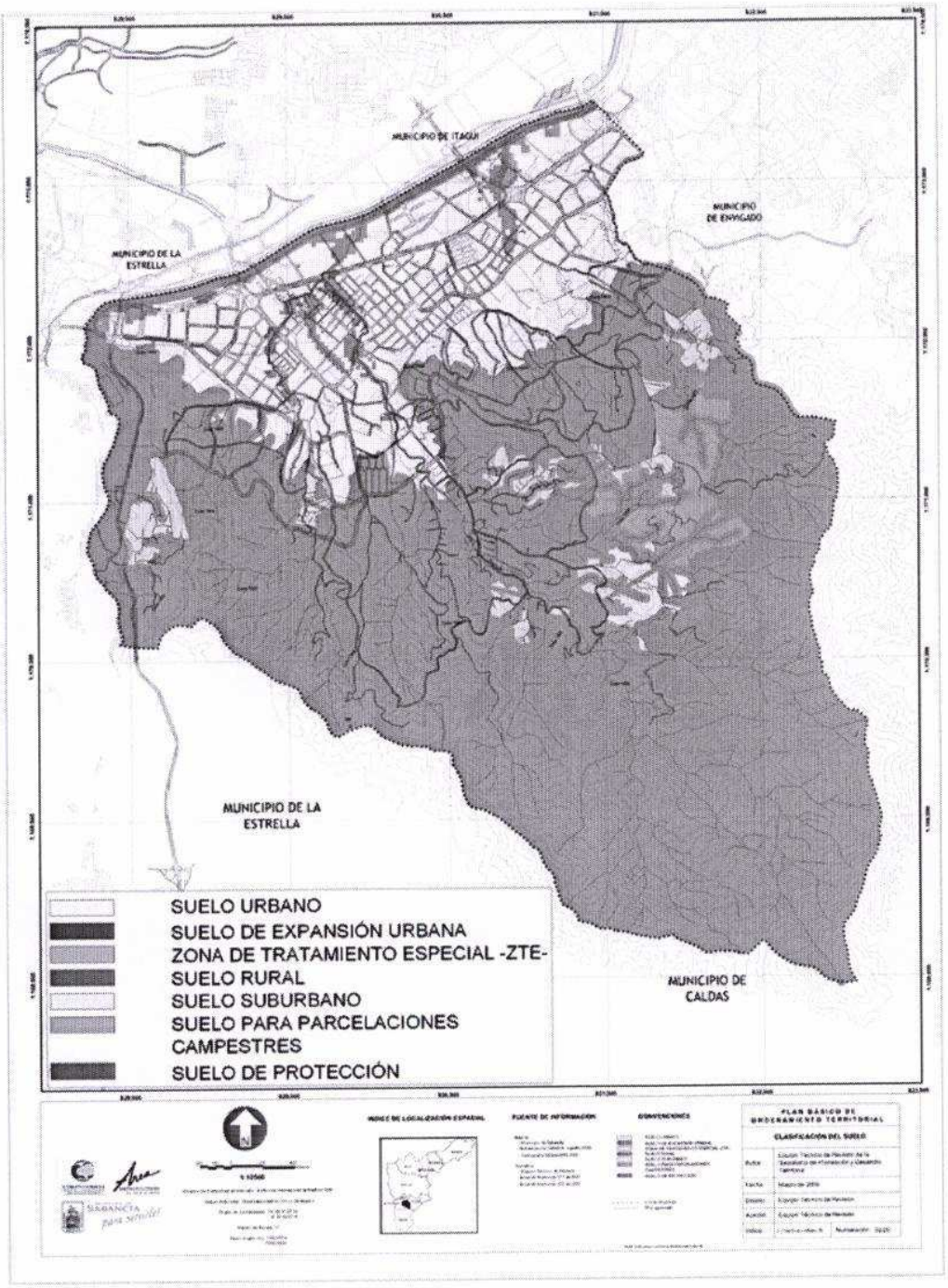
"POR EL CUAL SE REVISA Y AJUSTA EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE SABANETA"

Anexo 1 - MODELO DE ORDENAMIENTO



Anexo 2 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO

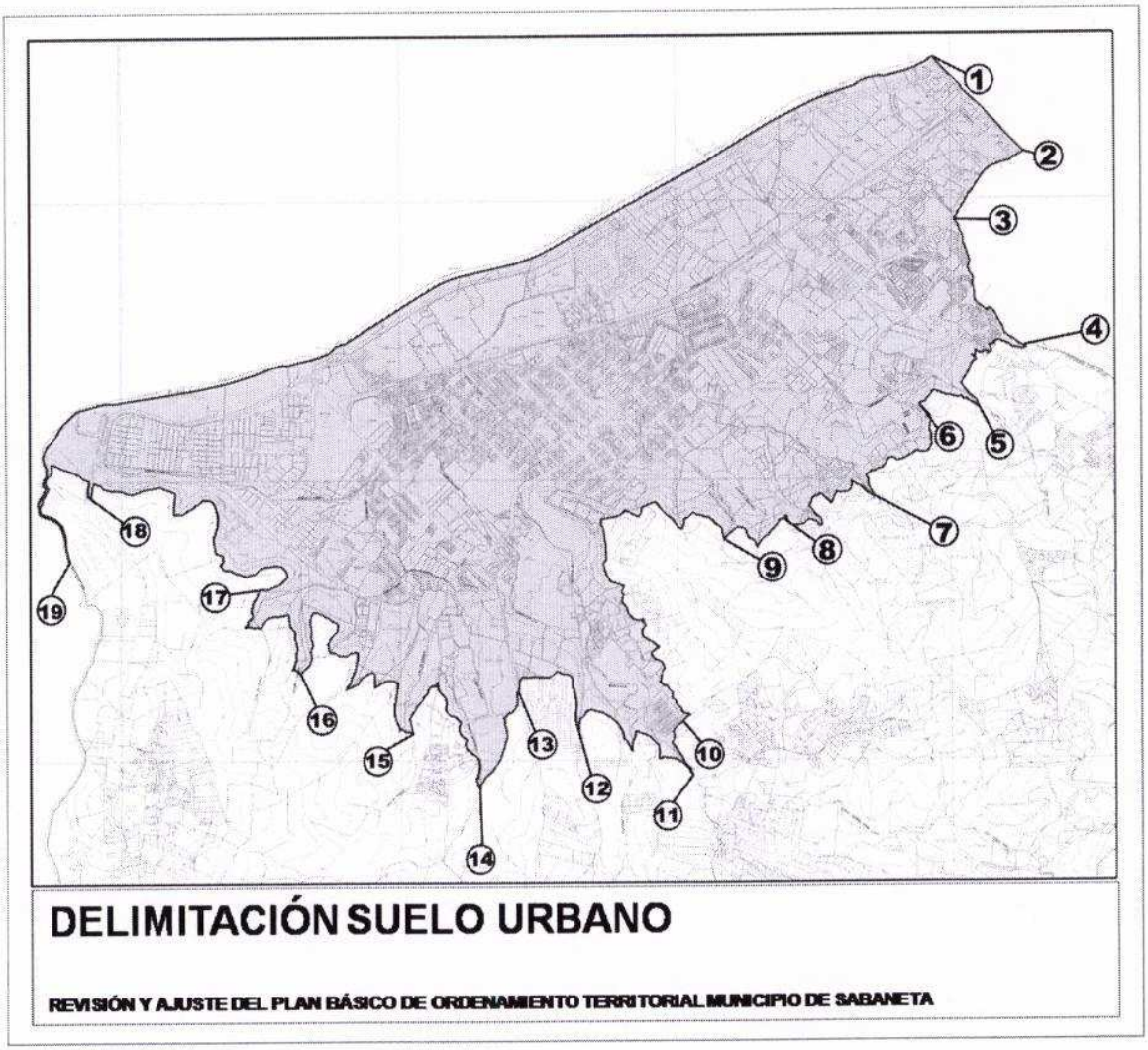
El territorio del Municipio de Sabaneta se clasifica en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior del suelo rural se establece la categoría de suburbano y en general, tanto en el suelo urbano, de expansión urbana como en el rural y en el suburbano se establece la categoría de protección, de conformidad con el artículo 30 de la Ley 388/97, sobre clasificación del suelo.


MUNICIPIO DE ITAGUI
MUNICIPIO DE ENVIGADO
MUNICIPIO DE LA ESTRELLA
MUNICIPIO DE LA ESTRELLA
MUNICIPIO DE CALDAS
SUELO URBANO
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA
ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL -ZTE-
SUELO RURAL
SUELO SUBURBANO
SUELO PARA PARCELACIONES CAMPESTRES
SUELO DE PROTECCIÓN

2.1. DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO:

La delimitación del perímetro urbano del Municipio de Sabaneta quedará así:

Partiendo del **punto 1**, localizado en la intersección del Río Aburrá y la calle 50 Sur, continuando en dirección Sur-Este hasta llegar al **punto 2**, localizado en el cruce de la Calle 50Sur con la carrera 43 A, sigue por esta en dirección Sur-Oeste hasta llegar al **punto 3**, localizado en la intersección de la carrera 43 A y la Quebrada Cien Pesos, por ésta aguas arriba hasta llegar al **punto 4**, que se encuentra en la intersección de la Quebrada Cien Pesos y la cota 1640, continúa por la cota en dirección Sur-Este hasta llegar al **punto 5**, ubicado en la intersección de la cota 1640 con la quebrada La Honda, continua por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 6**, localizado en el cruce de la cota 1640 con la calle 61B sur, continúa por la cota en dirección sur-este hasta llegar al **punto 7**, localizado en la intersección de la cota 1640 con la quebrada Las Lomitas, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 8**, localizado en la intersección de la cota 1640 con la calle 65 sur, continúa por la cota en dirección sur-oeste hasta llegar al **punto 9**, localizado en la intersección de la cota 1640 con quebrada La Cuesta o los Burros, continua por la cota en dirección nor-oeste, hasta llegar al **punto 10**, localizado en la intersección de la cota 1640 y la calle 75 sur, continua por la cota en dirección sur-oeste hasta llegar al **punto 11**, localizado en la intersección de la cota 1640 y la quebrada La Doctora, continua por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 12**, localizado en la intersección de la cota 1640 con la quebrada sin nombre que sirve de límite entre las veredas san José y La Doctora, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 13**, ubicado en la intersección de la cota 1640 con la calle 77 sur, continúa por la cota en dirección sur-oste hasta llegar al **punto 14**, localizado en la intersección de la cota 1640 con la quebrada Sabanetica, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 15**, localizado en el cruce de la quebrada San Remo y la cota 1640, continua por la cota en dirección Nor-Oeste hasta llegar al **punto 16**, localizado en la intersección de la cota 1640 con la quebrada La Jabonería, continua por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 17**, localizado en la intersección de la cota 1640 con la vía a Pan de Azúcar, continúa por la cota en dirección nor-este hasta llegar al **punto 18**, localizado en la intersección de la cota 1640 con la vía al Municipio de Caldas, continúa por la cota en dirección nor-oste hasta llegar al **punto 19**, localizado en la intersección de la cota1640 con el Río Aburrá, continuando aguas abajo hasta llegar al **punto 1**, localizado en la intersección del Río Aburrá y la calle 50 Sur, punto de partida.



2.2. DELIMITACIÓN DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:

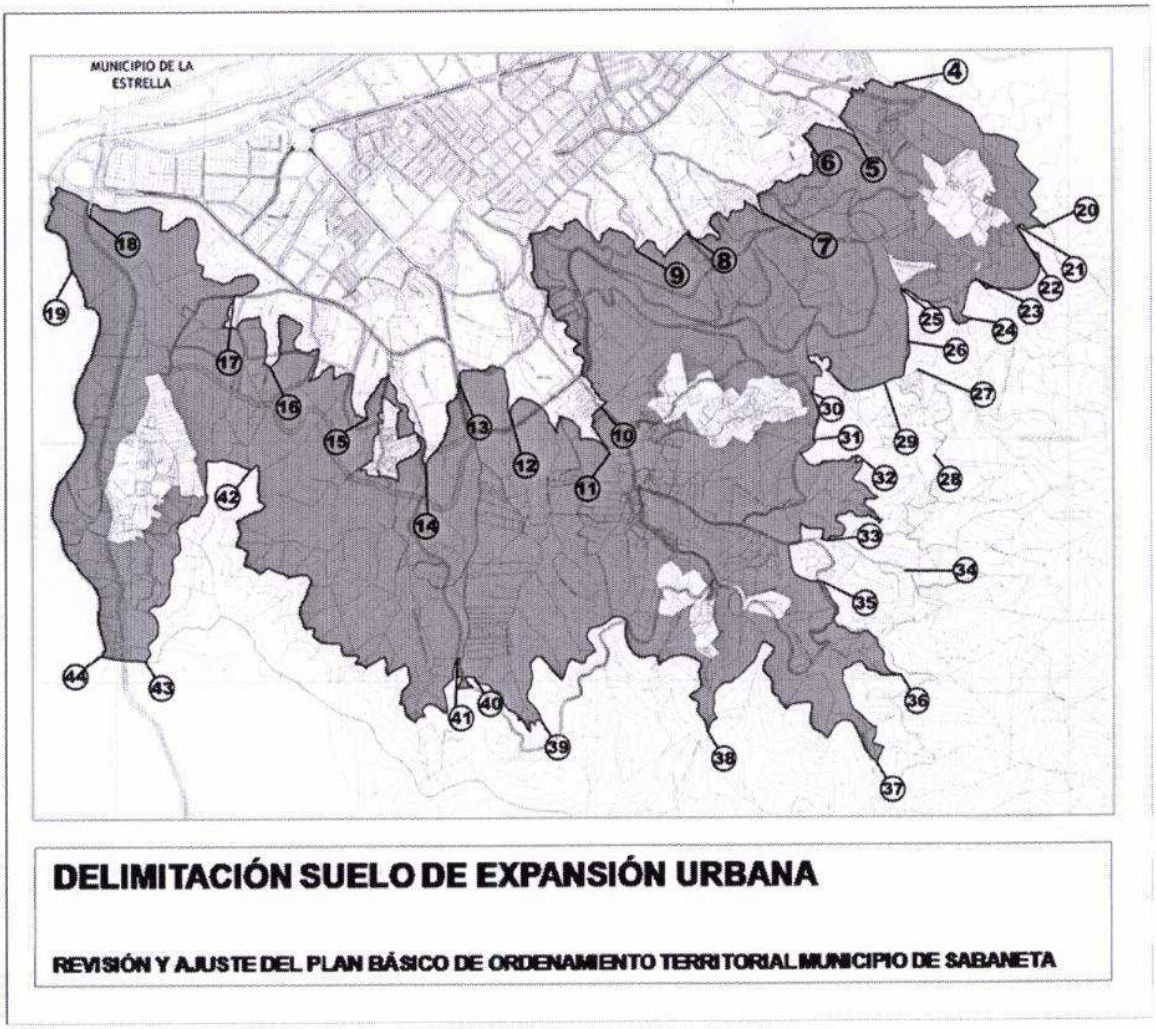
La delimitación del perímetro de expansión urbana del Municipio de Sabaneta quedará así:

Partiendo del **punto 4**, que se encuentra en la intersección de la Quebrada Cien Pesos y la cota 1640, continúa por la cota en dirección Sur-Este hasta llegar al **punto 5**, ubicado en la intersección de la cota 1640 con la quebrada La Honda, continua por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 6**, localizado en el cruce de la cota 1640 con la calle 61B sur, continúa por la cota en dirección sur-este hasta llegar al **punto 7**, localizado en la intersección de la cota 1640 con la quebrada Las Lomitas, continúa por la cota en

dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 8**, localizado en la intersección de la cota 1640 con la calle 65 sur, continúa por la cota en dirección sur-oeste hasta hasta llegar al **punto 9**, localizado en la intersección de la cota 1640 con quebrada La Cuesta o los Burros, continua por la cota en dirección nor-oeste, hasta llegar al **punto 10**, localizado en la intersección de la cota 1640 y la calle 75 sur, continua por la cota en dirección sur-oeste hasta llegar al **punto 11**, localizado en la intersección de la cota 1640 y la quebrada La Doctora, continua por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 12**, localizado en la intersección de la cota 1640 con la quebrada sin nombre que sirve de límite entre las veredas san José y La Doctora, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 13**, ubicado en la intersección la cota 1640 con la calle 77 sur, continúa por la cota en dirección sur-oste hasta llegar al **punto 14**, localizado en la intersección de la cota 1640 con la quebrada Sabanetica, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 15**, localizado en el cruce de la quebrada San Remo y la cota 1640, continua por la cota en dirección Nor-Oeste hasta llegar al **punto 16**, localizado en la intersección de la cota 1640 con la quebrada La Jabonería, continua por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 17**, localizado en la intersección de la cota 1640 con la vía a Pan de Azúcar, continúa por la cota en dirección nor-este hasta llegar al **punto 18**, localizado en la intersección de la cota 1640 con la vía al Municipio de Caldas, continúa por la cota en dirección nor-oste hasta llegar al **punto 19**, localizado en la intersección de la cota1640 con el Río Aburrá, por éste aguas arriba hasta llegar al **punto 44**, localizado en la intersección del río Aburrá y el límite municipal con el municipio de La Estrella, continúa por el límite en dirección sur-este hasta llegar al **punto 43**, localizado en la intersección del límite municipal con la cota 1.800, continua por la cota en dirección Nor-Este hasta llegar al **punto 42**, localizado en la intersección de la cota 1.800 y la quebrada Las Cholas, continúa por la cota en dirección Nor-Este hasta llegar al **punto 41**, localizado en el cruce de la cota 1800 con el límite de los predios 034 y 019 (vereda San José), continúa por el límite del predio 019 en dirección este, pasando por el límite de los predios 067, 071, 019, 062 (vereda San José, incluyéndolos), 001 (vereda San José, excluyéndolo) hasta llegar al **punto 40**, localizado en el cruce de la cota 1800 con el límite del predio 065 (vereda San José), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al **punto 39**, localizado en la intersección de la Quebrada La Margarita con la cota 1.800, continua por la cota en dirección Norte hasta llegar al **punto 38,** localizado en la intersección de la cota 1800 y la quebrada El Canalón, continúa por la cota en dirección Nor-Este hasta llegar al **punto 37,** localizado en el cruce de la cota 1800 con la quebrada la Doctora, continúa por la cota en dirección Nor-Este hasta llegar al **punto 36**, localizado en la intersección de la cota 1800 con la quebrada El Gusano, continúa por la cota en dirección Nor-oeste hasta llegar al **punto 35**, localizado en el cruce de la cota 1800 con el límite del predio 872 de la vereda La Doctora, continúa por el limite predial en dirección sur-este, pasando por el límite de los predios 150, 151, 152, 153, 158, 159 y 160 hasta llegar al **punto 34**, localizado en la intersección del límite del predio 160 con la carrera 30, continúa por la vía en dirección nor-este hasta llegar al **punto 33**, localizado en el cruce de la cota 1800 y la carrera 30, continúa por la cota en dirección nor-este hasta llegar al **punto 32**, localizado en la intersección de la cota 1800 y un caño de escorrentía que desemboca en la quebrada Doña Ana, continúa por la cota en dirección Sur-Oeste hasta llegar al **punto 31**, localizado en la intersección de la cota 1800 con el eje de la vía proyectada que comunica la carrera 33 con la carrera 30, continúa por la vía en dirección

nor-este hasta llegar al **punto 30**, localizado en el cruce de la vía con el límite del predio 262 (Finca El balcón del cielo), continúa por el límite predial en dirección noreste, pasando por el límite de los predios 261, 260, 210 (excluyéndolo), 250 (incluyéndolo), 246 y 226 (excluyéndolo), hasta llegar al **punto 29**, localizado en el cruce del límite de los predios 226, 674 y la carrera 32, continúa por el límite predial en dirección sur-este, pasando por el límite de los predios 928, 722, 224, 223, 911, 218 y 705 hasta llegar al **punto 28**, localizado en la intersección del límite del predio 705 con la calle 61 sur, continúa por la vía en dirección nor-este, hasta llegar al **punto 27,** localizado en la intersección de la calle 61 sur con el límite del predio 003, continúa por el límite en dirección Nor-oeste, pasando por el límite de los predios 004, 060, 049 y 050 hasta llegar al **punto 26**, localizado en la intersección del limite el límite del predio 050 con la calle 62 sur, continúa por la vía en dirección norte hasta llegar al **punto 25**, localizado en la intersección de la calle 62 sur con la vía de comunicación entre las veredas Las Lomitas y María Auxiliadora, continúa por la vía en dirección sur-este, hasta llegar al cruce con la cota 1800, continúa por la cota en dirección sur-este hasta llegar al **punto 24**, localizado en la intersección de la cota 1800 con la quebrada La Honda, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 23**, localizado en el cruce de la cota 1800 con el límite del predio 239, continúa por el límite predial en dirección sur-este, pasando por el límite de los predios 238 y 242 hasta llegar al **punto 22,** localizado en el cruce del límite del predio 242 con la calle 56 sur, continúa por la vía en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 21**, localizado en la intersección de la calle 56 sur con el límite del predio 003, continúa por el límite predial en dirección nor-este hasta llegar al **punto 20**, localizado en el cruce del límite del predio 003 y el límite municipal con el municipio de Envigado, continúa por el límite municipal en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 4**, ubicado en la intersección del límite municipal (quebrada cien pesos) y la cota 1640, punto de partida.

Nota Aclaratoria: De la anterior delimitación se extraen los polígonos correspondientes a las zonas de tratamiento especial: ZTE Pan de Azúcar, ZTE Cañaveralejo, ZTE Loma de Los Henao, ZTE San Isidro, ZTE La Inmaculada y ZTE María Auxiliadora.



2.3. Delimitación de las Zonas de Tratamiento Especial ZTE

La delimitación de las Zonas de Tratamiento Especial ZTE quedará así:

Delimitación de la ZTE localizada en la vereda Pan de Azúcar

- **Pan de Azúcar:**

Partiendo de la intersección de la vía a la vereda Pan de Azúcar con el límite de los predios 229 y 230, continúa por la vía en dirección Sur-Oeste hasta llegar a la intersección de la vía de acceso a la vereda Pan de Azúcar con la vía al Municipio de Caldas, continúa por ésta última en dirección Sur-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 015,

117

continúa por el límite del predio en dirección Sur-Este, pasando por los límites de los predios 016, 017 y 523 hasta llegar al cruce de la carrera 28 con el límite de los predios 523 y 019, continúa por la vía en dirección Nor-Oeste, hasta llegar al cruce con el límite de los predios 418 y 540, continúa por éste último en dirección Sur-Este, pasando por el límite de los predios 516, 068, 066, 143, 342, 447, 133 y 359, hasta llegar al cruce de la calle 81 sur con el límite de los predios 359 y 327, continúa por la vía en dirección Sur hasta llegar al cruce con el límite de los predios 071 y 074, continúa por éste último en dirección Nor-Este, pasando por los límites de los predios 075, 303, 424, 319, 131, 261, 209, 444, 211, 285, 212, 213, 214, 215, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, hasta llegar al cruce de la vía a la vereda Pan de Azúcar con el límite de los predios 229 y 230, punto de partida.

Delimitación de las ZTE localizadas en la vereda La Doctora:

- **Loma de Los Henao:**

Constituido por dos áreas:
Área uno: Partiendo del cruce de la cota 1700 con el límite de los predios 070 y 617, continúa por éste último en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 006 y 703, continúa por éste último en dirección Sur-Este, pasando por los límites de los predios 698, 697, 699 (incluyéndolos) hasta llegar al cruce del límite de los predios 699 y 945 con la vía de acceso a los predios 045 y 055, continúa por la vía en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 045 y 055, continúa por éste último en dirección Sur-Este, pasando por el límite de los predios 694, 589, 525, 047, 784, 783, 786, 782, 781, 780, 789, 605, 480 (incluyéndolos), hasta llegar al cruce del límite de los predios 480 y 044 con la calle 73 sur, continúa por la vía en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la cota 1700, continúa por la cota en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 070 y 617, punto de partida.

Área dos: Partiendo del cruce de la cota 1700 con la carrera 28, continúa por la vía en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 606 y 042, continúa por éste último en dirección Sur-Este, pasando por el límite de los predios 527, 419, 530, 528 y 420, hasta llegar al cruce de la cota 1700 con el límite de los predios 759 y 420, continúa por la cota en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 28, punto de partida.

- **Las Brisas:**

Partiendo del cruce de la carrera 30 con el límite de los predios 760 y 140, continúa por éste último en dirección Sur-Este, pasando por el límite de los predios 961 y 713 hasta llegar al cruce de éste último con el límite del predio 759 y la calle 65 sur, continúa por la vía en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 844 y 872, continúa por éste último en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 150 y 008, continúa por éste último en dirección Nor-Este, pasando por los límites de los predios 152, 153 y 158, hasta llegar al cruce del límite de los predios 012 y 158 con la vía de acceso a la parcelación "Aldea Monte Azul", continúa por la vía en dirección Nor-

Oeste, siguiendo por la carrera 30, hasta llegar al cruce con el límite de los predios 729 y 211, continúa por el límite del predio 211 en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 166 y 167, continúa por éste último en dirección Sur hasta llegar al cruce con la carrera 30, continúa por la vía en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 760 y 140, punto de partida.

- **La Inmaculada:**

Partiendo de la intersección de un caño de escorrentía que desemboca en la quebrada La Doctora (límite de los predios 408 y 411) con la cota 1700, continúa por la cota en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con un caño de escorrentía que desemboca en la quebrada La Doctora (límite de los predios 394, 345, 398, 891, 546, 547, 548, 400, 399, 897, 920, 919, 918, 875 y 953), continúa por el caño aguas arriba hasta llegar al cruce de los límites de los predios 953, 876 y 955, continúa por éste último en dirección Nor-Oeste, pasando por el límite de los predios 952, 406, 800, 407 y 408 hasta llegar a la intersección de un caño de escorrentía que desemboca en la quebrada La Doctora (límite de los predios 408 y 411) con la cota 1700, punto de partida.

- **San Isidro:**

Partiendo del cruce de la cota 1700 con un caño de escorrentía que desemboca en la quebrada La Doctora (límite de los predios 394, 345, 398, 891, 546, 547, 548, 400, 399, 897, 920, 919, 918, 875 y 953), continúa por la cota en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con el límite del predio 209 -La Extremadura- (punto 30 del perímetro de expansión urbana), continúa por el límite del predio en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 206 y 724, continúa por éste último en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 723 y 210, continúa por éste último en dirección Nor-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 269 y 262, continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 267 y 957, continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 956 y 609, continúa por éste último, pasando por el límite de los predios 266, 955, 270, 1019, 338, 877 y 876, hasta llegar al cruce del límite de los predios 953, 876 y 955 (caño de escorrentía que desemboca en la quebrada La Doctora), continúa por el caño aguas abajo hasta llegar al cruce con la cota 1700, punto de partida.

- **Las Lomitas:**

Partiendo del cruce de la calle 63b sur con el límite de los predios 259 y 210, continúa por éste último en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 250 y 226, continúa por éste último en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 246 y la carrera 32, continúa por la vía en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 674 y 226, continúa por éste último en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 225 y 722, continúa por éste último en dirección Sur-Este, pasando por el límite de los predios 224, 223, 911, 218 y 705 (incluyendo éstos) hasta llegar al cruce del límite de los predios 705 y 213 con la calle 61 sur, continúa por la vía en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 221 y 228, continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce de éste con el límite del predio 229 y la calle 61 sur, continúa por la vía en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 003 y 046, continúa por éste último

114

en dirección Nor-Oeste, pasando por el límite de los predios 004, 060, 049 (incluyéndolos) hasta llegar al cruce con el límite de los predios 005 y 050, continúa por éste último en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 005 y la calle 62 sur, continúa por la vía en dirección Sur-Este, continúando por la carrera 32, siguiendo por la calle 63b sur hasta llegar al cruce de ésta última con el límite de los predios 084 y 006 (Finca Santa Ana), continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 066, continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con la calle 62 sur, continúa por la vía en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 008 y 142, continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con la calle 62 sur y el límite del predio 262, continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 261 y 210, continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con la calle 63b sur y el límite del predio 259, punto de partida.

Delimitación de la ZTE localizada en la Vereda Maria Auxiliadora:

- **Maria Auxiliadora:**

Constituida por dos áreas

Área 1:
Partiendo de la intersección de la calle 56 sur con la carrera 38, continúa por ésta última en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 047 y 089, continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 164 y 011, continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con la carrera 38, continúa por la vía en dirección sur-oeste, continúando por la calle 56 sur hasta llegar al cruce con el límite de los predios 005 y 004, continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 239, continúa por éste en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 213 y 231, continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 214 y 007, continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con la calle 58 sur, continúa por la vía en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 180 y 186, continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 013 y 231, continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 013 y 015, continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 243 y 241, continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con la calle 56 sur, continúa por la vía en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 255 y 254, continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 034 y 084, continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con la carrera 37, continúa por la vía en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con la calle 56 sur, continúa por ésta última hasta llegar al cruce con la carrera 38, punto de partida.

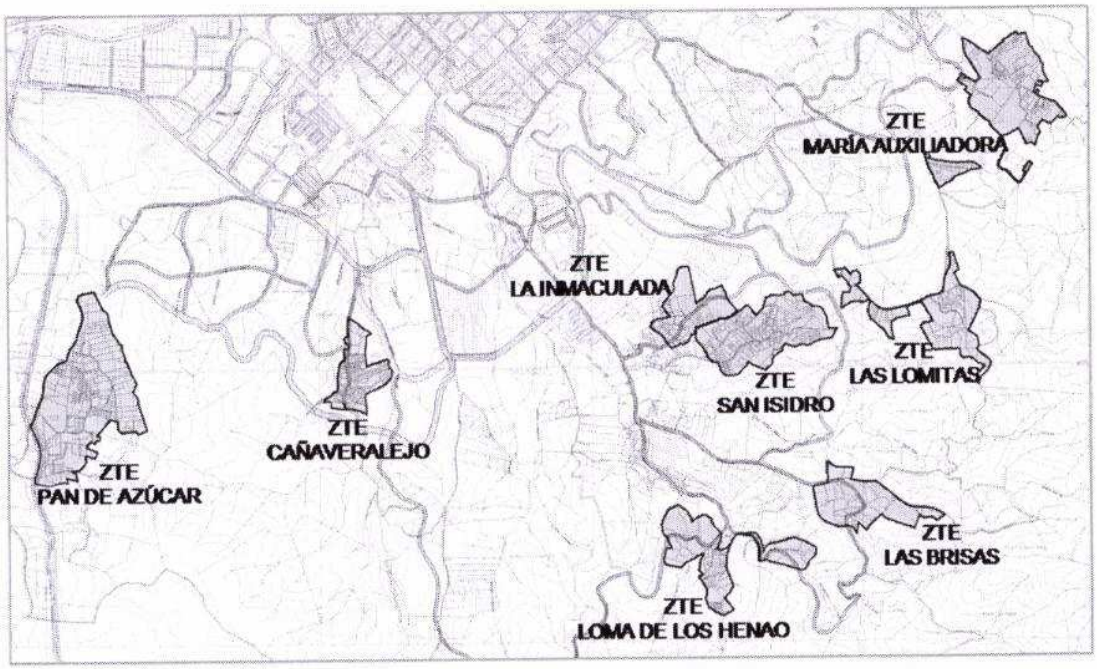
Área 2:

Partiendo del cruce del límite de los predios 020, 024 y 025, continúa por éste ultimo en dirección Nor-oeste, pasando por el límite de los predios 130, 058, 064, 057, 056, 065, 055, 053, 054, 052, 129 (incluyendo éste último), hasta llegar al cruce con la carrera 62 sur, continúa por la via en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 021 y 020, continúa por el límite del predio 020 en dirección Nor-Este, pasando por los límites de los predios 022, 063, 058 y 024, hasta llegar al cruce de éste último con el límite de los predios 020 y 025, punto de partida.

Delimitación de la ZTE localizada en la Vereda Cañaveralejo:

- **Cañaveralejo:**

Partiendo de la cota 1640 (perímetro urbano) y el límite de los predios 145 (vereda cañaveralejo) y 051 (vereda San José), continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 001 manzana 208 (urbanización Altos de Cañaveral), continúa por el límite predial en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 153, continúa por éste último en dirección nor-oeste, pasando por el límite de los predios 153, 152, 150 y 149 hasta llegar al cruce del límite del predio 149 y la calle 78 sur, continúa por la vía en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 116 y 027, continúa por éste último en dirección oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 086 (finca San Remo), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 012 y 005 (vereda Pan de Azúcar), continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con la calle 78 sur, continúa por la vía en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 002 (vereda cañaveralejo) y 051 (vereda San José), continúa por éste último en dirección norte hasta llegar al cruce con el límite del predio145 (vereda cañaveralejo) y la cota 1640, punto de partida.



DELIMITACIÓN ZONAS DE TRATAMIENTO ESPECIAL

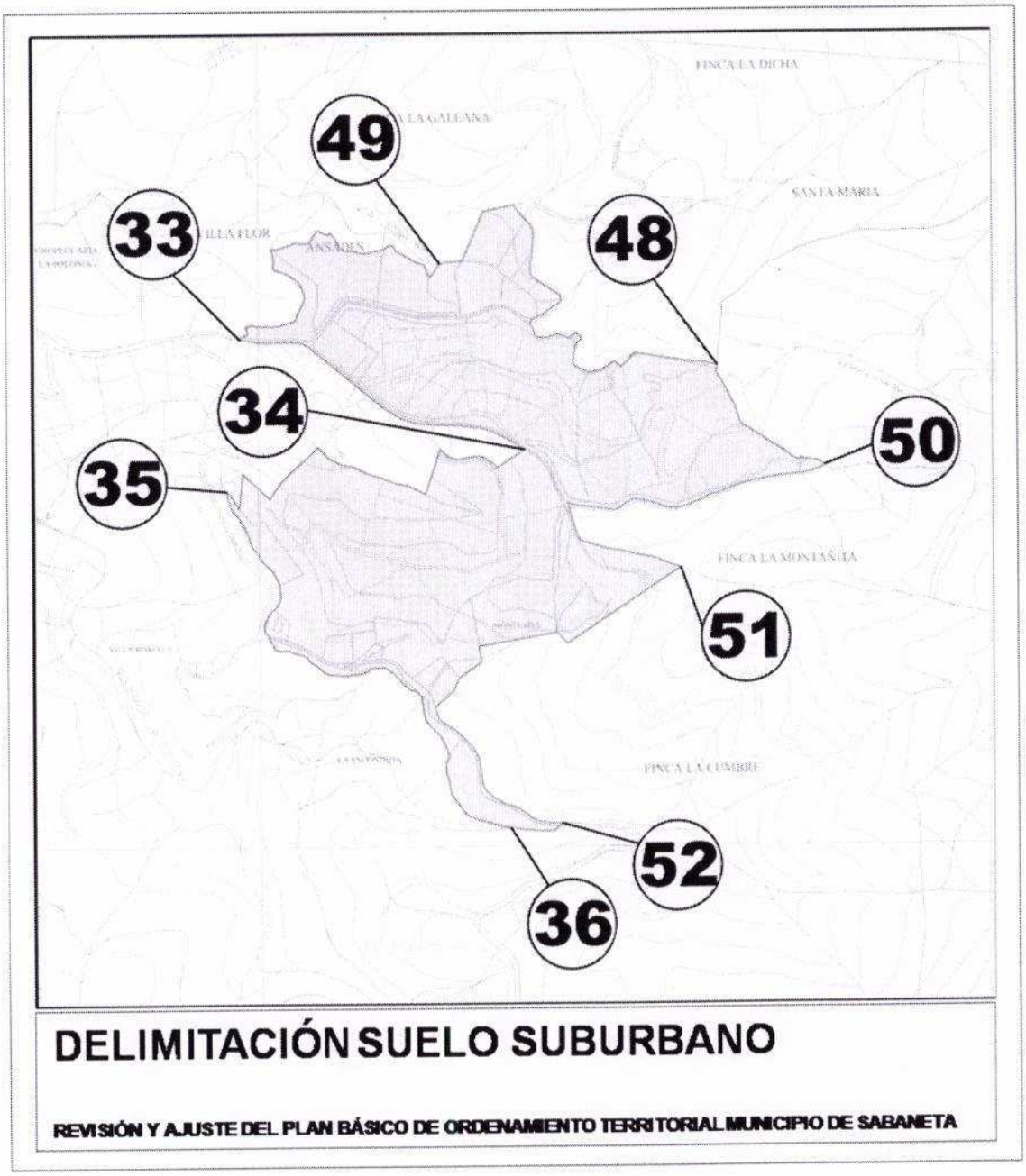
REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SABANETA

2.4. DELIMITACIÓN SUELO SUBURBANO

La delimitación del perímetro suburbano del Municipio de Sabaneta quedará así:

Partiendo del **punto 33**, localizado en el cruce de la cota 1800 y la carrera 30, continúa por la vía en dirección este hasta llegar al **punto 34**, localizado la intersección del límite del predio 160 con la carrera 30, continúa por el límite predial en dirección sur-oeste, pasando por el límite de los predios 160, 159, 158, 153, 152, 151, 150 y 872 hasta llegar al **punto 35**, localizado en el cruce de la cota 1800 con el límite del predio 872, continúa por la cota en dirección sur-este hasta llegar al **punto 36**, localizado en la intersección de la cota 1800 con la quebrada El Gusano, por ésta aguas arriba hasta llegar al **punto 52** localizado en el cruce de la quebrada El Gusano con el límite del predio 018 (finca La Cumbre), continúa por el límite en dirección Oeste hasta llegar al **punto 51**, localizado en la intersección de los predios 018, 039 y 945 (vereda La Doctora), continúa por el límite de los predios 039 y 945 en dirección Nor-Oeste hasta llegar al **punto 50**, localizado en el cruce de los límites de los predios 945, 948 y 164 (vereda La Doctora), continúa por el

límite del predio 164 (granja Santa Teresa) en dirección Nor-Oeste hasta llegar al **punto 48**, localizado en la intersección de los predios 164, 696 y 948 (Parcelación Altos de Las Brisas), continúa por este último en dirección nor-oeste, pasando por el límite de los predios 502, 503, 504, 505 y 974 (incluyéndolos) hasta llegar al **punto 49**, localizado en el cruce de la quebrada Doña Ana y la cota 1800, continúa por la cota en dirección sur-oeste hasta llegar al **punto 33**, localizado en el cruce de la cota 1800 y la carrera 30, punto de partida.

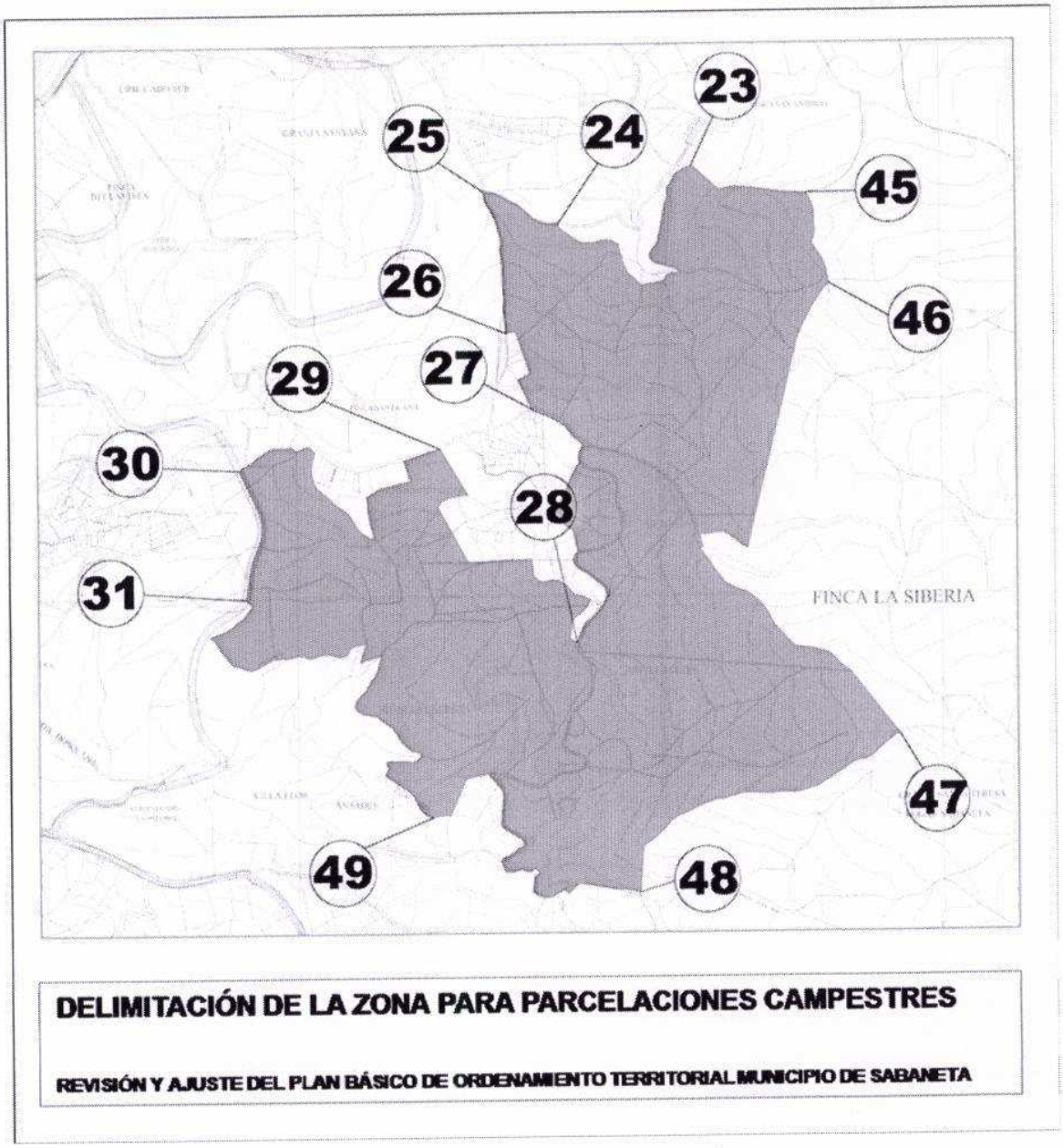


2.5. Delimitación de la zona para parcelaciones campestres

Partiendo del **punto 31**, localizado en la intersección de la cota 1800 con el eje de la vía proyectada que comunica la carrera 33 con la carrera 30, continúa por la vía en dirección

nor-este hasta llegar al **punto 30**, localizado en el cruce de la vía con el límite del predio 262 (Finca El balcón del cielo), continúa por el límite predial en dirección noreste, pasando por el límite de los predios 261, 260, 210 (excluyéndolo), 250 (incluyéndolo), 246 y 226 (excluyéndolo), hasta llegar al **punto 29**, localizado en el cruce del límite de los predios 226, 674 y la carrera 32, continúa por el límite predial en dirección sur-este, pasando por el límite de los predios 928, 722, 224, 223, 911, 218 y 705 hasta llegar al **punto 28**, localizado en la intersección del límite del predio 705 con la calle 61 sur, continúa por la vía en dirección nor-este, hasta llegar al **punto 27,** localizado en la intersección de la calle 61 sur con el límite del predio 003, continúa por el límite en dirección Nor-oeste, pasando por el límite de los predios 004, 060, 049 y 050 hasta llegar al **punto 26**, localizado en la intersección del limite el límite del predio 050 con la calle 62 sur, continúa por la vía en dirección norte hasta llegar al **punto 25**, localizado en la intersección de la calle 62 sur con la vía de comunicación entre las veredas Las Lomitas y María Auxiliadora, continúa por la vía en dirección sur-este, hasta llegar al cruce con la cota 1800, continúa por la cota en dirección sur-este hasta llegar al **punto 24**, localizado en la intersección de la cota 1800 con la quebrada La Honda, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 23**, localizado en el cruce de la cota 1800 con el límite del predio 239, continúa por el límite predial en dirección sur-este hasta llegar al **punto 45**, localizado en el cruce de los límites de los predios 003, 004 y 238, continúa por el límite del predio 004 en dirección sur-este llegar al **punto 46**, localizado en el cruce de los límites de los predios 001, 003 y 004, continúa por el límite del predio 001 en dirección sur-oeste hasta llegar al **punto 47**, localizado en el cruce de los límites de los predios 164, 696 y 001, continúa por el límite del predio 696 en dirección sur-oeste hasta llegar al **punto 48**, localizado en la intersección de los predios 164, 948 y 696, continúa por el límite del predio 696 en dirección nor-oeste, pasando por el límite de los predios 502, 503, 504 (excluyéndolos) y 212 hasta llegar al **punto 49**, localizado en el cruce del límite del predio 212 y la cota 1800, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 31**, localizado en la intersección de la cota 1800 con el eje de la vía proyectada que comunica la carrera 33 con la carrera 30, continúa por la vía en dirección nor-este este hasta llegar al **punto 30**, localizado en el cruce de la vía con el límite del predio 262 (Finca El balcón del cielo), continúa por el límite predial en dirección noreste, pasando por el límite de los predios 261, 260, 210 (excluyéndolo), 250 (incluyéndolo), 246 y 226 (excluyéndolo), hasta llegar al **punto 29**, localizado en el cruce del límite de los predios 226, 674 y la carrera 32, continúa por el límite predial en dirección sur-este, pasando por el límite de los predios 928, 722, 224, 223, 911, 218 y 705 hasta llegar al **punto 28**, localizado en la intersección del límite del predio 705 con la calle 61 sur, continúa por la vía en dirección nor-este, hasta llegar al cruce con el límite de los predios 221 y 228, continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 229 y la calle 61 sur, continúa por la vía en dirección nor-este hasta llegar al **punto 27,** localizado en la intersección de la calle 61 sur con el límite del predio 003, continúa por el límite en dirección Nor-oeste, pasando por el límite de los predios 004, 060, 049 y 050 hasta llegar al **punto 26**, localizado en la intersección del limite el límite del predio 050 con la calle 62 sur, continúa por la vía en dirección norte hasta llegar al **punto 25**, localizado en la intersección de la calle 62 sur con la vía de comunicación entre las veredas Las Lomitas y María Auxiliadora, continúa por la vía en dirección sur-este, hasta llegar al cruce con la cota 1800, continúa por la cota en dirección sur-este hasta llegar al

punto 24, localizado en la intersección de la cota 1800 con la quebrada La Honda, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 23**, localizado en el cruce de la cota 1800 con el límite de los predios 239 y 004, continúa por el límite del predio 004 en dirección sur-este hasta llegar al **punto 45**, localizado en el cruce de los límites de los predios 238, 003 y 004, continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al **punto 46**, localizado en el cruce de los límites de los predios 001, 003 y 004, con la quebrada La Honda, continúa por el límite del predio 001 en dirección sur-oeste hasta llegar al **punto 47**, localizado en el cruce de los predios 164, 001 y 696, continúa por este último en dirección sur-oeste hasta llegar al **punto 48**, localizado en la intersección de los predios 164, 696 y 948 (Parcelación Altos de Las Brisas), continúa por este último en dirección nor-oeste, pasando por el límite de los predios 502, 503, 504, 505 y 974 (incluyéndolos) hasta llegar al **punto 49**, localizado en el cruce de la quebrada Doña Ana y la cota 1800, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 31**, localizado en la intersección de la cota 1800 con el eje de la vía proyectada que comunica la carrera 33 con la carrera 30, punto de partida.



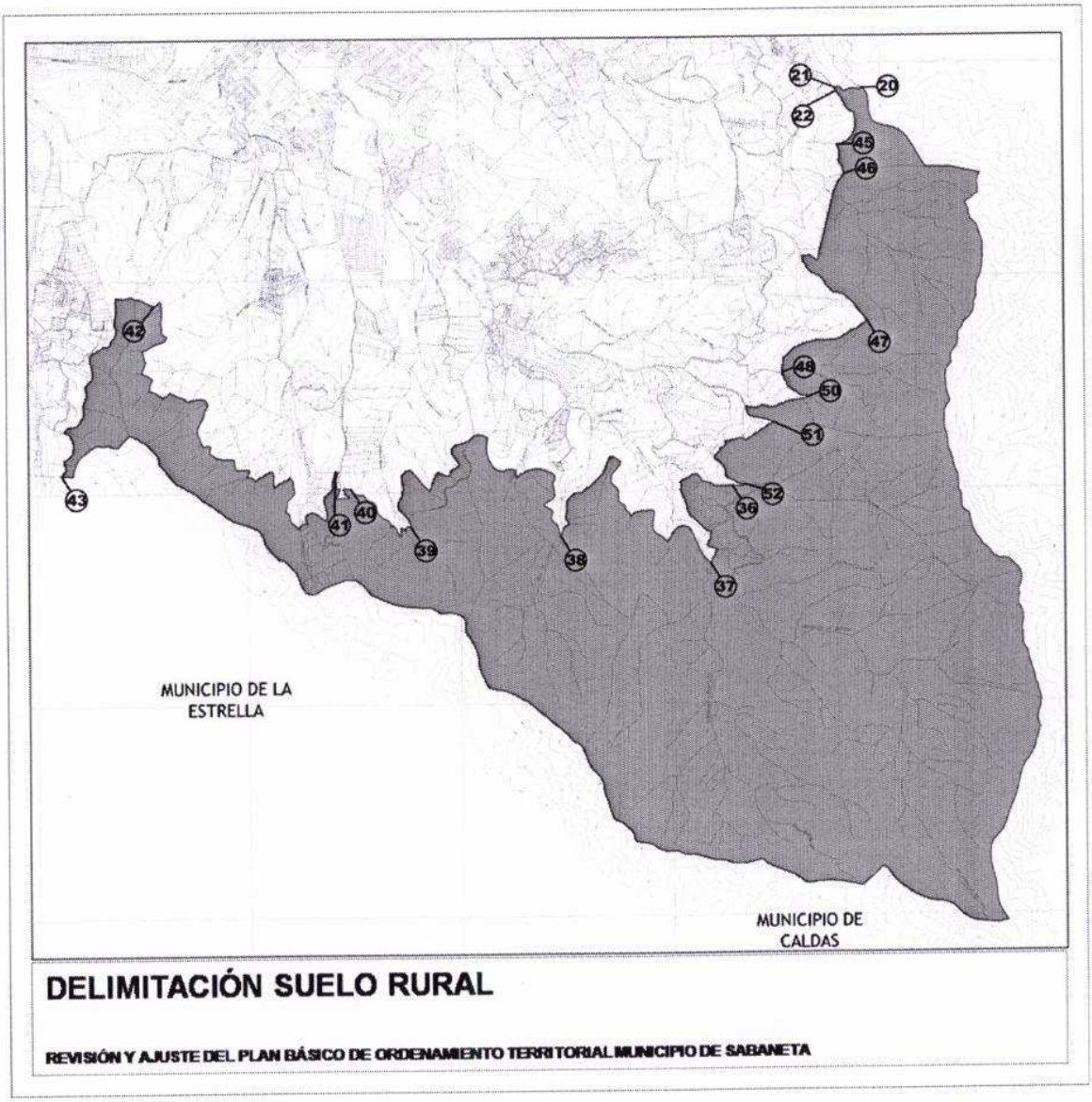
DELIMITACIÓN DE LA ZONA PARA PARCELACIONES CAMPESTRES

REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SABANETA

2.6. SUELO RURAL

La delimitación del perímetro rural del Municipio de Sabaneta quedará así:

Partiendo del **punto 43**, localizado en la intersección del límite municipal con el municipio de La Estrella y la cota 1.800, continua por la cota en dirección Nor-Este hasta llegar al **punto 42**, localizado en el cruce de la quebrada Las Cholas con la cota 1800, continúa por la cota en dirección nor-este hasta llegar al **punto 41**, localizado en la intersección de la cota 1800 con el límite de los predios 034 y 019 (vereda San José), continúa por el límite del predio 019 en dirección este, pasando por el límite de los predios 067, 071, 062 (vereda San José, incluyéndolos) y 001 (vereda San José, excluyéndolo) hasta llegar al **punto 40**, localizado en el cruce de la cota 1800 con el límite del predio 065 (vereda San José), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al **punto 39**, localizado en la intersección de la Quebrada La Margarita con la cota 1.800, continua por la cota en dirección Norte hasta llegar al **punto 38,** localizado en la intersección de la cota 1800 y la quebrada El Canalón, continúa por la cota en dirección Nor-Este hasta llegar al **punto 37,** localizado en el cruce de la cota 1800 con la quebrada la Doctora, continúa por la cota en dirección Nor-Este hasta llegar al **punto 36**, localizado en la intersección de la cota 1800 con la quebrada El Gusano, por ésta aguas arriba hasta llegar al **punto 52** localizado en el cruce de la quebrada El Gusano con el límite del predio 018 (finca La Cumbre), continúa por el límite predial en dirección Oeste hasta llegar al **punto 51**, localizado en la intersección de los predios 018, 039 y 945 (vereda La Doctora), continúa por el límite de los predios 039 y 945 en dirección Nor-Oeste hasta llegar al **punto 50**, localizado en el cruce de los límites de los predios 945, 948 y 164 (vereda La Doctora), continúa por el límite del predio 164 (granja Santa Teresa) en dirección Nor-Oeste hasta llegar al **punto 48**, localizado en la intersección de los predios 164, 948 y 696, continúa por el límite de éste último predio en dirección Norte hasta llegar al **punto 47**, localizado en el cruce de los límites de los predios 164, 696 (vereda La Doctora) y 001 (vereda María Auxiliadora), continúa por el límite del predio 001 (Finca La Siberia) en dirección Nor-Oeste hasta llegar al **punto 46**, localizado en el cruce de los límites de los predios 001, 003 y 004 (vereda María Auxiliadora), continúa por con la quebrada La Honda, continúa por el límite del predio 001 en dirección Nor-Este hasta llegar al **punto 45**, localizado en el cruce de los límites de los predios 003, 004 y 238 (vereda María Auxiliadora), continúa por el límite del predio 003 en dirección Nor-Este hasta llegar al **punto 22,** localizado en el cruce del límite del predio 242 con la calle 56 sur, continúa por la vía en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 21**, localizado en la intersección de la calle 56 sur con el límite del predio 003, continúa por el límite predial en dirección nor-este hasta llegar al **punto 20**, localizado en el cruce del límite del predio 003 y el límite municipal con el municipio de Envigado, continúa por el límite municipal en dirección sur-este, continúa por el límite con los municipios de Caldas y La Estrella hasta llegar al **punto 43**, localizado en la intersección del límite municipal con el municipio de La Estrella y la cota 1.800, punto de partida.



2.7. SUELO DE PROTECCIÓN

El suelo de protección en el Municipio está conformado por las zonas o áreas destinadas a la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios, áreas de amenazas altas por inundación o por deslizamientos definidas en el estudio de microzonificación sísmica, las zonas del territorio municipal cuyas pendientes son superiores al 100%, los retiro a los nacimientos y a las fuentes de agua, y en general las

zonas definidas en los suelos de protección ambiental, y en el Sistema estructurante Natural, detalladas en el Documento Técnico de Soporte.

Delimitación del Cerro Pan de Azúcar:
Partiendo del cruce de la vía que conduce a la vereda pan de azúcar con la cota 1648, continúa por ésta en sentido nor-oriental hasta llegar al cruce con el límite del predio 384 (vereda Pan de Azúcar), continúa por éste en sentido nor-oriental hasta llegar al cruce con la cota 1622, continúa por ésta en sentido oriental hasta llegar al cruce con un caño de escorrentía que desemboca en la quebrada Sacatín (paralela a la vía a Pan de Azúcar), continúa por ésta aguas arriba hasta llegar al cruce con la cota 1660, continúa por ésta en sentido sur-oriental hasta llegar al cruce con la quebrada Las Cholas, continúa por ésta Aguas arriba hasta llegar al cruce con la cota 1740, continúa por esta última en sentido norte hasta llegar al cruce con el límite de los predios 002 y 005 (vereda Pan de Azúcar), continúa por este último en sentido sur hasta el cruce con el límite municipal, continúa por éste en sentido occidental hasta el cruce con el límite de los predios 007 y 008 (vereda Pan de Azúcar), continúa por éste en sentido nor-occidental pasando por los limites de los predios 006 y 025 (vereda Pan de Azúcar) hasta llegar al cruce con la vía de acceso a dichos predios, continúa por ésta en sentido norte hasta llegar al cruce con la carrera 28, continúa por ésta en sentido oriental hasta llegar al cruce con el límite de los predios 406 y 069 (vereda Pan de Azúcar), continúa por éste último en dirección nor-occidental pasando por los límites de los predios 342, 447, 255, 133, 327 y 359 (vereda Pan de Azúcar) hasta llegar al cruce con la calle 81 sur, continúa por ésta en dirección sur, pasando por la carrera 33 hasta llegar al cruce de ésta última con el límite de los predios 071 y 074 (vereda Pan de Azúcar), continúa por éste último en sentido norte, pasando por los limites de los predios 130 y 230 (vereda Pan de Azúcar), hasta llegar al cruce de éste último con la vía que conduce a la vereda Pan de Azúcar, continúa por ésta en sentido sur-oriental hasta llegar al cruce con la cota 1648, punto de partida. Ver Anexo G.

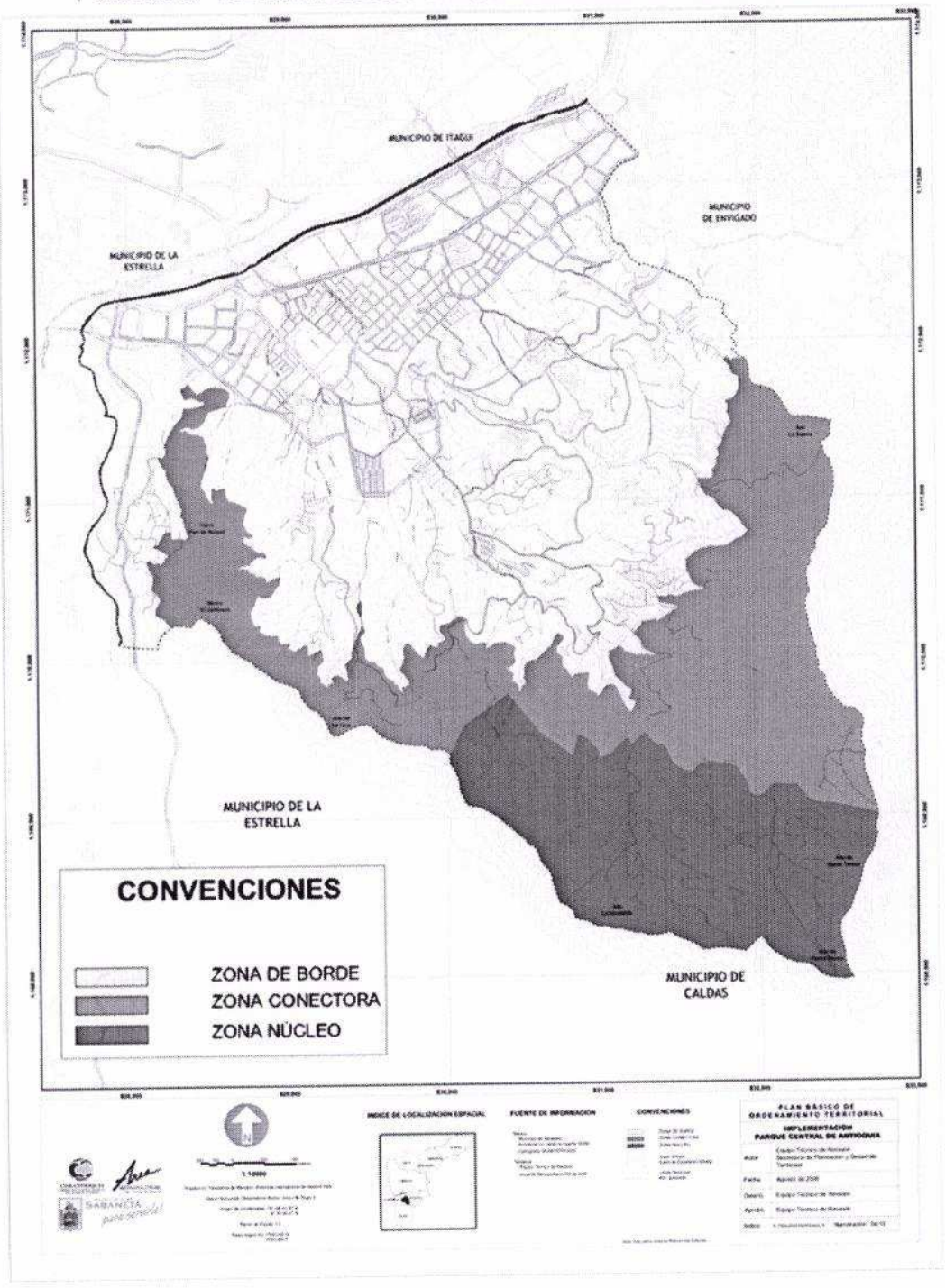
Delimitación del cerro del Tanque:
Partiendo del cruce del límite de los predios 012 (manzana 191) y 014 (manzana 188) con la carrera 43A, continúa por la vía en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con la vía proyectada que comunica la carrera 43A con la vía circunvalar, continúa por la vía proyectada en dirección sur-este hasta llegar al cruce con la vía circunvalar, continúa por ésta última en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con los límites de los predios 020 (manzana 187) y 014 (manzana 188), continúa este último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 012 (manzana 191) y la carrera 43A, punto de partida.

Delimitación del cerro La Romera (Zona Núcleo del PCA)
Partiendo de la intersección de los límites de los predios 909 y 001 -Finca Berlín- (vereda La Doctora) y el límite municipal con el Municipio de Envigado, continua por éste último en dirección Nor-Oeste hasta llegar a la intersección con el límite municipal con el municipio de Caldas, continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el municipio de La Estrella, continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al

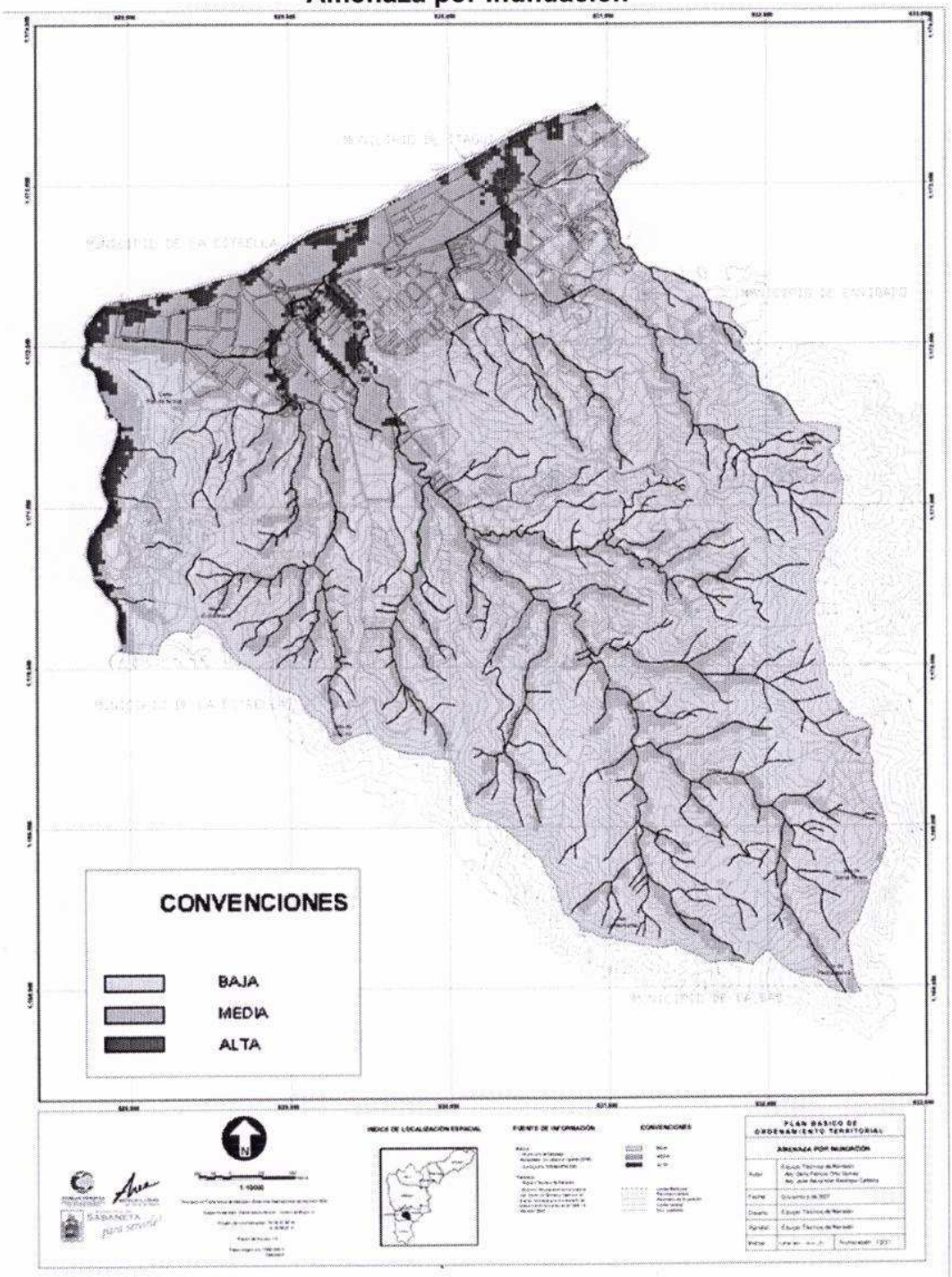
cruce con el límite de los predios 005 y 004 (finca El Canalón), continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 007 y 003 (finca Bellavista), continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 008 y 002 (finca La Romera), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 012 y 001 (Finca Berlín), continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 909 y el límite municipal con el municipio de Envigado, punto de partida.


MUNICIPIO DE ITAGUI
MUNICIPIO DE ENVIGADO
MUNICIPIO DE LA ESTRELLA
MUNICIPIO DE CALDAS
CONVENCIONES
Zona Núcleo, Parque Central de Antioquia
Cerro Pan de Azúcar
Relicto de bosque
Área de retiro a fuentes hídricas
Área con pendiente superior al 100%
Amenaza alta al deslizamiento
Amenaza alta a la inundación
Área Aferente Hídrica Crítica
Área Aferente Hídrica Agotada
Retiro Linea de Alta Tensión
Área para la localización de infraestructura de acueducto -tanques-
DELIMITACIÓN SUELO DE PROTECCIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SABANETA

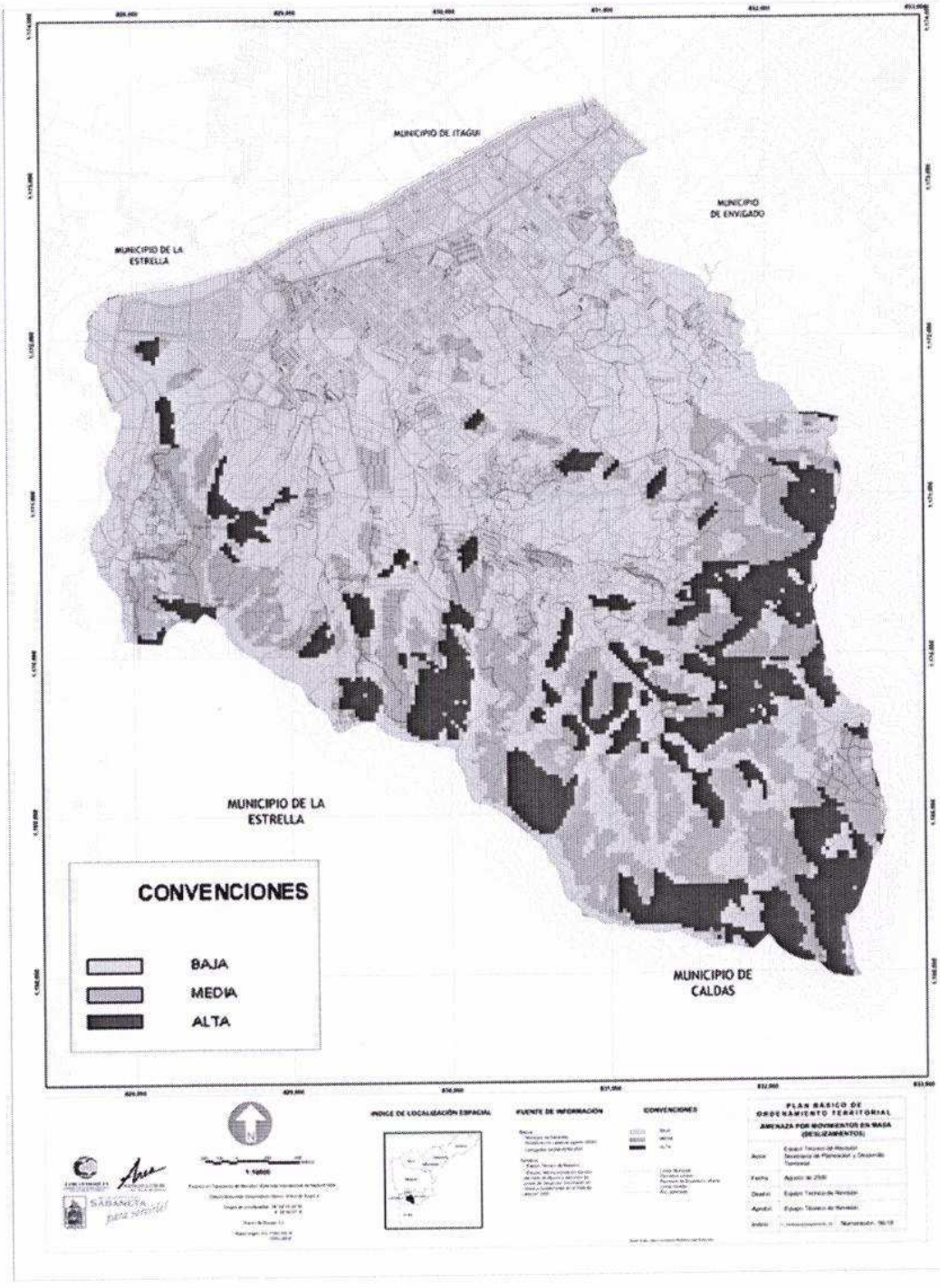
Anexo 3 - DELIMITACIÓN PARQUE CENTRAL DE ANTIOQUIA



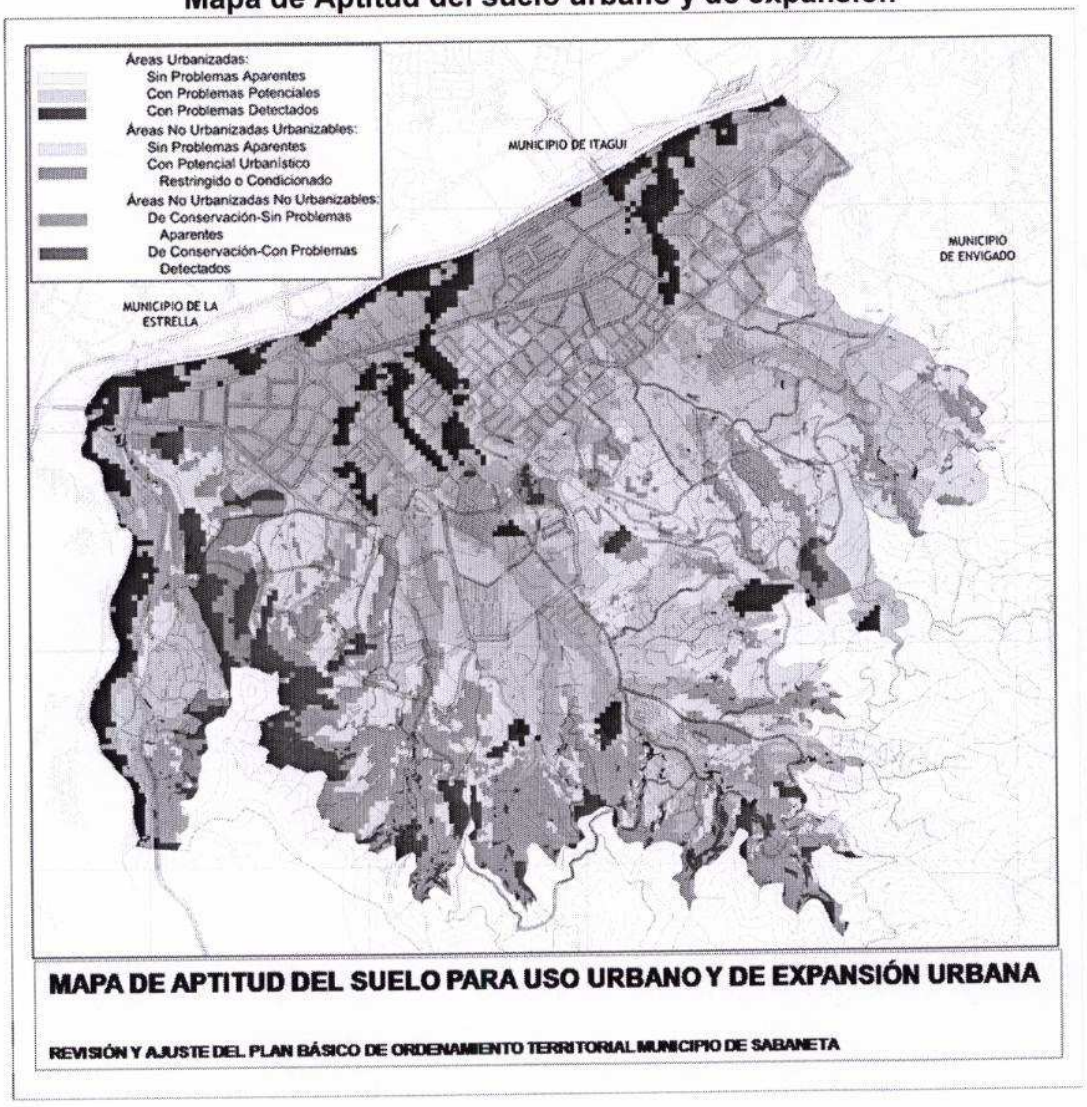
Anexo 4 – MAPAS DE AMENAZA Y RIESGO
Amenaza por Inundación



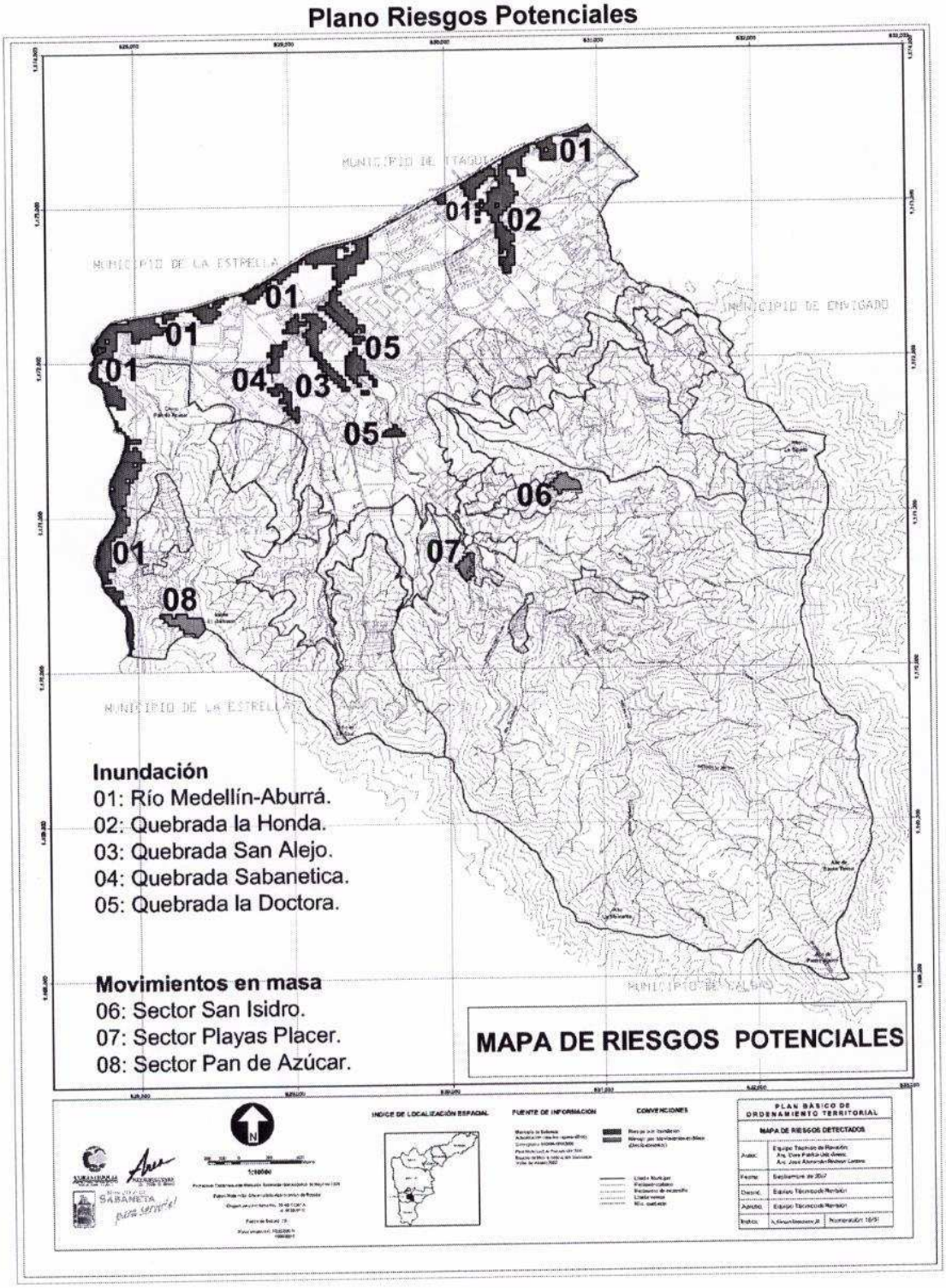
Amenaza por Deslizamiento



Mapa de Aptitud del suelo urbano y de expansión



Plano Riesgos Potenciales



ANEXO 5 SECTORIZACIÓN URBANA Y RURAL

DELIMITACIÓN DE BARRIOS

La delimitación de los barrios del Municipio quedará así:

1. **Los Arias:** partiendo del cruce de la carrera 43A con la Quebrada Cien Pesos, por éste se va aguas arriba hasta la cota 1640 (perímetro urbano), continua por ésta en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 56 Sur, continua por ésta en dirección Nor-Oeste hasta la carrera 43A y por ésta continua hasta el cruce con el cauce de la quebrada Cien pesos, punto de partida.

2. **María Auxiliadora**: Partiendo del cruce de la carrera 40B con el cauce de la quebrada Cien Pesos, por ésta aguas arriba hasta llegar al cruce con la cota 1640 (perímetro urbano), continúa por la cota en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 60 Sur, continúa por éste última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 42, continúa por ésta última en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 58 Sur, continúa por ésta última en dirección Nor-este hasta llegar al cruce con la carrera 41B, continua por ésta hasta en dirección Nor-Este hasta el cruce con el límite de la urbanización Villas del Carmen, continúa por éste último en dirección Sur-este hasta llegar al cruce con la carrera 42, continúa por ésta última en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 56 Sur, continúa por ésta última en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 40B, continúa por ésta última en dirección Nor-este hasta llegar al cruce con el cauce de la quebrada Cien Pesos, punto de partida.

3. **Villas del Carmen:** Partiendo del cruce de la carrera 43A con la calle 56 Sur, continua por esta última en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 42, continua por ésta en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con el límite de la urbanización Villas del Carmen, continúa por éste hasta llegar al cruce con la carrera 41B, continúa por ésta última hasta llegar al cruce con la calle 58 sur, continúa por ésta última en dirección Sur-este hasta llegar al cruce con la carrera 42, continúa por ésta última en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 60 Sur, continua por esta última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 43A, sigue por ésta última en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 56 Sur, punto de partida.

4. **La Florida:** Partiendo del cruce de la carrera 43A con la calle 60 Sur, continua por ésta en dirección Sur-este hasta llegar al cruce con la cota 1640 (límite perimetral urbano), continua por ésta en dirección Sur-Oeste, hasta llegar al cruce con la calle 63A sur, continúa por ésta última en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 014 (manzana 216) y 003 (manzana 216) "Gimnasio Los Alcázares", continúa por éste último en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 63 Sur, sigue por ésta en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con

la carrera 43A , sigue por ésta en dirección Nor-Este hasta el cruce con la calle 60 Sur, punto de partida.

5. **Los Alcázares**: Partiendo del cruce de la carrera 43A con la calle 63 Sur, continua por ésta en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 014 (manzana 216) y 003 (manzana 216) "Gimnasio Los Alcázares", continúa por éste último hasta llegar al cruce con la calle 63A sur, continúa por ésta última en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la cota 1640 (límite perimetral urbano), continua por ésta en dirección Sur-Oeste, hasta llegar al cruce con la calle 65 Sur, sigue por ésta en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 43A, sigue por ésta en dirección Nor-Este hasta el cruce con la calle 63 Sur, punto de partida.

6. **La Barquereña**: Partiendo del cruce de la calle 68A Sur con la carrera 43A, continua por ésta última en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 65 Sur, sigue por ésta última en dirección Sur-Este hasta llegar a la intersección con la cota 1640 (límite perimetral urbano), continúa por el límite perimetral urbano hasta llegar a la intersección con la calle 68A Sur, sigue por esta en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 43A, punto de partida.

7. **San Joaquín**: Partiendo del cruce de la carrera 45 y la calle 71 Sur, continua por ésta en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 43A, continúa por ésta última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 70 sur, continúa por ésta última en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la cota 1640 (perímetro urbano), continúa por ésta última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 68A sur, continúa por ésta última en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 43A, continúa por ésta última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 43C, continua por esta última en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la calle 69 Sur, continua por esta calle en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 45, continua por ésta en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la calle 71 Sur, punto de partida.

8. **Betania:** Partiendo del cruce de la carrera 45 con la calle 71 Sur, continua por esta última en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 43A, continua por ésta en dirección Sur-oeste hasta llegar al cruce con la calle 70 Sur, continua por esta última en dirección Nor-Este hasta el cruce con la cota 1640 (perímetro urbano), continúa por ésta última en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 75 sur, continúa por ésta última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce carrera 45, sigue por ésta en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 71 Sur, punto de partida.

9. **Vegas de La Doctora**: Partiendo del cruce de la carrera 45 con la calle 75 sur, continúa por ésta última en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la cota 1640 (perímetro urbano), continúa por ésta última en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 75B sur, continúa por ésta última en dirección Nor-

Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 45, continúa por ésta última en dirección Nor-este hasta llegar al cruce con la calle 75 sur, punto de partida.

10. **Lagos de La Doctora**: Partiendo del cruce de la carrera 45 con la calle 75B sur, continúa por ésta última en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la cota 1640 (perímetro urbano), continúa por ésta última en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 77 sur, continúa por ésta última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 45, continúa por ésta última en dirección Nor-este hasta llegar al cruce con la calle 75B sur, punto de partida.

11. **Vegas de San José**: Partiendo del cruce de la carrera 45 con la calle 77sur, continúa por ésta última en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la cota 1640 (perímetro urbano), continúa por ésta última en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la quebrada La Sabanetica, por ésta aguas abajo hasta llegar al cruce con la carrera 45, continúa por ésta última en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 77 sur, punto de partida.

12. **Tres Esquinas**: Partiendo del cruce de la carrera 46 con la calle 77 Sur, continua por ésta en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 45, continua por ésta en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con el cauce de la Quebrada la Sabanetica, continua por ésta aguas arriba hasta llegar al cruce con la cota 1640 (perímetro urbano), continúa por ésta última en dirección Sur-Oeste hasta el cruce con la carrera 45A, continua por ésta en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 79 Sur, continua por ésta en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 46, continua por ésta en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 77 Sur, punto de partida.

13. **Prados de Sabaneta**: partiendo del cruce de la la carrera 46 con la calle 77 Sur, continua por esta en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 46D, continua por esta en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con el cauce de la Quebrada la Sabanetica, continua por ésta aguas abajo hasta llegar al cruce con el límite de la manzana 126, continúa por éste en dirección Nor-Este hasta el cruce con la carrera 47C, continua por esta en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la calle 80 Sur, por ésta se va en dirección Nor-Oeste hasta la carrera 45A (Vía a Pan de Azúcar), continua por ésta en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 79 Sur, continua por ésta en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la c carrera 46, continua por ésta en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 77 Sur, punto de partida.

14. **Nuestra Señora de los Dolores**: Partiendo del cruce de la carrera 47C con la calle 77 Sur, continua por ésta en dirección Sur-Este hasta llegar a la intersección con la carrera 46D, por ésta se continua hasta el cauce de la quebrada la Sabanetica, por esta aguas arriba hasta el cruce con el límite de la manzana 126, por éste ultimo hasta el cruce con la carrera 47C, continua por ésta en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 77 Sur, punto de partida.

15. **Sabaneta Real**: Partiendo del cruce de la calle 75 Sur con la carrera 45, continua por esta última en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 77 Sur, continua por ésta en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la carrera 46, continua por ésta última en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 75 sur, continua por ésta en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la carrera 45, punto de partida.

16. **Calle Larga:** Partiendo del cruce de la calle 74 Sur con la carrera 46CC, continua por esta ultima en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 75 Sur, continua por esta en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 46, continua por esta en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 77 sur, continua por esta en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 48 (Av. Las Vegas), sigue por esta en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 74 Sur, sigue por esta en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 46CC, punto de partida.

17. **Holanda:** Partiendo del cruce de la calle 73 Sur con la carrera 45, continua por esta ultima en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 75 Sur, continua por esta en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 46CC, sigue por esta en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 73 Sur, sigue por esta en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 45, punto de partida.

18. **Entreamigos** Partiendo del cruce de la carrera 48 (Av. Las Vegas) con la calle 69 Sur, continua por esta en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 45, continua por esta en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 73 Sur, sigue por esta ultima en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 46CC, sigue por esta en dirección Sur-oeste hasta llegar al cruce con la calle 74 Sur, continua por esta última hasta la carrera 48 (Av. Las Vegas), y por ésta en dirección Nor-este hasta la calle 69 Sur, punto de partida.

19. **Calle del Banco:** Partiendo del cruce de la Calle 67 Sur con la carrera 46, se continua por esta última en dirección Nor-Oeste, hasta llegar a la calle 69 Sur y se continua por esta en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 48 (Av. Las Vegas), sigue por ésta última en dirección Sur-este hasta llegar al cruce con la carrera 46, continua por ésta en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la calle 67 Sur, sigue por ésta en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 46, punto de partida.

20. **Santa Ana:** Partiendo del cruce de la calle 66 Sur con la carrera 43C, continua por ésta en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 69 Sur, continua por ésta en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 46, continua por ésta en dirección Nor-este hasta llegar al cruce con la carrera 45A, sigue por ésta en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la Calle 65 Sur, continúa por ésta última en dirección Sur-este hasta llegar al cruce con la carrera 45, continúa por ésta última en dirección Sur-oeste hasta llegar al cruce con la calle 66 sur,

continúa por ésta última en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 43C, punto de partida.

21. **Aliadas del Sur:** Partiendo del cruce de la Carrera 48 (Av. Las Vegas) y la calle 62 Sur, sigue por esta última en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 44, continua por ésta en dirección Sur-Oeste hasta llegar a la intersección con la calle 66 Sur continua por ésta hasta llegar a la carrera 45, continua por ésta última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 65 sur, continúa por ésta última en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la carrera 45A, continúa por ésta última en dirección No-Este hasta llegar al cruce con la Carrera 48, continúa por ésta última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la Calle 62 Sur, punto de partida.

22. **Paso Ancho:** Partiendo del la intersección de la carrera 44 con el límite predial de la manzana 031 Urbanización Los Alcázares), continua por el límite de este predio en dirección Sur-Este hasta llegar a la intersección con la carrera 43A, continua por ésta en dirección Sur-Oeste hasta llegar a la calle 66 Sur, continua por ésta hasta llegar a la intersección con la carrera 44, sigue por ésta en dirección Nor-este hasta la intersección con el límite predial de la manzana 031 (Urbanización Los Alcázares), punto de partida.

23. **Restrepo Naranjo:** Partiendo del cruce de la carrera 43A sur y la calle 61 Sur, continua por esta última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 48, continua por ésta en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 62 Sur, continua por ésta en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 44, continua por ésta en dirección Sur-oeste hasta llegar a el límite predial de la manzana 031 (Urbanización Los Alcázares), continua por el límite de este predio en dirección Sur-Este hasta llegar a la intersección con la carrera 43A, por ésta en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 61Sur, punto de partida.

24. **Manuel Restrepo:** Partiendo del cruce de la carrera 43A sur y la calle 60 Sur, continua por esta última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 48 (Av. Las Vegas), continua por ésta en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 61 Sur, continua por ésta en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 45, continua por ésta en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 61 Sur, sigue por ésta en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 43A, continua por ésta en dirección Nor-Este hasta el cruce con la calle 60 Sur, punto de partida.

25. **Virgen del Carmen:** Partiendo del cruce de la carrera 43A con la calle 56 Sur, continua por esta última en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 42, continua por ésta en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con el límite de la urbanización Villas del Carmen, continúa por éste hasta llegar al cruce con la carrera 41B, continúa por ésta última hasta llegar al cruce con la calle 58 sur, continúa por ésta última en dirección Sur-este hasta llegar al cruce con la carrera

42, continúa por ésta última en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 60 Sur, continua por esta última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 43A, sigue por ésta última en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 56 Sur, punto de partida.

26. **Las Casitas:** Partiendo del cruce de la Calle 50 Sur con la Carrera 43 A , sigue por ésta en dirección Sur-Oeste hasta llegar a la calle 52 Sur, continua por ésta última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 48 (Av. Las Vegas), continua por esta última en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 50 Sur, sigue por esta última en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 43 A, punto de partida.

27. **San Rafael**: Partiendo del cruce de la Calle 50 Sur con la carrera 48, continúa por ésta última en dirección suroeste hasta llegar al cruce con la calle 57 Sur, continúa por ésta última en dirección norOeste hasta llegar al cruce con el Río Medellín, por éste aguas abajo hasta llegar al cruce con la calle 50 sur, continúa por ésta hasta llegar al cruce con la carrera 48, punto de partida.

28. **Promisión**: Partiendo del cruce de la Calle 57 Sur con la carrera 48, continúa por ésta última en dirección suroeste hasta llegar al cruce con la calle 61 Sur, continúa por ésta última en dirección noroeste hasta llegar al cruce con el Río Medellín, por éste aguas abajo hasta llegar al cruce con la calle 57 sur, continúa por ésta hasta llegar al cruce con la carrera 48, punto de partida.

29. **Playas de Maria:** Partiendo del cruce de la Calle 61 Sur con la carrera 48, continua por esta ultima en dirección suroeste hasta llegar al cruce con la calle 69 Sur, continua por esta última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 48B, continua por esta ultima en dirección noroeste hasta llegar al cruce con Río Medellín, por éste aguas abajo hasta llegar al cruce con la calle 61 sur, continúa por ésta en dirección sureste hasta llegar al cruce con la carrera 48, punto de partida.

30. **El Carmelo II**. Partiendo del cruce de la Calle 69 Sur con la carrera 48, continúa por ésta última en dirección suroeste hasta llegar al cruce con la calle 77 Sur, continúa por ésta última en dirección noroeste hasta llegar al cruce con el Río Medellín, por éste aguas abajo hasta llegar al cruce con la calle 67 sur, continúa por ésta última en dirección sureste hasta llegar al cruce con la carrera 48B, continúa por ésta última en dirección sureste hasta llegar al cruce con la 69 sur, continúa por ésta en dirección sureste hasta llegar al cruce con la carrera 48, punto de partida.

31. **Ancon Sur**: Partiendo del cruce de la carrera 48 con la calle 77 sur, continúa por ésta última en dirección sureste hasta llegar al cruce con la carrera 47C, continúa por ésta última en dirección suroeste hasta llegar al cruce con la calle 80 sur, continúa por ésta última en dirección suroeste hasta llegar al cruce con la carrera 45A (vía a Pan de Azúcar), continúa por ésta última en dirección sureste hasta

llegar al cruce con la cota 1640 (perímetro urbano), continúa por ésta última en dirección noroeste hasta llegar al cruce con el Río Medellín, continúa por éste aguas abajo hasta llegar al cruce con la calle 77 sur, continúa por ésta última en dirección sureste hasta llegar al cruce con la carrera 48, punto de partida.

- **Ver Plano: 09 de 18 X_Sectorizacion_St**

DELIMITACIÓN DE LAS VEREDAS

- **Delimitación de la Vereda Maria Auxiliadora**

Partiendo del **punto 4** (perímetro urbano), que se encuentra en la intersección de la cota 1640 y el límite municipal con el Municipio de Envigado, continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar a la intersección con el límite de los predios 164 (granja Santa Teresa) y 001(Finca la Siberia), continúa por el limite de este último en dirección Nor-Oeste hasta llegar a la intersección con la quebrada la Honda, por esta aguas abajo hasta llegar al **punto 5** (perímetro urbano) ubicado en la intersección de la quebrada La Honda con la cota 1640, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 4,** ubicado en la intersección de la cota 1640 y el límite municipal con el Municipio de Envigado, punto de partida.

- **Delimitación de la Vereda Las Lomitas**

Partiendo del **punto 5** (perímetro urbano), ubicado en la intersección de la cota 1640 y la quebrada la Honda, por esta aguas arriba hasta llegar a la intersección con la vía que conduce a la vereda las Lomitas, continua por esta última en dirección Nor-oeste hasta llegar a la intersección con el filo de la cuchilla o cerro del tanque, continua por el filo de la cuchilla en dirección Nor-Oeste hasta llegar a la intersección con la cota 1640, continúa por la cota en dirección Nor-Este hasta llegar al **punto 9** (perímetro urbano), localizado en la intersección de la cota 1640 con quebrada La Cuesta o los Burros, continua por la cota en dirección nor-este hasta llegar al **punto 8** (perímetro urbano), localizado en la intersección de la cota 1640 con la calle 65 sur, continúa por la cota en dirección nor-este hasta llegar al **punto 7** (perímetro urbano), localizado en la intersección de la cota 1640 con la quebrada Las Lomitas, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 6** (perímetro urbano), localizado en el cruce de la cota 1640 con la calle 61B sur, continúa por la cota en dirección nor-oeste llegar al **punto 5** (perímetro urbano), ubicado en la intersección de la cota 1640 y la quebrada la Honda, punto de partida.

- **Delimitación de la Vereda La Doctora**

Partiendo de la intersección de la cota 1640 (límite perímetro urbano) con el filo de la cuchilla o cerro del tanque, continua por el filo de la cuchilla en dirección Sur-Este hasta llegar a la intersección con la vía que conduce a la vereda Las Lomitas, continua por esta vía en dirección Sur-Este hasta llegar a la vía de acceso a la finca La Siberia, continua por la vía en dirección este hasta llegar al cruce con la cota 1950 y un caño de escorrentía que desemboca en la quebrada La Honda, continúa por ésta aguas arriba hasta llegar al cruce con el límite del predio 001 de la Vereda María Auxiliadora (Finca La Siberia),

continúa por el límite de este predio en dirección Sur-Este hasta llegar al límite con el Municipio de Envigado, continua por el límite municipal en sentido oriente-Occidente hasta llegar a la intersección con la Quebrada La Margarita, por esta aguas abajo hasta llegar a la intersección con la carrera 34, continúa por la vía en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con una quebrada sin nombre que descarga a la quebrada La Doctora (coordenadas planas X=829705.49 Y=1170663.81), por ésta aguas abajo hasta llegar al cruce con la cota 1640, continúa por la cota en dirección Nor-este hasta llegar al cruce con el filo de la cuchilla o cerro del tanque, punto de partida.

- **Delimitación de la Vereda San Jose**

Partiendo del **punto 14** (perímetro urbano), ubicado en la intersección de la quebrada Sabanetica con la cota 1640, continúa por la cota en dirección Nor-Este hasta llegar al **punto 13** (perímetro urbano), ubicado en la intersección de la cota 1640 con la calle 77 sur, continúa por la cota en dirección nor-este, hasta llegar al **punto 12** (perímetro urbano), localizado en la intersección de la cota 1640 con el límite del predio 004 de la vereda San José (incluyéndolo), continúa por la cota en dirección sur-este hasta llegar al **punto 12** (perímetro urbano), localizado en la intersección de la cota 1640 y la quebrada sin nombre que descarga a la quebrada La Doctora (coordenadas planas X=829643.12 Y=1171099.51), por ésta aguas arriba hasta llegar al cruce con la carrera 34, continúa por la vía en dirección sur-este hasta llegar al cruce con la quebrada La Margarita, por esta aguas arriba hasta llegar al límite con el Municipio de la Estrella, continua por el límite municipal en dirección Nor-Oeste hasta llegar a la intersección con la Quebrada la Sabanetica, por esta aguas abajo hasta llegar al **punto 14** (perímetro urbano), ubicado en la intersección de la quebrada Sabanetica con la cota 1640, punto de partida.

- **Delimitación de la Vereda Cañaveralejo**

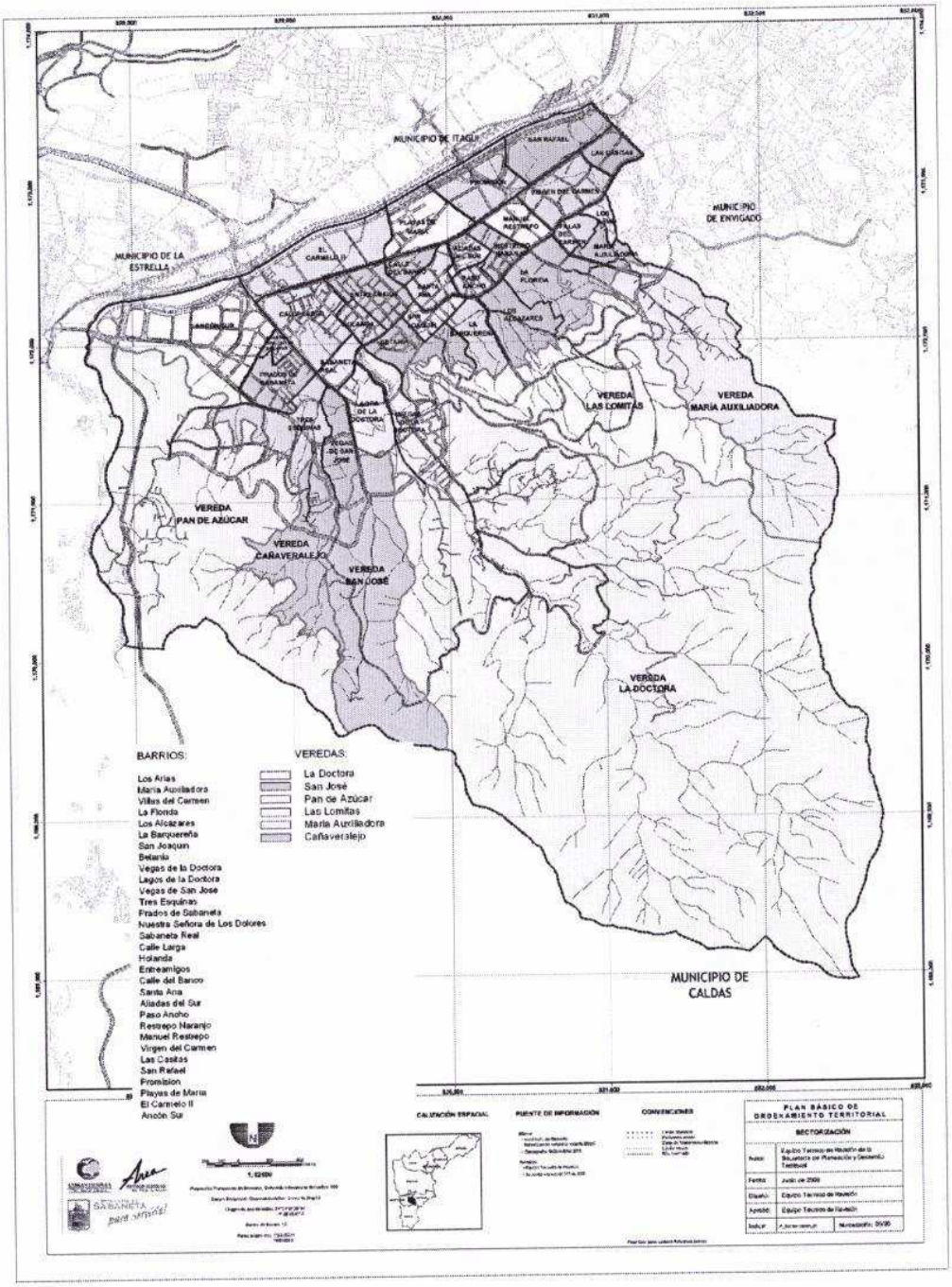
Partiendo del **punto 14** (perímetro urbano), ubicado del cruce de la cota 1.640 y la quebrada Sabanetica, por esta aguas arriba hasta llegar a la intersección con la cota 1750, continua por la cota en dirección Nor-Oeste hasta llegar a la intersección la quebrada San Remo, por ésta aguas abajo hasta llegar al **punto 15**, localizado en el cruce con la cota 1640 con la quebrada San Remo, continua por la cota en sentido nor-oeste hasta llegar al **punto 14** (perímetro urbano), ubicado en la intersección de la cota 1.640 con la quebrada La Sabanetica, punto de partida.

- **Delimitación de la Vereda Pan de Azúcar**

Partiendo del **punto 15**, localizado en el cruce con la cota 1640 con la quebrada San Remo, por ésta aguas arriba hasta llegar al cruce con la cota 1750, continúa por la cota en dirección sur-este hasta llegar cruce con la quebrada Sabanetica, por esta aguas arriba hasta llegar al límite con el municipio de La Estrella, continua por el límite municipal en dirección Nor-Oeste hasta llegar al **punto 19** (perímetro urbano), localizado en la intersección de la cota1640 con el Río Aburrá, continua por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 18** (perímetro urbano), localizado en la intersección de la cota 1640 con la vía al Municipio de Caldas, continúa por la vía en dirección sur-este hasta llegar al **punto 17**, localizado en el cruce de la cota 1640 con la vía de acceso a la vereda Pan de Azúcar, continúa por la cota en dirección sur-oeste hasta llegar al **punto 16**, localizado en la intersección de la cota 1640 con la quebrada La Jabonería, continua por la cota en

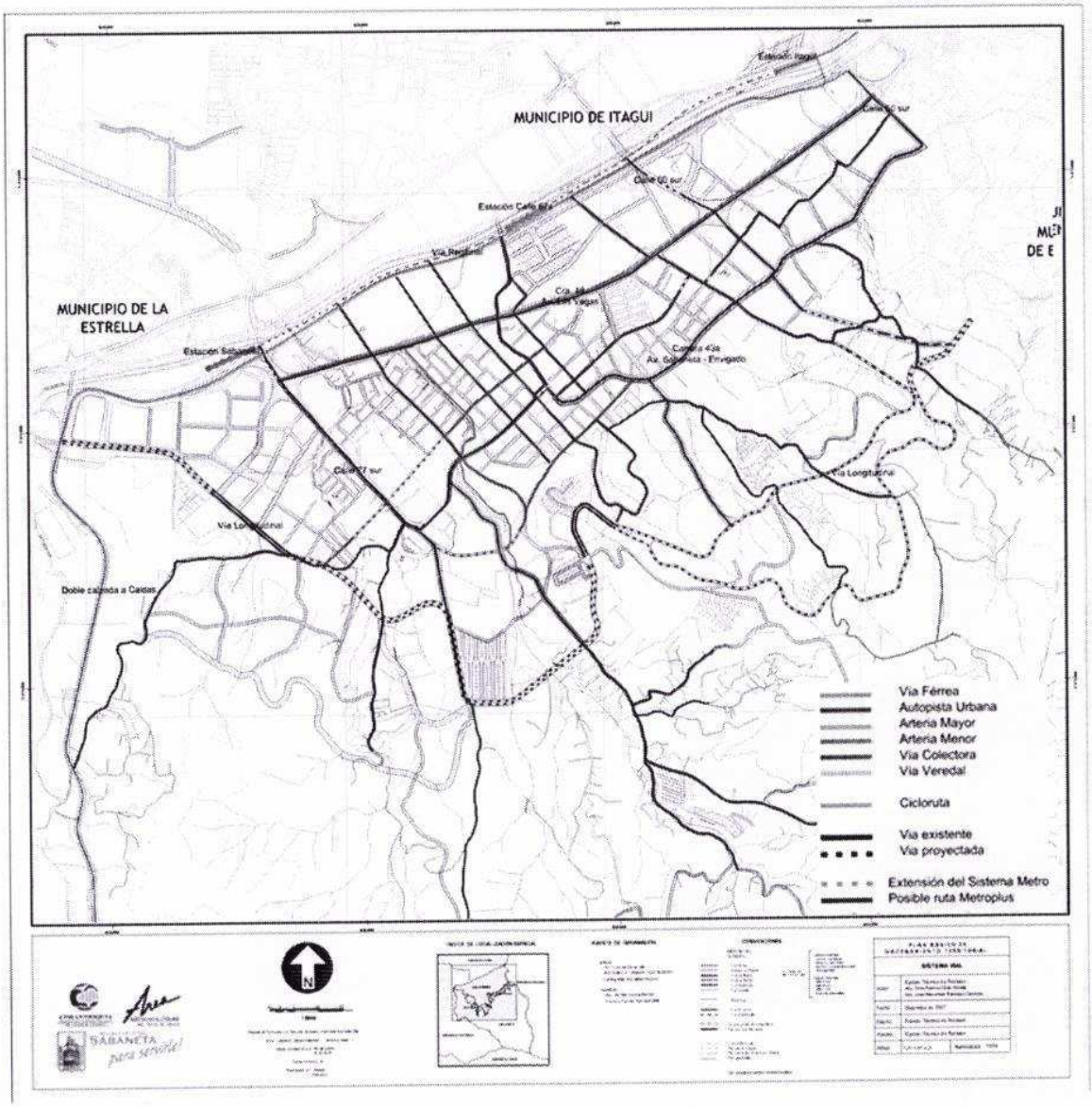
dirección nor-este hasta llegar al **punto 15**, localizado en el cruce de la quebrada San Remo y la cota 1640, punto de partida.

- **Ver Plano: 09 de 18 X_Sectorizacion_St**

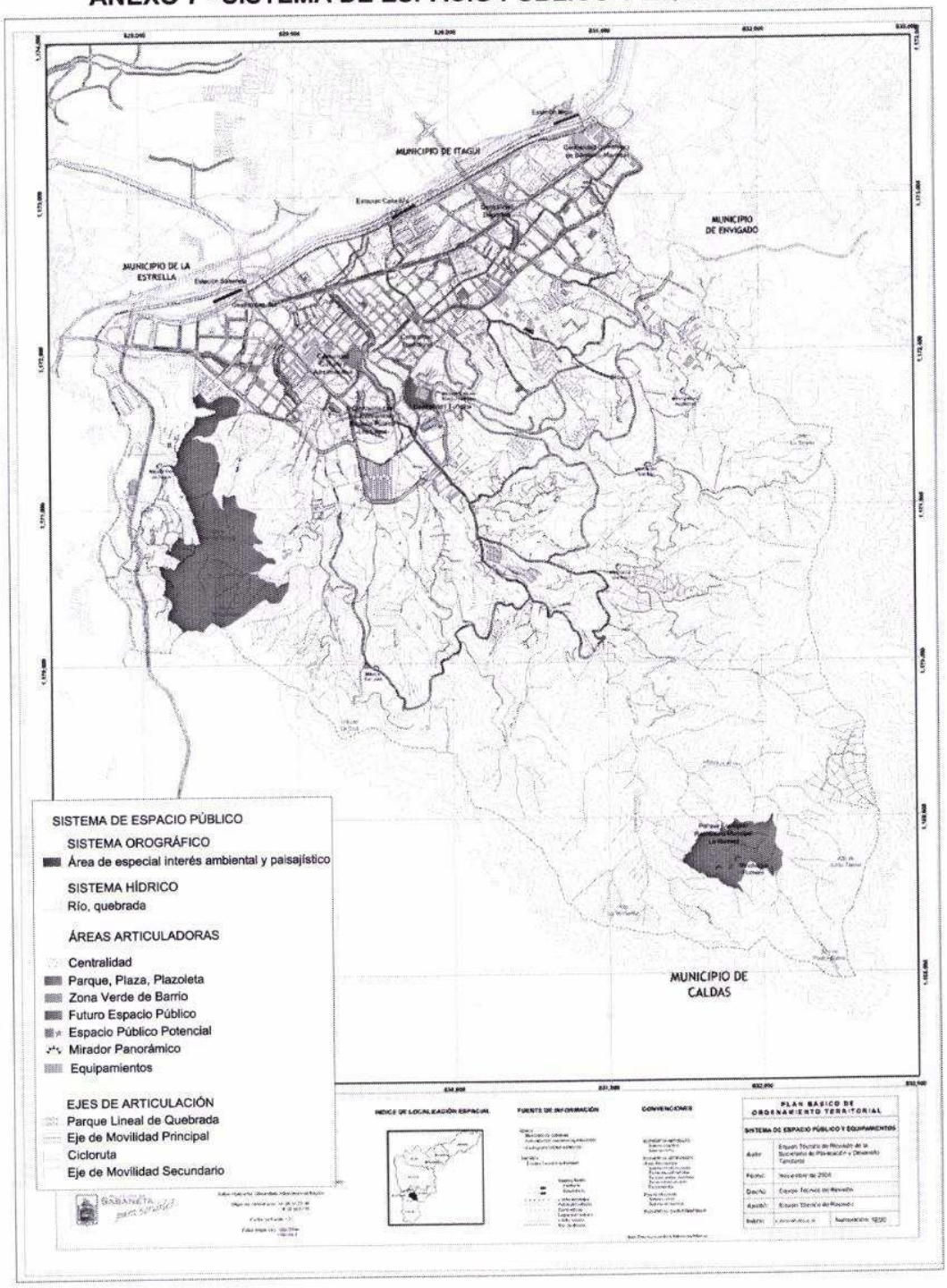

MUNICIPIO DE ITAGUI
MUNICIPIO DE ENVIGADO
MUNICIPIO DE LA ESTRELLA
MUNICIPIO DE CALDAS
VEREDA LAS LOMITAS
VEREDA MARIA AUXILIADORA
VEREDA PAN DE AZÚCAR
VEREDA CAÑAVERALEJO
VEREDA SAN JOSÉ
VEREDA LA DOCTORA
BARRIOS:
Los Arias
María Auxiliadora
Villas del Carmen
La Florida
Los Alcázares
La Barquereña
San Joaquín
Betania
Vegas de la Doctora
Lagos de la Doctora
Vegas de San José
Tres Esquinas
Prados de Sabaneta
Nuestra Señora de Los Dolores
Sabaneta Real
Calle Larga
Holanda
Entreamigos
Calle del Banco
Santa Ana
Aliadas del Sur
Paso Ancho
Restrepo Naranjo
Manuel Restrepo
Virgen del Carmen
Las Casitas
San Rafael
Promisión
Playas de María
El Carmelo II
Ancón Sur
VEREDAS:
La Doctora
San José
Pan de Azúcar
Las Lomitas
María Auxiliadora
Cañaveralejo
CALIFICACIÓN ESPACIAL
FUENTE DE INFORMACIÓN
CONVENCIONES
PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SECTORIZACIÓN

142

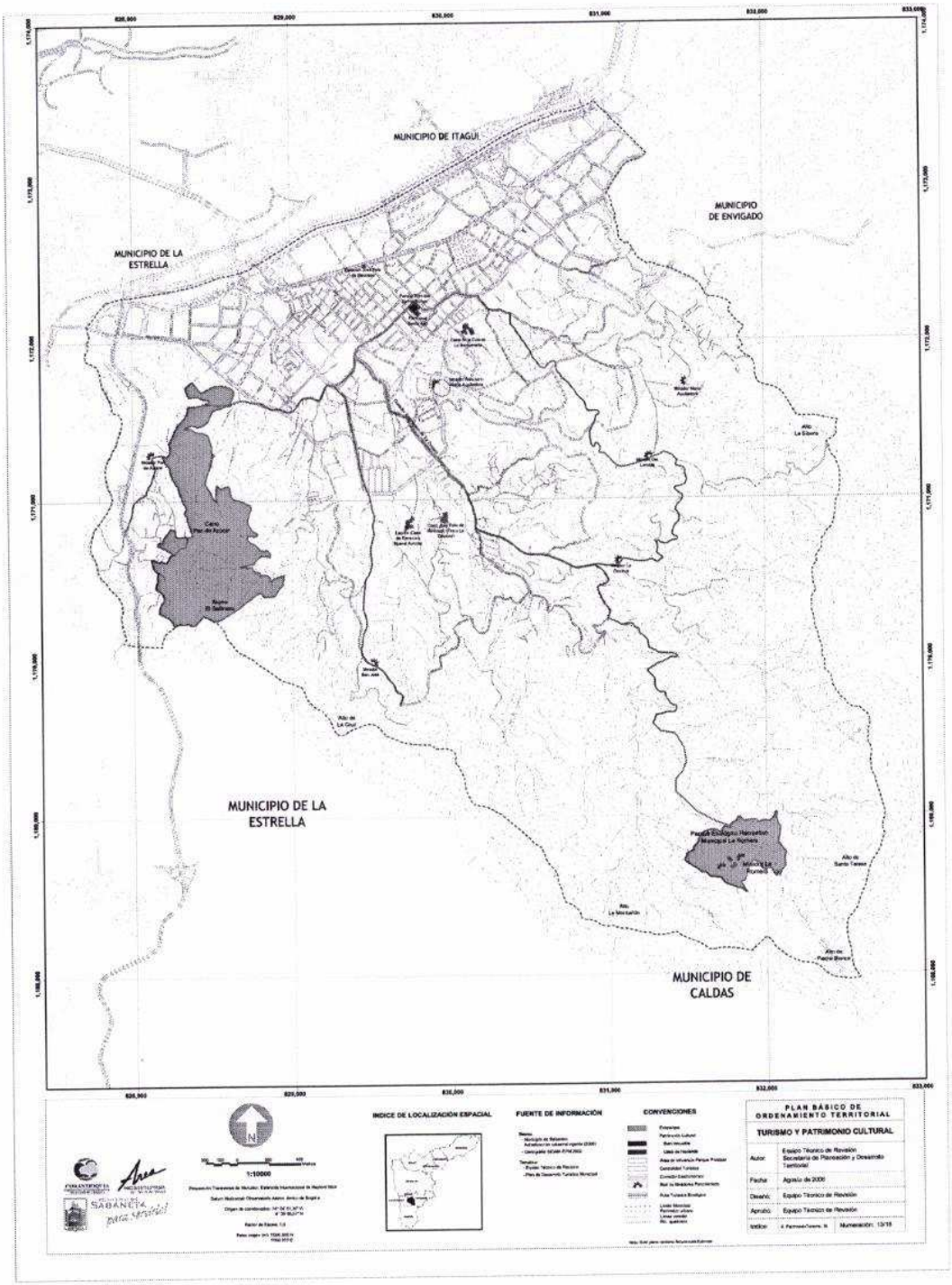
ANEXO 6 - SISTEMA VIAL



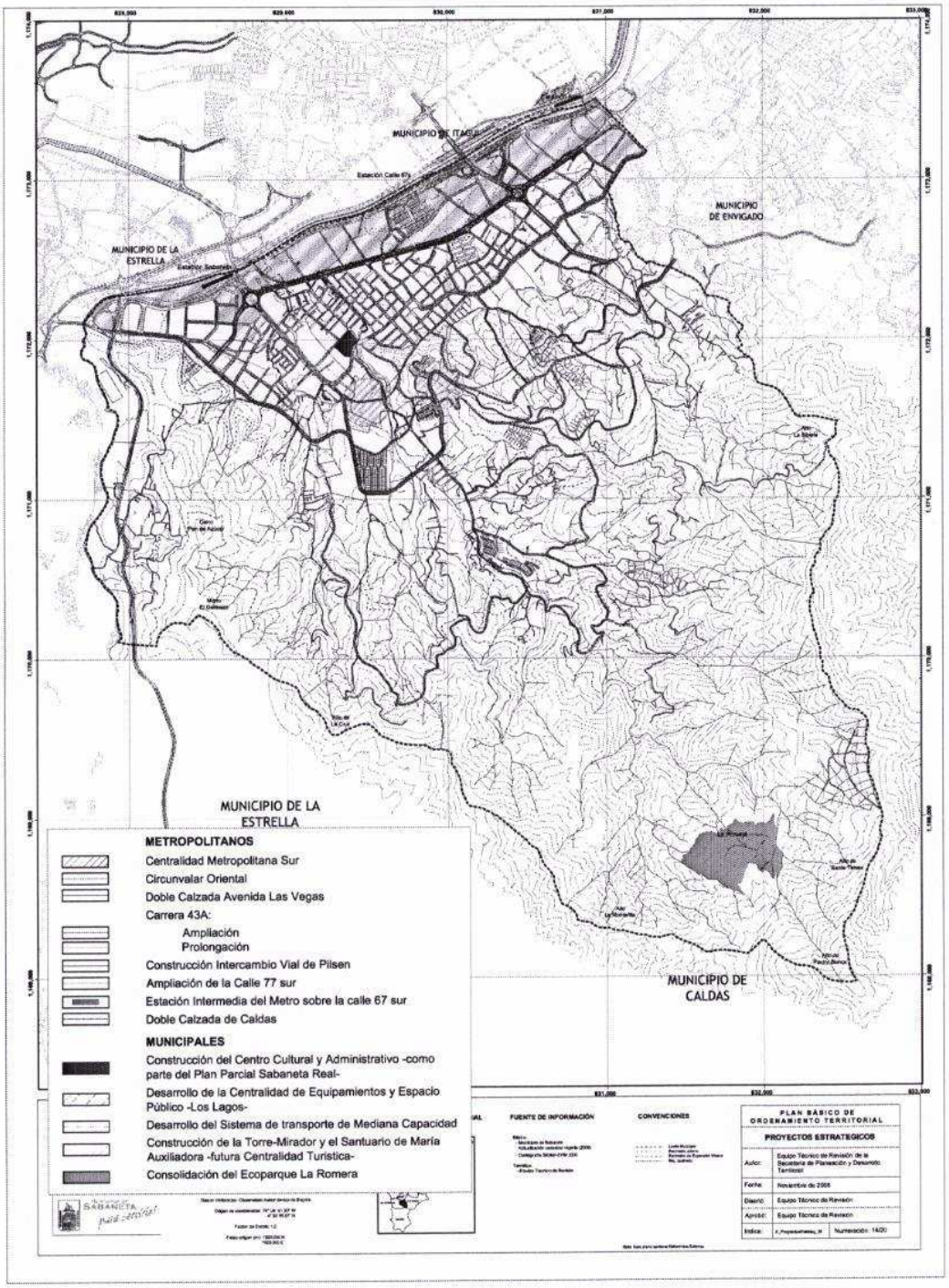
ANEXO 7 - SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS



ANEXO 8 - PATRIMONIO Y TURISMO



ANEXO 9 - PROYECTOS ESTRATÉGICOS



ANEXO 10 - ZONIFICACIÓN URBANA

Esta representada por catorce (14) zonas:

Zona de Actividad Múltiple ZAM

- **Delimitación Zona de Actividad Múltiple (ZAM)**

Partiendo del cruce de la calle 75 sur y la carrera 48 (Av. Las Vegas), continuando por esta en sentido Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 68 sur; continuando por esta última en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 43a, siguiendo por esta en dirección Sur-Oeste hasta el cruce con la calle 75 Sur, por esta ultima en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 45, continuando por esta última en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 75 sur, siguiendo por esta en dirección Nor-Oeste hasta el cruce con la carrera 48 (Av. Las Vegas) punto de partida.

Zona Residencial Actual 1 (ZRA 1)

- **Delimitación Zona Residencial Actual 1 (ZRA-1)**

Partiendo del cruce de la calle 68 sur y la carrera 48 (Av. Las Vegas), continuando por ésta última en dirección Nor-este hasta llegar al cruce con la calle 61 Sur, continuando por esta ultima en dirección Sur-este hasta llegar al cruce con la carrera 43 A, siguiendo por esta en dirección Nor-este hasta llegar al **punto 3** (perímetro urbano), localizado en la intersección de la carrera 43 A con la Quebrada Cien Pesos, por esta aguas arriba hasta llegar al **punto 4** (perímetro urbano), localizado en la intersección de la Quebrada Cien Pesos con la cota 1640, continuando por la cota en dirección Sur-Este, hasta llegar al cruce con la calle 68 sur, por esta última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 48 (Av. Las Vegas), punto de partida.

Zona Residencial Actual 2 (ZRA 2)

- **Delimitación Zona Residencial Actual 2 Sur (ZRA-2)**

Partiendo del cruce de la calle 77 Sur con la carrera 48 (Av. Las Vegas), continuando por esta ultima en dirección Nor-Este hasta llegar a la intersección con la calle 75 sur, continuando por ésta en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 093 y 094 (manzana 015), continúa por el límite del predio, pasando por los límites de los predios 005, 166, 141, 140, hasta llegar al cruce del límite de los predios 140, 007 y la calle 77 sur, continúa por la vía en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 45, por ésta última en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 75b sur, por esta ultima en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la carrera 43ª, por ésta última en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 77 sur, continúa por ésta última en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 006 y

005 (manzana 206), continúa por éste último en dirección Sur-Oeste, pasando por el límite de los predios 004 (manzana 206), 002 (manzana 208, excluyéndolo) y 012 (manzana 208), hasta llegar al cruce del límite de los predios 012 (manzana 206) y 013 (manzana 206) con la carrera 45, continúa por la vía en dirección Sur-Oeste, pasando por la calle 78 sur hasta llegar al cruce con la cota 1640, continúa por la cota en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con la vía de acceso a la vereda Pan de Azúcar, continúa por la vía en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 002 (manzana 184) y 233 (Finca San Expedito), continúa por éste último en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la carrera 47c (proyectada), continúa por la vía en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 77 sur, continúa por ésta última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con la carrera 48 (Av. Las Vegas) punto de partida.

Zona Residencial Actual 3 (ZRA 3)

- **Delimitación Zona Residencial Actual 3 (ZRA-3)**

Partiendo del cruce de la calle 75b sur con la carrera 43ª, por ésta última en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 77 sur, continúa por ésta última en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 006 y 005 (manzana 206), continúa por éste último en dirección Sur-Oeste, pasando por el límite de los predios 004 (manzana 206), 002 (manzana 208, incluyéndolo) y 012 (manzana 208), hasta llegar al cruce del límite de los predios 012 (manzana 206) y 013 (manzana 206) con la carrera 45, continúa por la vía en dirección Sur-Oeste, pasando por la calle 78 sur hasta llegar al cruce con la cota 1640, continúa por la cota en dirección nor-este hasta llegar al cruce con la carrera 43ª, continúa por la vía en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con la calle 75b sur, punto de partida.

Zona Residencial de Expansión 1 ZRE 1

- **Delimitación Zona Residencial de Expansión 1 (ZRE-1)**

Partiendo del **punto 13** (perímetro urbano), localizado en el cruce de la calle 77 sur y la cota 1640, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con los límites de los predios 145 (vereda Cañaveralejo) y 051 (vereda San José), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con la calle 78 sur, continúa por la vía en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 005 (vereda Pan de Azúcar), continúa por el límite predial en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con la quebrada San Remo, por ésta aguas abajo hasta llegar al **punto 15** (perímetro urbano), localizado en el cruce de la quebrada San Remo con la cota 1640, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al punto 18, localizado en el cruce de la cota 1640 con la vía al municipio de Caldas, continúa por la vía en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 525 (vereda Pan de Azúcar) y 234 (vereda Pan de Azúcar), continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con la vía de acceso a la vereda Pan de Azúcar, continúa por la vía en dirección sur-este hasta llegar al cruce con la cota 1700, continúa por la cota en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el

límite de los predios 077 (vereda San José) y 034 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-oeste, pasando por el límite de los predios 086 (vereda San José), 079 (vereda San José), 087 (vereda San José), 088 (vereda San José), 089 (vereda San José), 090 (vereda San José) y 080 (vereda San José) hasta llegar al cruce del predio 080 (vereda San José) con la calle 77 sur, continúa por la vía en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 13** (perímetro urbano), localizado en el cruce de la calle 77 sur y la cota 1640, punto de partida.

Zona Residencial de Expansión 2 ZRE 2

- **Delimitación Zona Residencial de Expansión 2 (ZRE-2)**

Partiendo del **punto 41** (perímetro de expansión urbana), localizado en el cruce de la cota 1800 con el límite de los predios 094 (vereda San José) y 034 (vereda San José), continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 43** (perímetro de expansión urbana), localizado en la intersección del límite municipal con la cota 1.800, continua por el límite municipal en dirección oeste hasta llegar al cruce con la vía al Municipio de Caldas, continúa por la vía en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 015, continúa por el límite del predio en dirección Sur-Este, pasando por los límites de los predios 016, 017 y 523 hasta llegar al cruce de la carrera 28 con el límite de los predios 523 y 019, continúa por la vía en dirección Nor-Oeste, hasta llegar al cruce con el límite de los predios 418 y 540, continúa por éste último en dirección Sur-Este, pasando por el límite de los predios 516, 068, 066, 143, 342, 447, 133 y 359, hasta llegar al cruce de la calle 81 sur con el límite de los predios 359 y 327, continúa por la vía en dirección Sur hasta llegar al cruce con el límite de los predios 071 y 074, continúa por éste último en dirección Nor-Este, pasando por los límites de los predios 075, 303, 424, 319, 131, 261, 209, 444, 211, 285, 212, 213, 214, 215, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228 y 229, hasta llegar al cruce del límite del predio 229 con la vía de acceso a la vereda Pan de Azúcar, continúa por la vía en dirección nor-este hasta llegar al cruce con la cota 1700, continúa por la cota en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 077 (vereda San José) y 034 (vereda San José), continúa por este último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con la cota 1.800, continúa por la cota en dirección sur-oeste hasta llegar al **punto 41** (perímetro de expansión urbana), localizado en el cruce de la cota 1800 con el límite de los predios 094 (vereda San José) y 034 (vereda San José), punto de partida.

Zona residencial de expansión 3 (ZRE 3)

- **Delimitación Zona Residencial de Expansión 3 (ZRE-3).**

Partiendo del **punto 10** (perímetro urbano), localizado en la intersección de la cota 1640 con la calle 75 sur, continúa por la cota en dirección sur-oeste hasta llegar al **punto 13** (perímetro urbano), localizado en el cruce de la cota 1640 con la calle 77 sur, continúa por la vía en dirección sur-este hasta llegar al cruce con la carrera 34, continúa por ésta última en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 040 (vereda San José), continúa por el límite predial en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 039 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar

al cruce con la cota 1700, continúa por la cota en dirección su-oeste hasta llegar al cruce con un caño de escorrentía que desemboca en la quebrada La Doctora (límite de los predios 411 y 408 -vereda La Doctora-) por ésta aguas abajo hasta llegar al cruce con la cota 1650, continúa por la cota en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con la calle 75 sur, continúa por la vía en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 10** (perímetro urbano), localizado en la intersección de la cota 1640 con la calle 75 sur, punto de partida.

Zona residencial de expansión 4 (ZRE 4)

- **Delimitación Zona Residencial 4 (ZRE-4)**

Partiendo del **punto 040** (perímetro de expansión urbana), localizado en el cruce del predio 001 (vereda San José) con la cota 1800, continúa por la cota en dirección sur-este hasta llegar al **punto 035** (perímetro de expansión urbana), localizado en el cruce de la cota 1800 con el límite de los predios 418 y 872 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con la calle 65 sur, continúa por la vía en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 713 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 759 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 760 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con la carrera 30, continúa por la vía en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 166 y 167 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección norte hasta llegar al cruce con el límite del predio 211 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con la carrera 30, continúa por la vía en dirección sur-este hasta llegar al **punto 33** (perímetro de expansión urbana), localizado en el cruce de la carrera 30 con la cota 1800, continúa por la cota en dirección nor-este hasta llegar al **punto 31** (perímetro de expansión urbana), localizado en el cruce de la cota con el eje de la vía proyectada que comunica la carrera 33 con la carrera 30, continúa por la vía en dirección nor-este hasta llegar al **punto 30**, localizado en el cruce de la vía con el límite de los predios 262 (Finca El balcón del cielo) y 210, continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 724 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 209 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con la cota 1700, continúa por la cota en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con la quebrada La Doctora, continúa por ésta aguas arriba hasta llegar al cruce con el límite del predio 606, continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con la calle 71 sur, continúa por la vía en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con la cota 1700, continúa por la cota en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con la calle 73 sur, continúa por la vía en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 480 y 044 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 045 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 006 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 617 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con la

cota 1700, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 075 y 039 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con la cota 1756, continúa por la cota en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 038 y 033 (vereda San José), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con la cota 1790, continúa por la cota en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 032 y 033 (vereda San José), continúa por éste último en dirección este hasta llegar al cruce con el límite del predio 075 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 001 (vereda San José), continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al **punto 040** (perímetro de expansión urbana), localizado en el cruce del predio 001 (vereda San José) con la cota 1800, punto de partida.

Zona residencial de expansión 5 (ZRE5)

- **Delimitación**

Partiendo del **punto 10** (perímetro urbano), localizado en la intersección de la cota 1640 con la calle 75 sur, continúa por la cota en dirección nor-este hasta llegar al cruce con la calle 64 sur, continúa por la vía en dirección sur-este hasta llegar al límite de los predios 140 y 014 (vereda Las Lomitas), continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 012 (vereda Las Lomitas), continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 411 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con la cota 1650, continúa por la cota en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con la calle 75 sur, continúa por la vía en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 10** (perímetro urbano), localizado en la intersección de la cota 1640 con la calle 75 sur, punto de partida.

Zona residencial de expansión 6 (ZRE6)

- **Delimitación**

Partiendo del cruce de la calle 64 sur con la cota 1640, continúa por la vía en dirección sur-este hasta llegar al límite de los predios 014 y 140 (vereda Las Lomitas), continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 956 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 955 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 954 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 952 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 955 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 956 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 609 (vereda La Doctora) y 957 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite de los predios 679 (vereda La Doctora) y 262 (vereda La Doctora), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 142 (vereda Las Lomitas), continúa por éste último en dirección nor-este hasta

al cruce con el límite del predio 066 (vereda Las Lomitas), continúa por éste último en dirección nor-este hasta al cruce con el límite del predio 006 (vereda Las Lomitas), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con la calle 62 sur, continúa por la vía en dirección nor-este hasta llegar al **punto 26**, localizado en la intersección del limite el límite del predio 050 con la calle 62 sur, continúa por la vía en dirección norte hasta llegar al **punto 25**, localizado en la intersección de la calle 62 sur con la vía de comunicación entre las veredas Las Lomitas y María Auxiliadora, continúa por la vía en dirección sur-este, hasta llegar al cruce con la cota 1800, continúa por la cota en dirección sur-este hasta llegar al **punto 24**, localizado en la intersección de la cota 1800 con la quebrada La Honda, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al **punto 23**, localizado en el cruce de la cota 1800 con el límite de los predios 239 y 004 (vereda María Auxiliadora), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 005 (vereda Las Lomitas), continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 020 (vereda Las Lomitas), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con la calle 62 sur, continúa por la vía en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 025 (vereda Las Lomitas), continúa por éste último en dirección sur este hasta llegar al cruce con la quebrada La Honda, por ésta aguas abajo hasta llegar al cruce con la cota 1700, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con la calle 56 sur, continúa por la vía en dirección sur-este hasta llegar al cruce con la carrera 37, continúa por ésta última en dirección nor-este hasta llegar al cruce con la cota 1722, continúa por la cota en dirección nor-este hasta llegar al cruce con la quebrada Cien Pesos (Límite Municipal), por ésta aguas abajo hasta llegar al **punto 4**, localizado en la intersección de la Quebrada Cien Pesos y la cota 1640, continúa por la cota en dirección Sur-Este hasta llegar al cruce con la calle 64 sur, punto de partida.

Zona Residencial de Expansión San José (ZRE San Jose)

- **Delimitación**

Partiendo del **punto 41** (perímetro de expansión urbana), localizado en el cruce de la cota 1800 con el límite de los predios 034 y 019 (vereda San José), continúa por el límite del predio en dirección este, hasta llegar al cruce con el límite del predio 001 (vereda San José, coordenadas X= 829412.0 Y= 1169971.8), continúa por éste ultimo en dirección nor-este hasta llegar al **punto 40** (perímetro de expansión urbana), localizado en el cruce de la cota 1800 con el límite del predio 065 (vereda San José), continúa por éste último en dirección este hasta llegar al cruce con el límite del predio 021 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 022 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 023 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 024 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 025 (vereda San José), continúa por éste último en dirección norte hasta llegar al cruce con el límite del predio 066 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 030 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 029 (vereda San

152

José), continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 031 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 032 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con la cota 1790, continúa por la cota en dirección norte hasta llegar al cruce con la calle 77sur, continúa por la vía en dirección norte hasta llegar al cruce con el límite de los predios 033 y 036 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 037 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-este hasta llegar al cruce con límite del predio 038 (vereda San José), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con la cota 1756, continúa por la cota en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 039 y 082 (vereda San José), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 073 (vereda San José), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 075 (vereda San José), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite de los predio 074 y 039(vereda San José), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 040 (vereda San José), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con la carrera 34, continúa por la vía en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con la calle 77 sur, continúa por ésta última en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el límite de los predios 051 y 080 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 090 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 089 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 088 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 087 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 079 (vereda San José), continúa por éste último en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 086 (vereda San José), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 077 (vereda San José), continúa por éste último en dirección sur-oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 034 (vereda San José), continúa por éste último en dirección sur-este hasta llegar al **punto 41** (perímetro de expansión urbana), localizado en el cruce de la cota 1800 con el límite de los predios 034 y 019 (vereda San José), punto de partida.

Zona Industrial y de Servicios 1 (ZIS 1)

- **Delimitación Zona Industrial y de Servicios 1 de Redesarrollo (ZIS-1)**

Partiendo del cruce de la calle 77Sur y el Río Aburrá, por éste aguas abajo hasta el cruce con la calle 67 Sur, continuando por esta última en dirección Sur-este hasta el cruce con la carrera 48B, de ahí siguiendo por ésta en dirección Sur-oeste hasta llegar al cruce con la calle 69 Sur, continuando por ésta en sentido sur hasta llegar al cruce con la carrera 48 (Av. Las Vegas), siguiendo por ésta última en dirección Sur-oeste hasta el cruce con la calle 77Sur, continúa por ésta última en dirección Nor-Oeste hasta llegar al cruce con el Río Aburrá, punto de partida.

Zona Industrial y de Servicios 2 (ZIS 2)

- **Delimitación Zona Industrial y de Servicios 2 de Redesarrollo (ZIS-2)**

Partiendo del cruce de la calle 67Sur y el Río Aburrá, por éste aguas abajo hasta llegar al **punto 1** (perímetro urbano), localizado en la intersección del río Aburrá con la calle 50 Sur, continuando por esta en dirección Sur-este hasta llegar al cruce con la calle 48 Sur (Av. Las Vegas), por ésta última en dirección Sur-oeste hasta llegar al cruce con la calle 69 Sur, siguiendo por esta ultima en sentido norte hasta llegar al cruce con la carrera 48B, continuando por esta ultima en dirección Nor-Este hasta llegar al cruce con la calle 67 Sur, continúa por esta última en sentido norte hasta llegar a la intersección con el río Aburrá, punto de partida.

Zona de Comercio y Servicios 1 (ZCS 1)

- **Delimitación Zona de comercio y Servicios 1 de Redesarrollo (ZCS-1)**

Partiendo del **punto 19** (perímetro urbano), localizado en la intersección de la cota1640 con el Río Aburrá, continúa por este aguas abajo hasta llegar a la intersección con la calle 77sur, siguiendo por esta ultima en dirección Sur-Este hasta el cruce con la carrera 47 C, continuando por esta ultima en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con el límite del predio 233 (Finca San Expedito), continúa por el límite del predio en dirección sur-este hasta llegar al cruce con la vía a Pan de Azúcar, continúa por la vía en dirección nor-oeste hasta llegar al cruce con la cota 1640 (perímetro urbano), continúa por la cota en dirección nor-este hasta llegar al **punto 19** (perímetro urbano), localizado en la intersección de la cota1640 con el Río Aburrá, punto de partida.

Zona de Comercio y Servicios 2 (ZCS 2)

- **Delimitación Zona de comercio y Servicios 2 de Redesarrollo (ZCS-2)**

Partiendo del cruce de la calle 61 Sur con la carrera 48 (Av. Las Vegas), continuando por esta última en dirección Nor-este hasta llegar a la intersección con la calle 50 sur, siguiendo por esta ultima en dirección Sur-este hasta llegar al **punto 2** (perímetro urbano), localizado en el cruce de la calle 50 Sur con la carrera 43 A, continuando por esta ultima en dirección Sur-oste hasta llegar a la calle 61 Sur, continúa por esta última en dirección Nor-oeste hasta llegar a la carrera 48 (Av. Las Vegas) punto de partida.

Zona Institucional Administrativa (ZTA)

- **Delimitación Zona Institucional Administrativa de Desarrollo (ZTA)**

Partiendo del cruce de la calle 75 Sur con la Carrera 45, continua por esta ultima en dirección Sur-Oeste hasta llegar al cruce con la calle 77 Sur, continua por esta ultima en dirección Nor-Este hasta llegar a la intersección del límite predial de la manzana 015, predio 07 (Unidad deportiva Sur) y el predio 140, continua por el limite predial en dirección

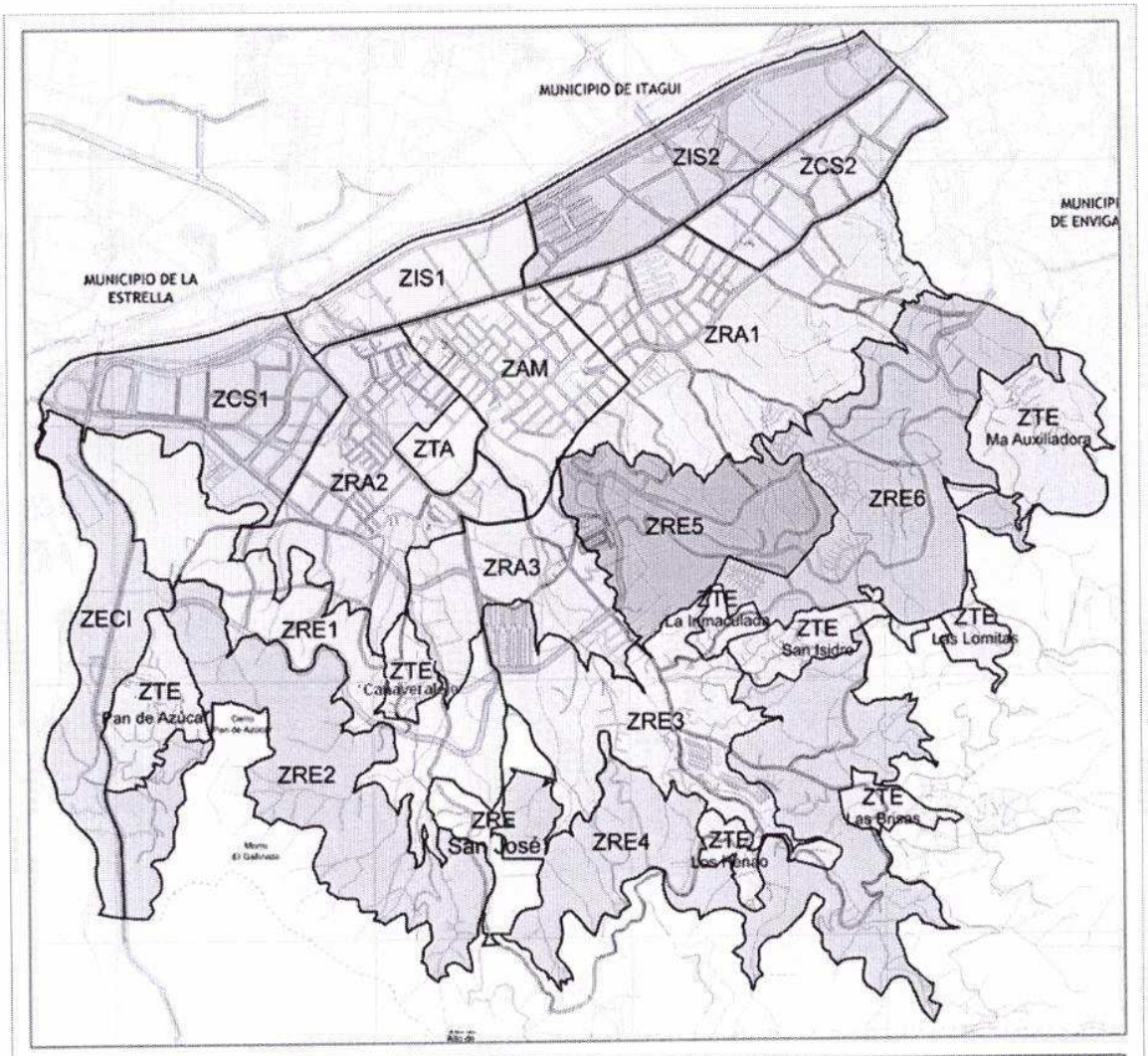
Nor-Este hasta la intersección con el límite del predio 06 (Liceo departamental José Félix de Restrepo), continua por el límite de este predio en dirección Sur-Este hasta llegar al límite del predio 05 (Transito Municipal), continua por el limite de este predio en dirección Nor-este hasta llegar a la intersección con el límite del predio 93, continua por el límite de este ultimo predio en dirección tal hasta llegar a la intersección con el límite del predio 94, continua por el límite de este ultimo predio en dirección Nor-este hasta llegar a la intersección con la calle 75 Sur, sigue por esta ultima en dirección Sur-este hasta llegar al cruce con la carrera 45, punto de partida.

Zona de Expansión Comercio e Industria (ZECI)

- **Delimitación**

Partiendo del **punto 19** (perímetro urbano), localizado en la intersección de la cota1640 con el Río Aburrá, por éste aguas abajo hasta llegar al **punto 44**, localizado en la intersección del río Aburrá y el límite municipal con el municipio de La Estrella, continúa por el límite en dirección sur-este hasta llegar al cruce con la vía al Municipio de Caldas, continúa por la vía en dirección norte hasta llegar al cruce con la vía de acceso a la vereda Pan de Azúcar, continúa por la vía en dirección nor-este hasta llegar al cruce con el límite del predio 234 , continúa por el límite predial en dirección oeste hasta llegar al cruce con la vía al Municipio de Caldas, continúa por la vía en dirección nor-este hasta llegar al **punto 18**, localizado en la intersección de la cota 1640 con la vía al Municipio de Caldas, continúa por la cota en dirección nor-oste hasta llegar al **punto 19**, localizado en la intersección de la cota1640 con el Río Aburrá, punto de partida.

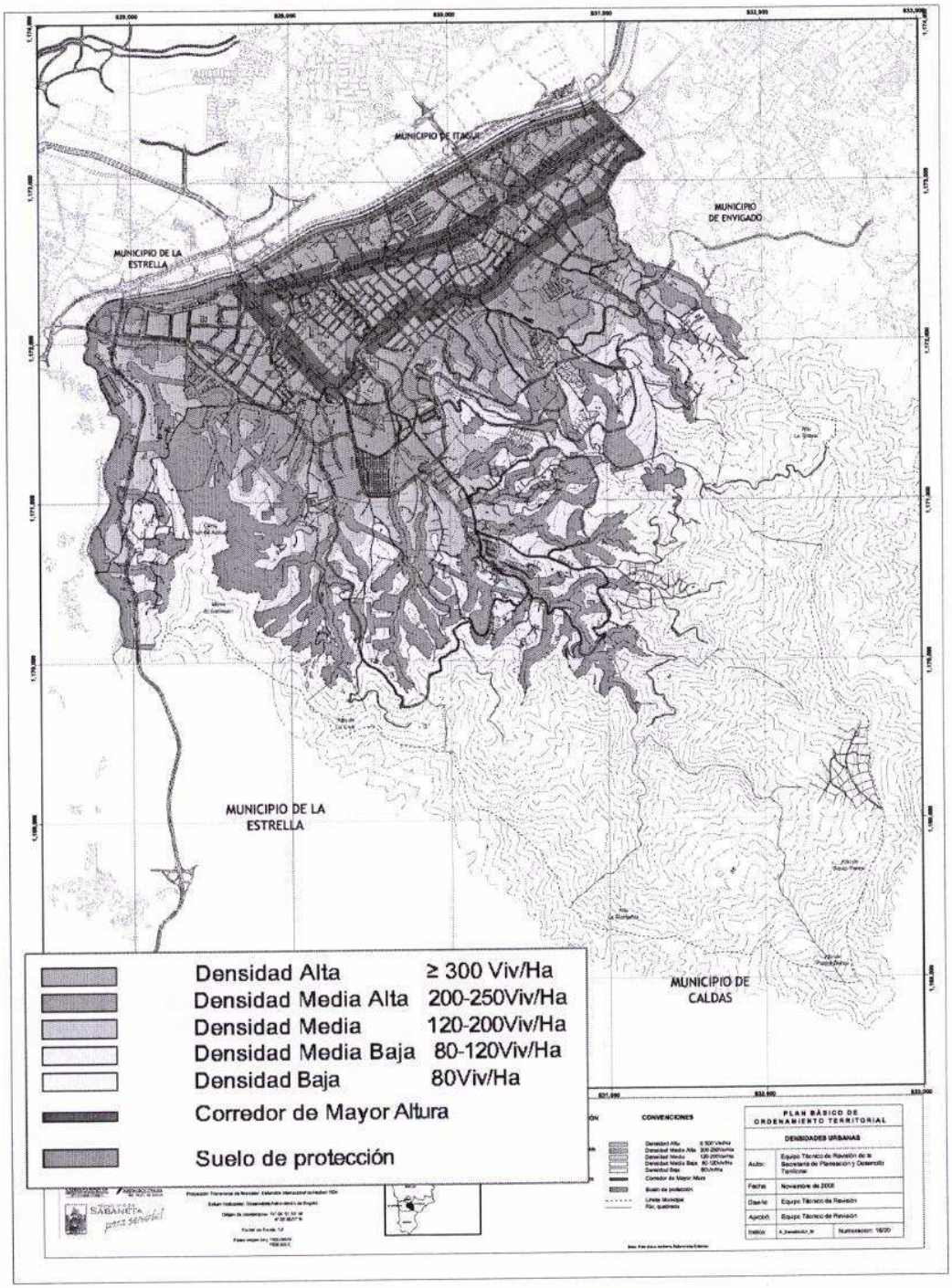
- **La Zonificación Urbana se presenta en el Plano 10 de 18X_ZonificacionUr_st.**



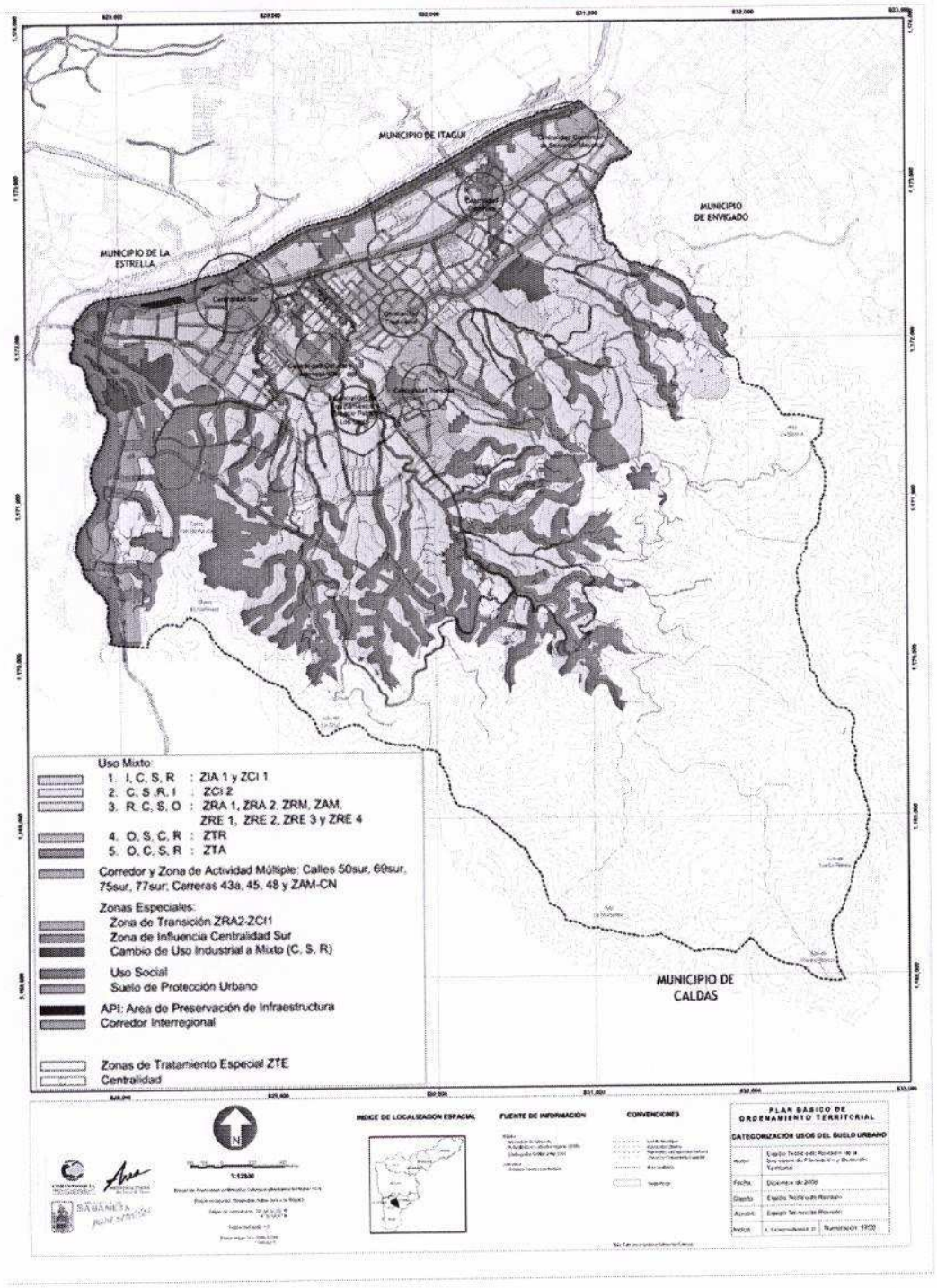
ZONIFICACIÓN URBANA

REVISIÓN PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE SABANETA

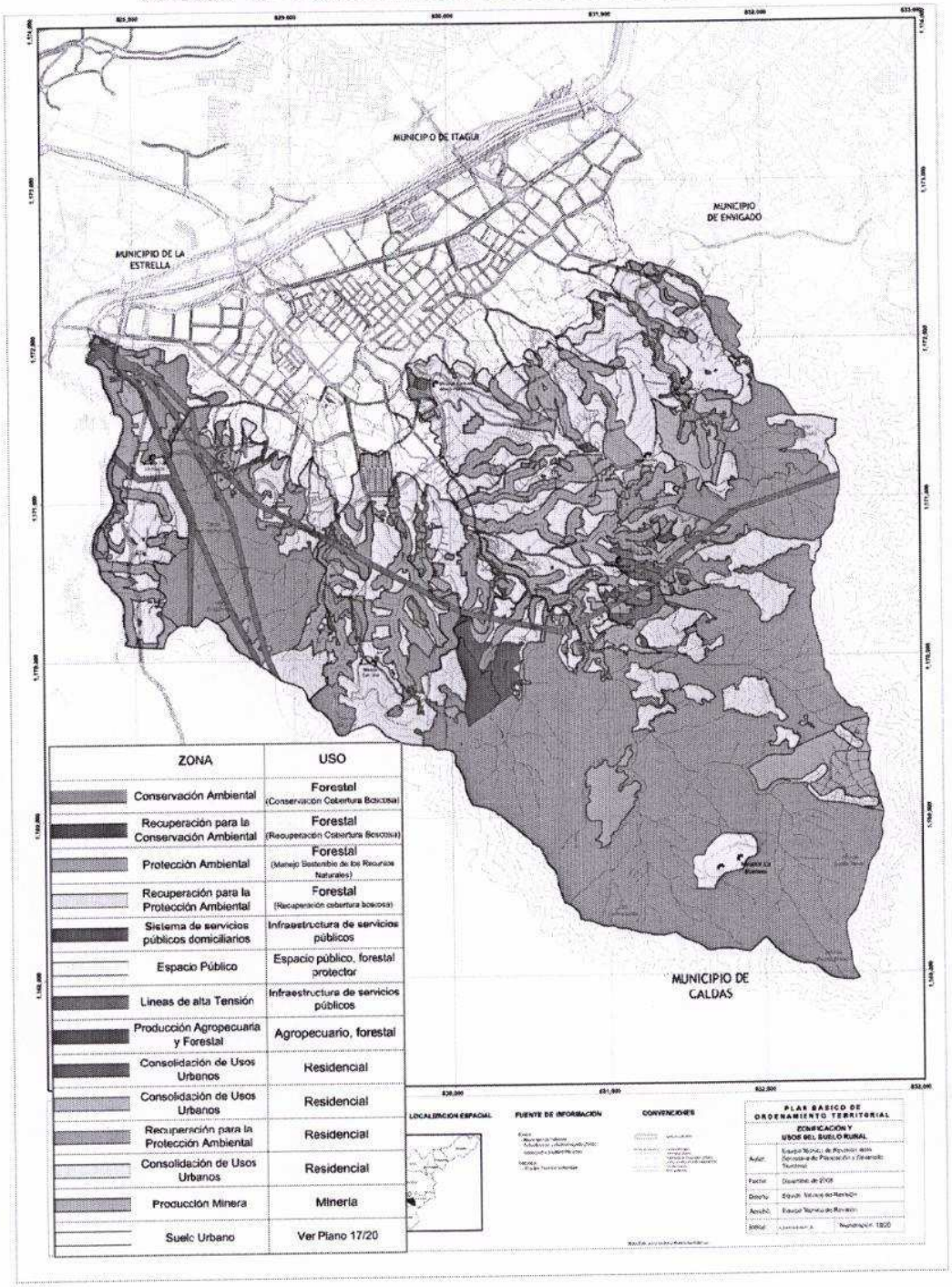
ANEXO 11 - DENSIDADES URBANAS



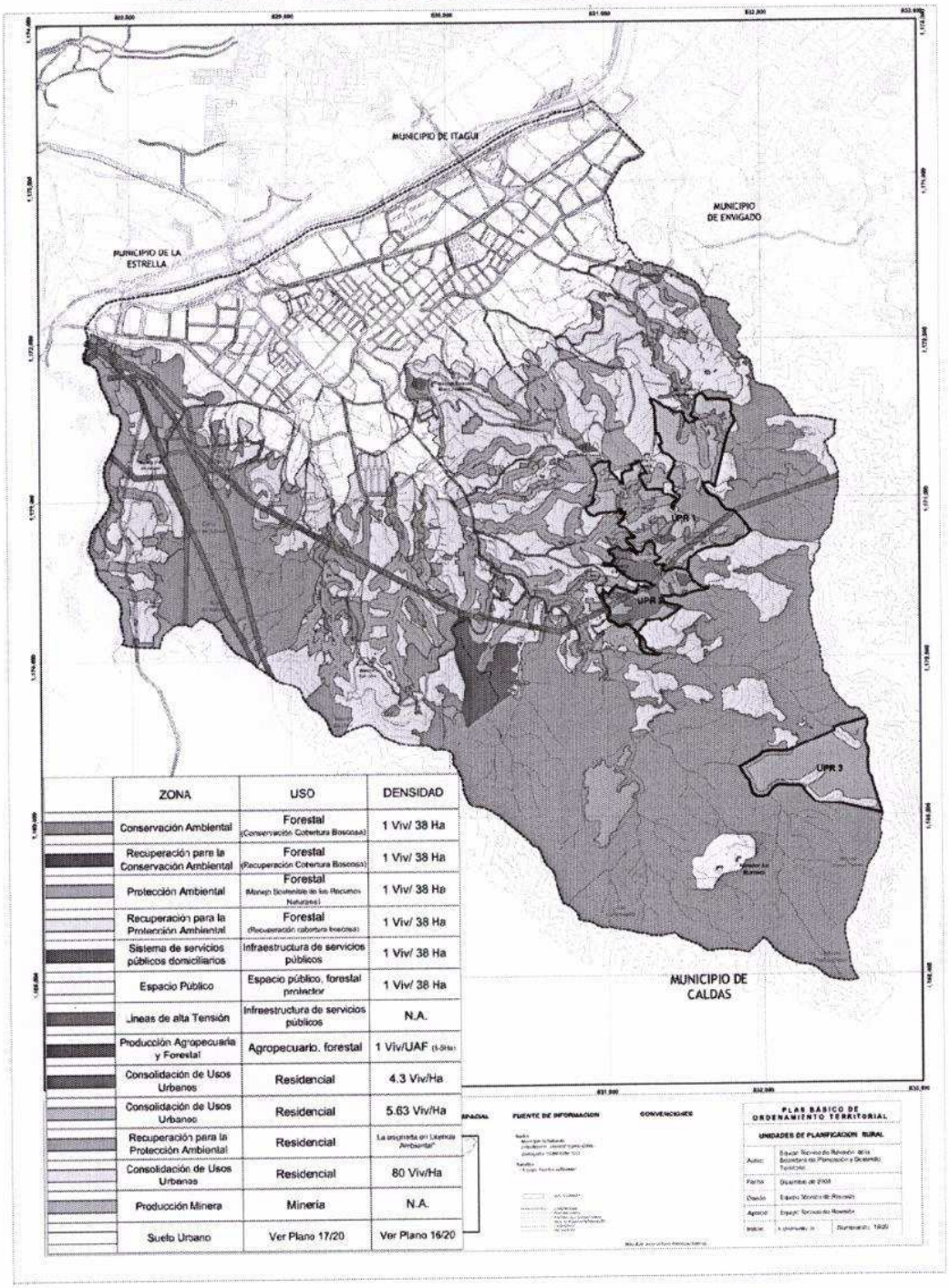
ANEXO 12 - ZONIFICACIÓN USOS DEL SUELO URBANO



ANEXO 13 - ZONIFICACIÓN USOS DEL SUELO RURAL



ANEXO 14 - UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL



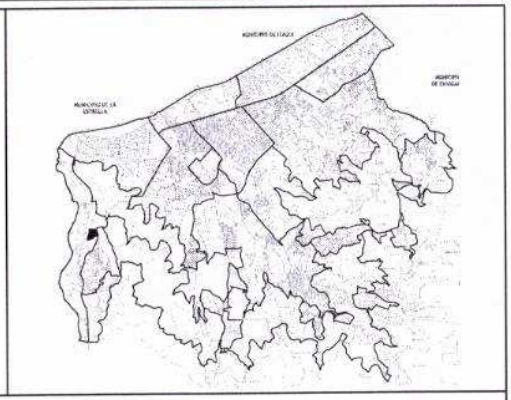
ZONA	USO	DENSIDAD
Conservación Ambiental	Forestal (Conservación Cobertura Boscosa)	1 Viv/ 38 Ha
Recuperación para la Conservación Ambiental	Forestal (Recuperación Cobertura Boscosa)	1 Viv/ 38 Ha
Protección Ambiental	Forestal (Manejo Sostenible de los Recursos Naturales)	1 Viv/ 38 Ha
Recuperación para la Protección Ambiental	Forestal (Recuperación cobertura boscosa)	1 Viv/ 38 Ha
Sistema de servicios públicos domiciliarios	Infraestructura de servicios públicos	1 Viv/ 38 Ha
Espacio Público	Espacio público, forestal protector	1 Viv/ 38 Ha
Lineas de alta Tensión	Infraestructura de servicios públicos	N.A.
Producción Agropecuaria y Forestal	Agropecuario, forestal	1 Viv/UAF (5-9Ha)
Consolidación de Usos Urbanos	Residencial	4.3 Viv/Ha
Consolidación de Usos Urbanos	Residencial	5.63 Viv/Ha
Recuperación para la Protección Ambiental	Residencial	La encontrará en Licencia Ambiental
Consolidación de Usos Urbanos	Residencial	80 Viv/Ha
Producción Minera	Mineria	N.A.
Suelo Urbano	Ver Plano 17/20	Ver Plano 16/20

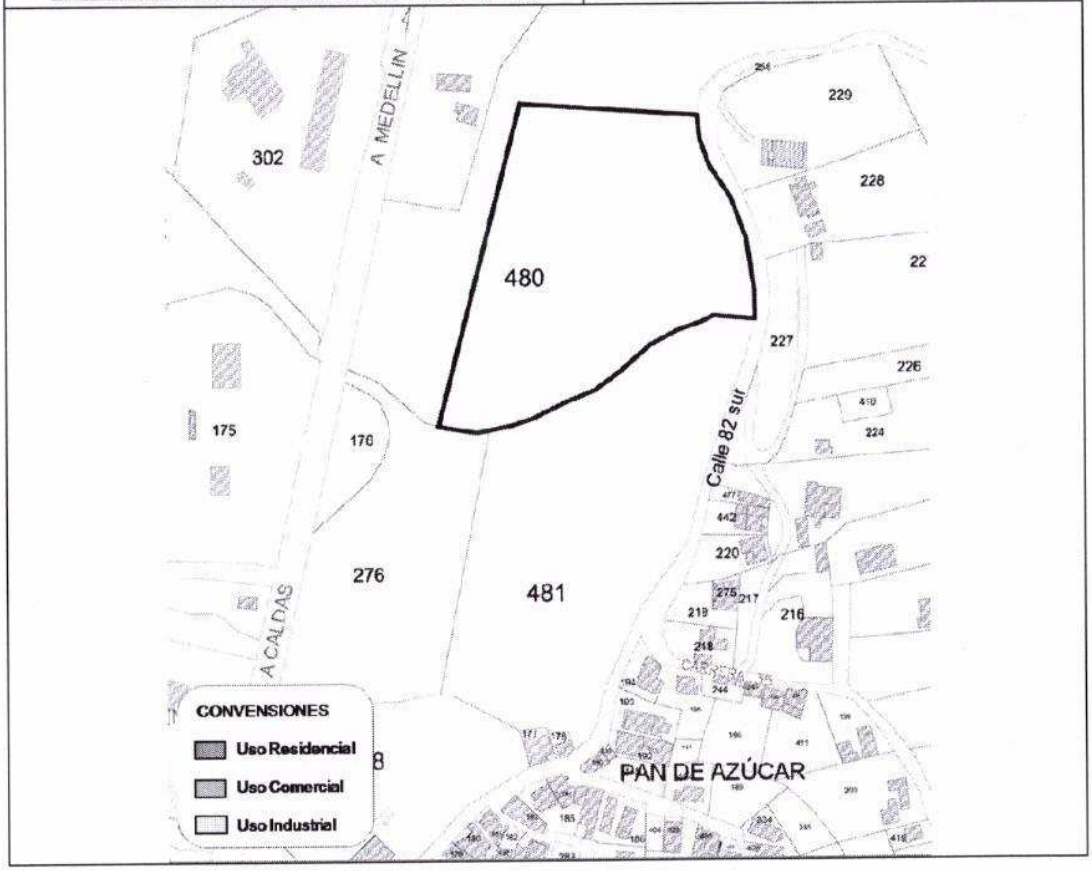
ANEXO 15 - PREDIOS O INMUEBLES A DESTINARSE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIS Y VIP

Ficha Número 1		
Localización: Zona de Comercio e Industria (ZCI) en frente a la ZTE Pan de Azúcar		
Dirección de Predio: Sin dirección (sobre la calle 82 sur).		
Uso Actual: Lote	**Propiedad**: Municipio de Sabaneta	**Área Lote**: 9645m^2
Esquema de Localización:		



Vista aérea

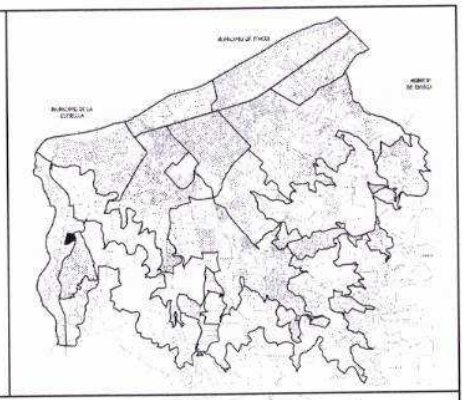


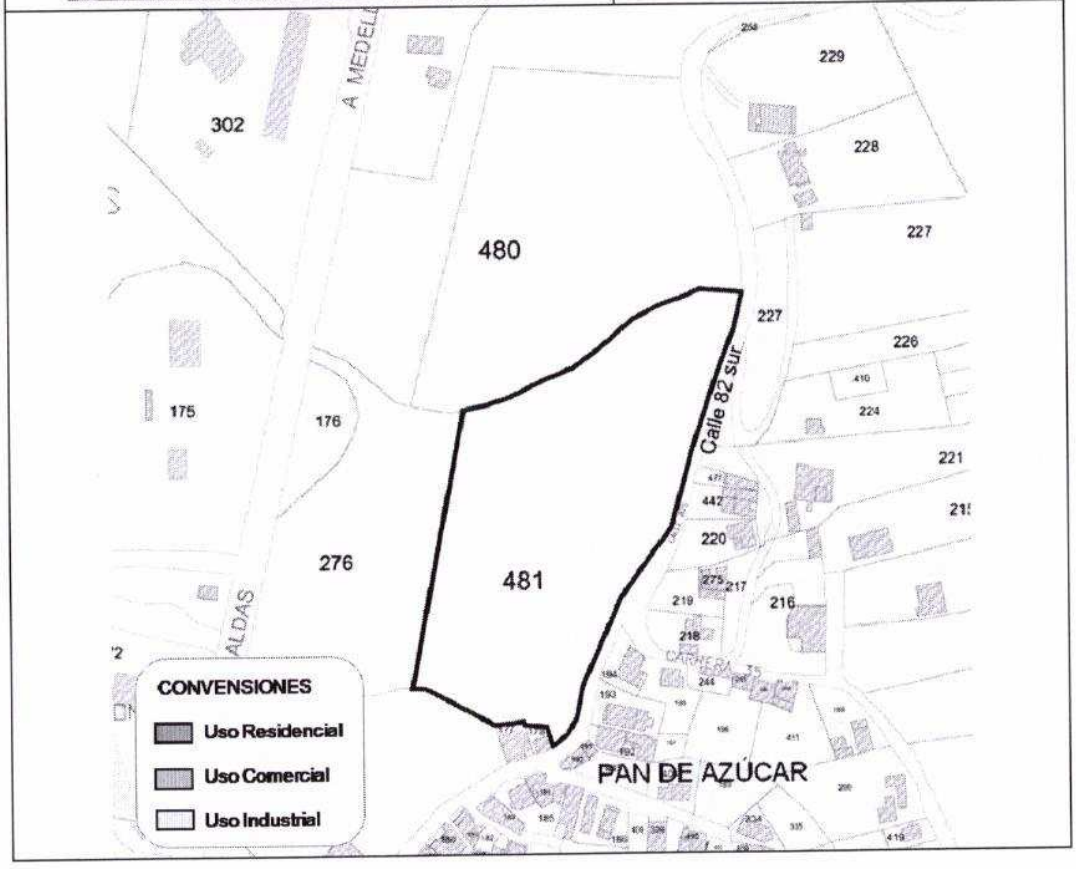


Ficha Número 2		
Localización: Zona de Comercio e Industria (ZCI) en frente a la ZTE Pan de Azúcar		
Dirección de Predio: Sin dirección (sobre la calle 82 sur).		
Uso Actual: Cancha de arena	**Propiedad**: Mpio de Sabaneta	**Área Lote**: 10477m^2
Esquema de Localización:		



Vista aérea

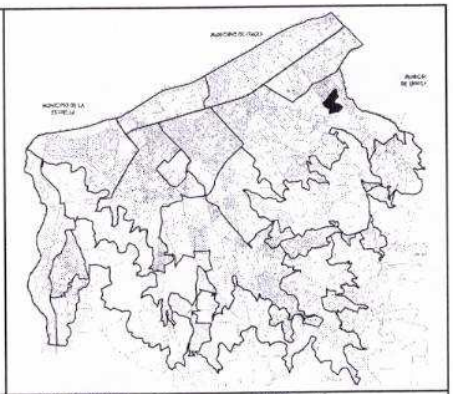


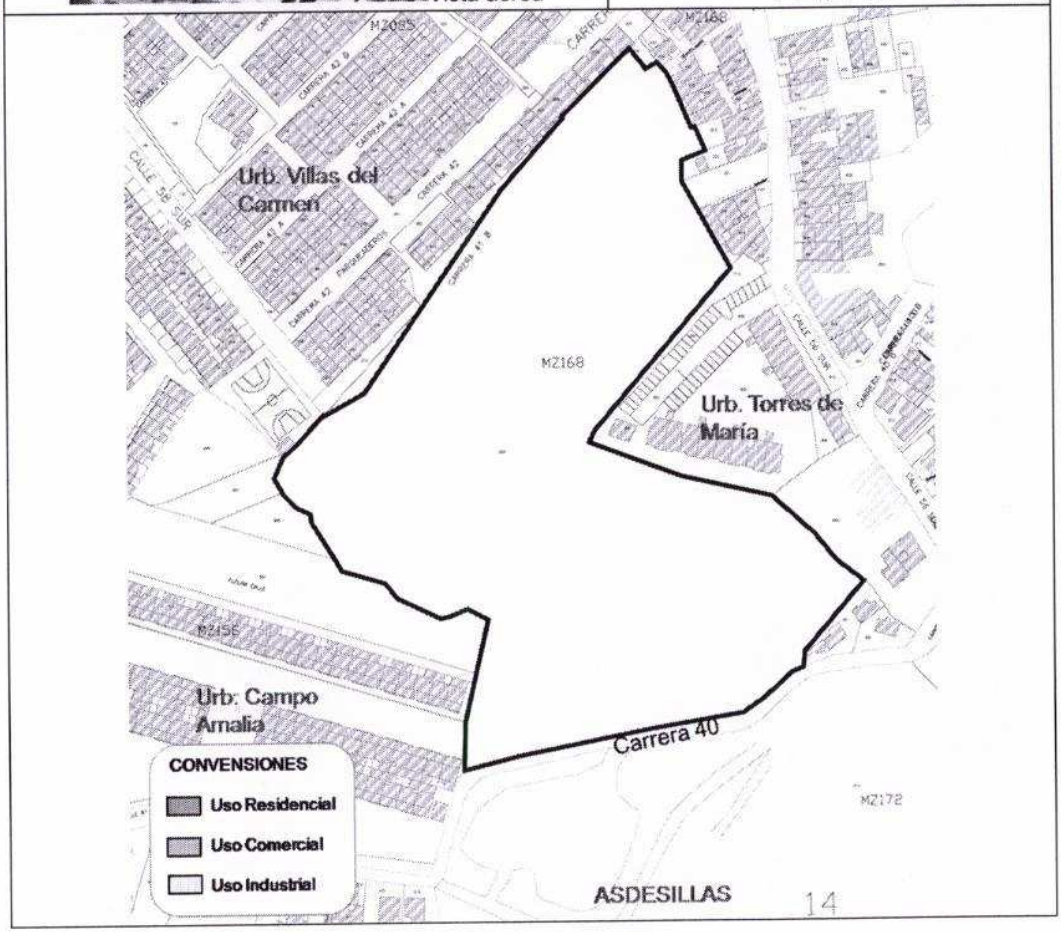


Ficha Número 3		
Localización: María Auxiliadora parte baja, al frente de ASDESILLAS		
Dirección de Predio: CL 56S N 40B-133.		
Uso Actual: Lote	**Propiedad**: Particular	**Área Lote**: 25000m^2
Esquema de Localización:		



Vista aérea

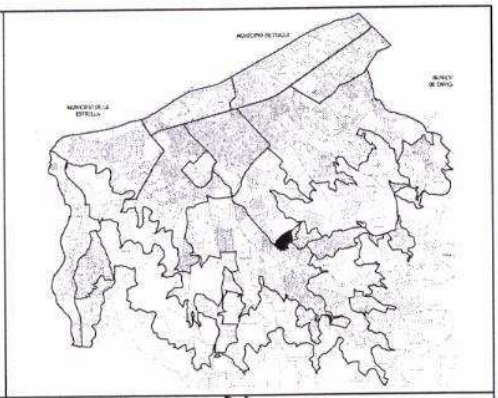


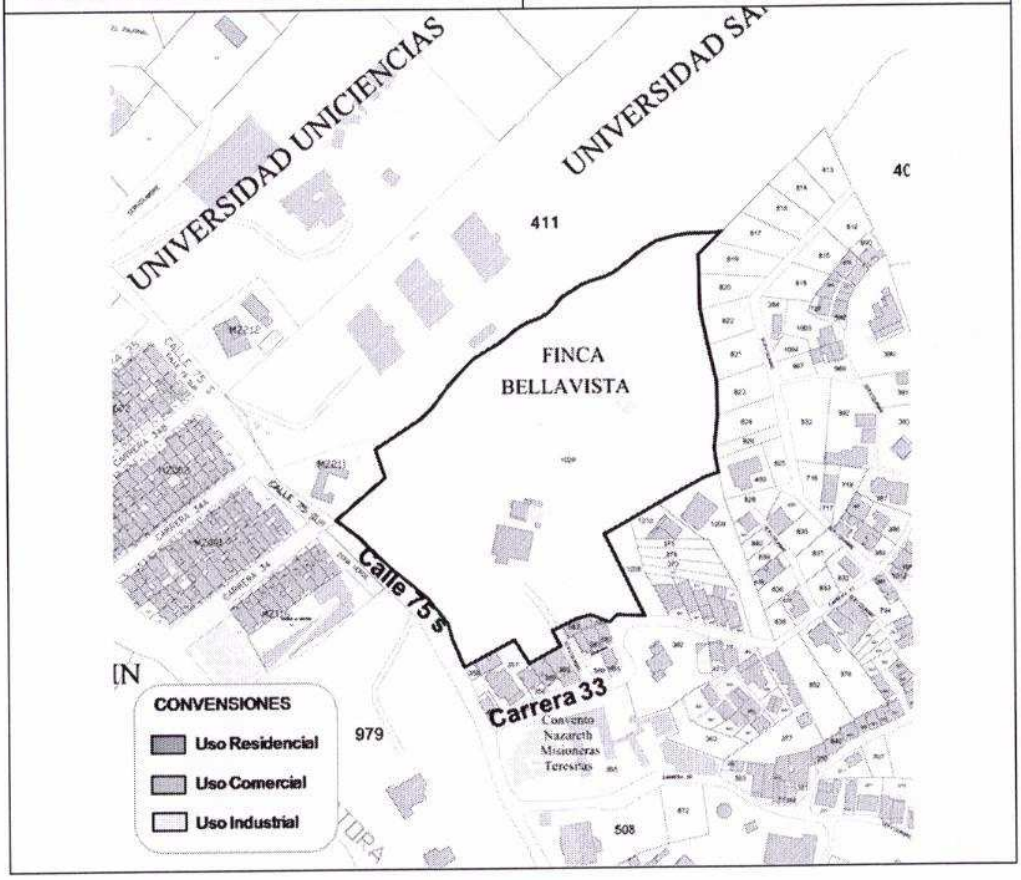


Ficha Número 4		
Localización: Vía a la vereda La Doctora, al lado de la Universidad San Martín		
Dirección de Predio: Cr 33 N72S-223 Lt1.		
Uso Actual: Residencial- Finca	**Propiedad**: Particular	**Área Lote**: 25000m^2
Esquema de Localización:		



Vista aérea

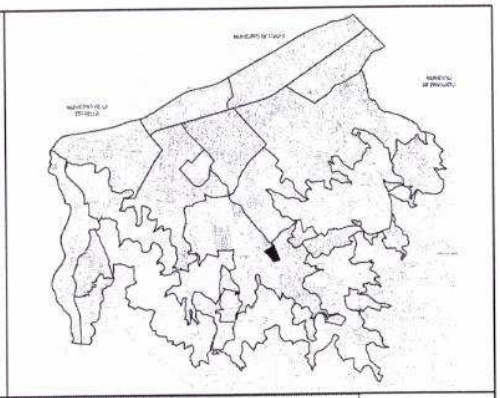


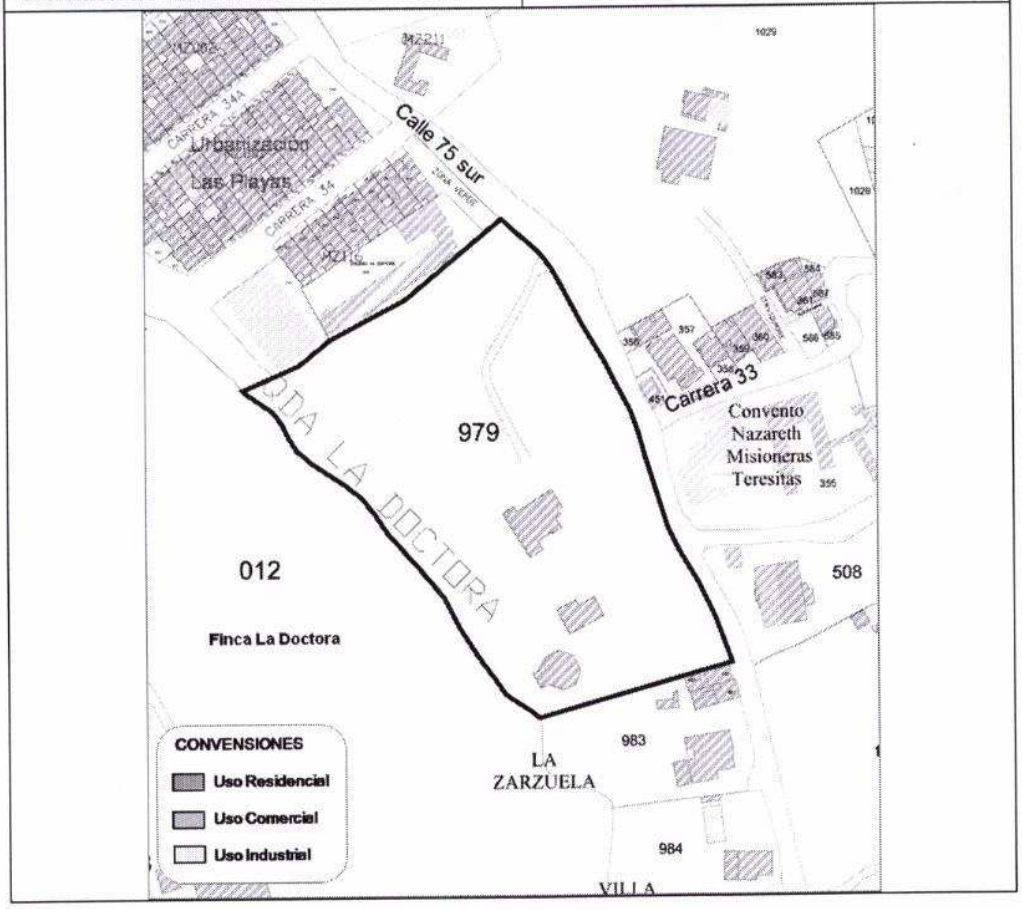


Ficha Número 5		
Localización: Vía a la vereda La Doctora, al lado de la Urbanización Las Playas		
Dirección de Predio: Cl 75 sur N 33-03.		
Uso Actual: Residencial-Finca	**Propiedad**: Municipio de Sabaneta	**Área Lote**: 25000m^2
Esquema de Localización:		



Vista aérea

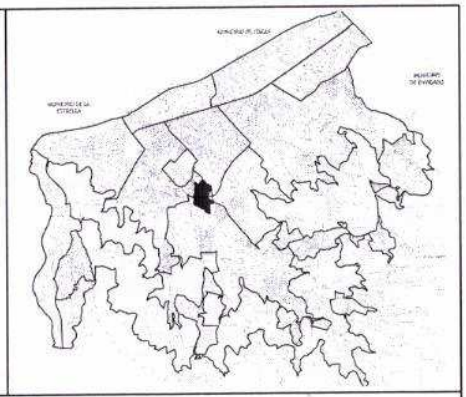


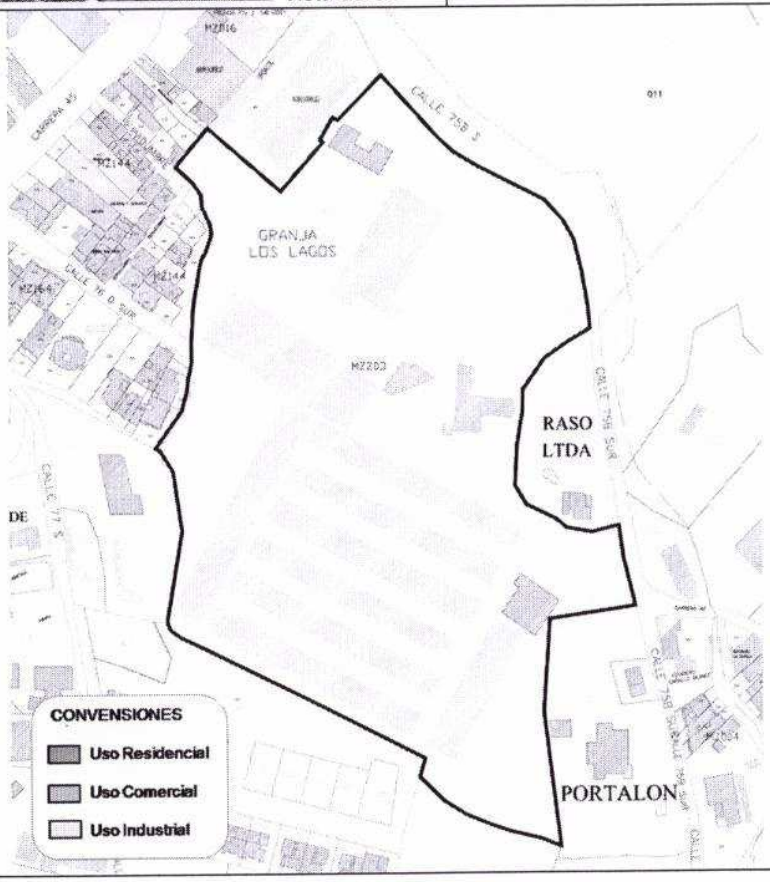


Ficha Número 6		
Localización: Granja Los Lagos		
Dirección de Predio: Cl 75BS N 40-201.		
Uso Actual: Industrial	**Propiedad**: Particular	**Área Lote**: 44810m^2
Esquema de Localización:		

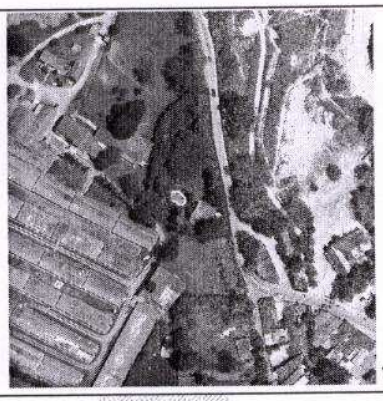


Vista aérea

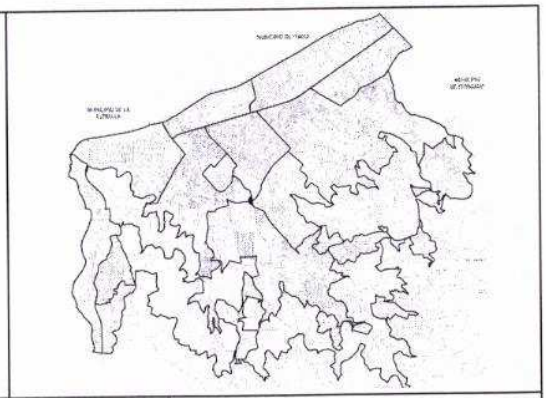


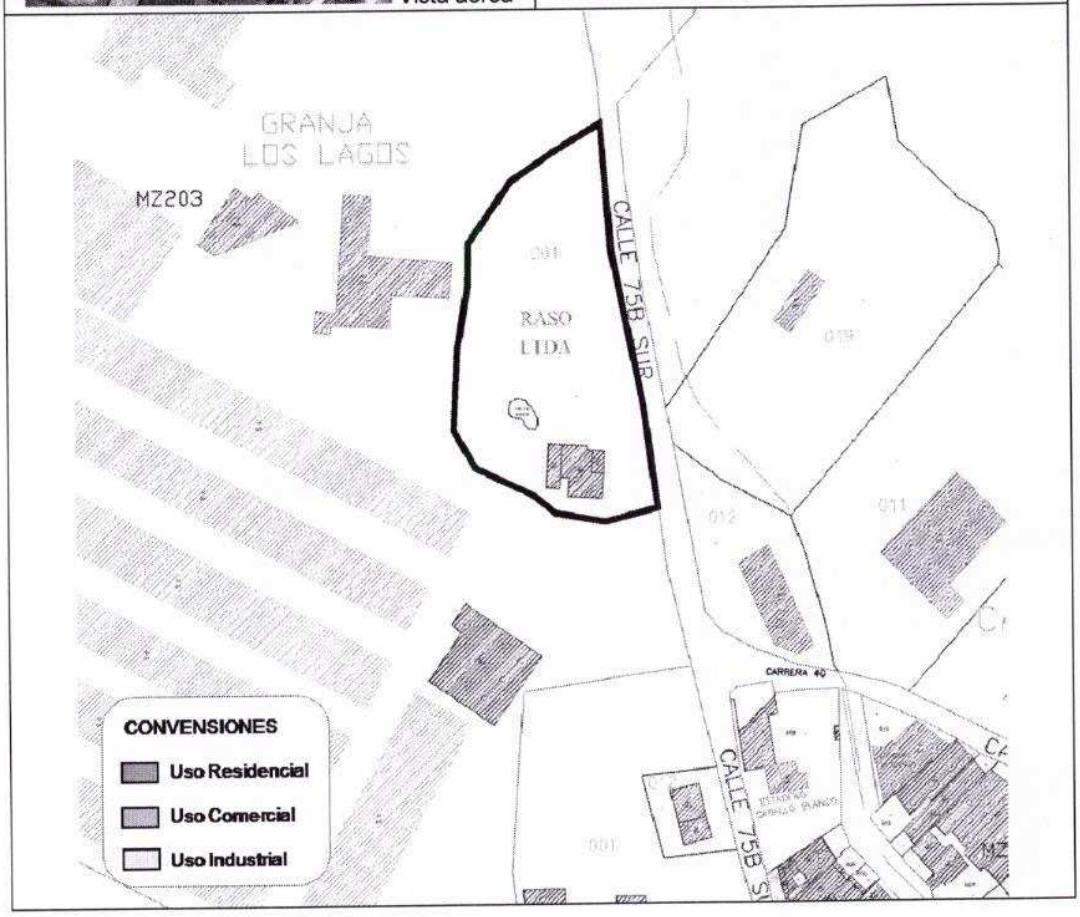


Ficha Número 7		
Localización: Aledaño a la granja Los Lagos		
Dirección de Predio: CR 45 N 75B Sur -90		
Uso Actual: Residencial, Finca	**Propiedad**: Particular	**Área Lote**: 4468m^2
Esquema de Localización:		

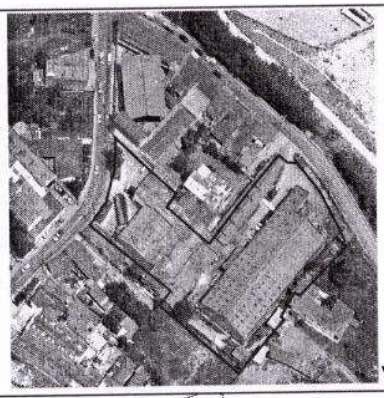


Vista aérea

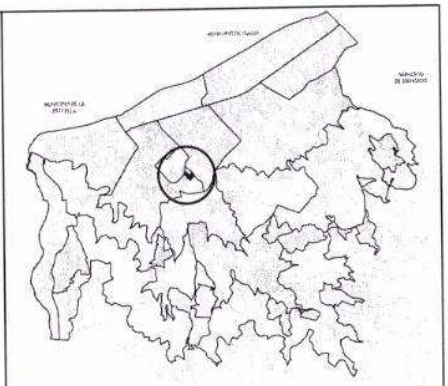




Ficha Número 8		
Localización: Aledaño a la Granja Los Lagos		
Dirección de Predio: CL 77 B Sur N 40-33		
Uso Actual: Industrial	**Propiedad**: Particular	**Área Lote**: 2994m^2
Esquema de Localización:		



Vista aérea

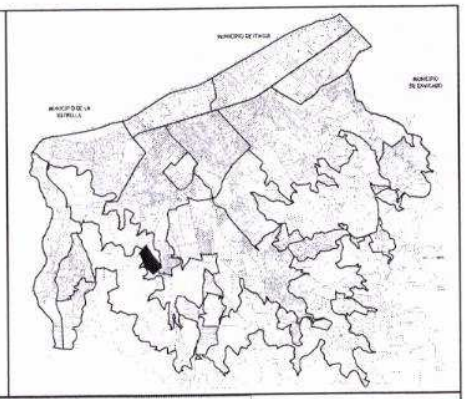


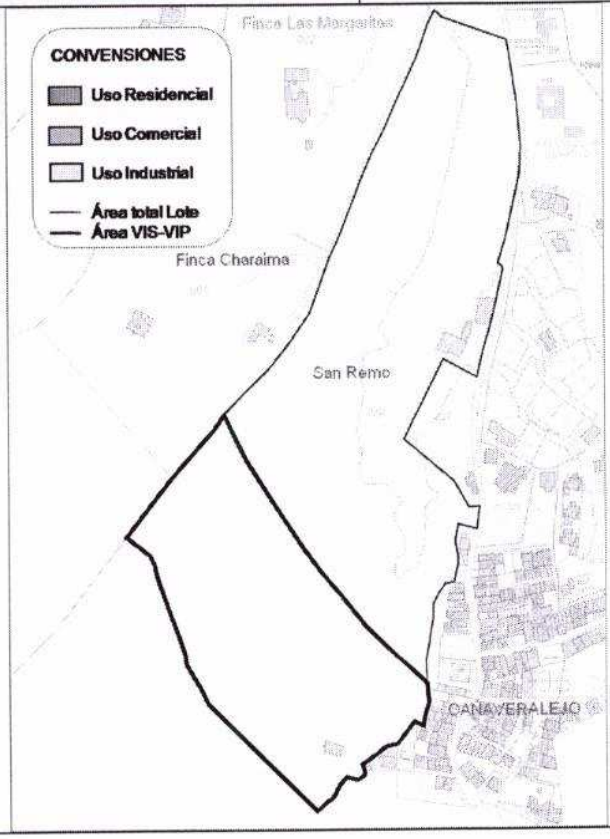


Ficha Número 9		
Localización: San Remo		
Dirección de Predio: Cl 78 Sur n40-199		
Uso Actual: Residencial, Finca	**Propiedad**: Particular	**Área Lote***: 33414.72m^2
Esquema de Localización:		



Vista aérea



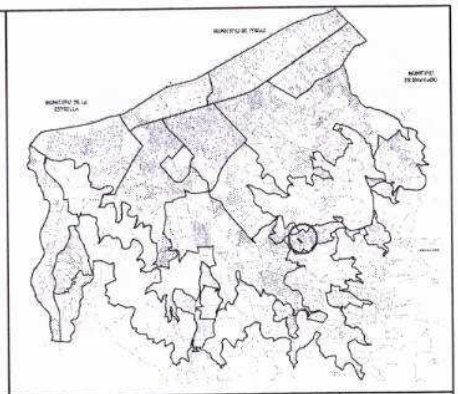


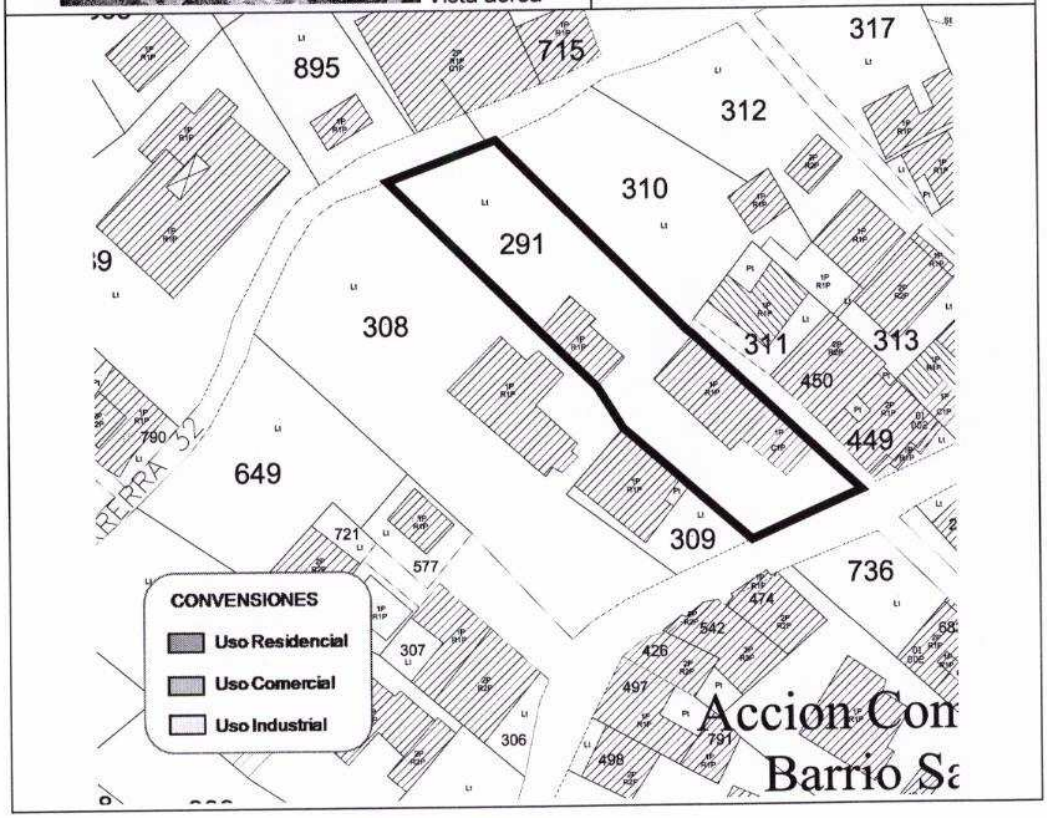
* De este predio se toma 33414.72m2, equivalente al 36,3% del total de su área.

Ficha Número 10		
Localización: San Isidro		
Dirección de Predio:		
Uso Actual:	**Propiedad**:	**Área Lote**:
Esquema de Localización:		



Vista aérea

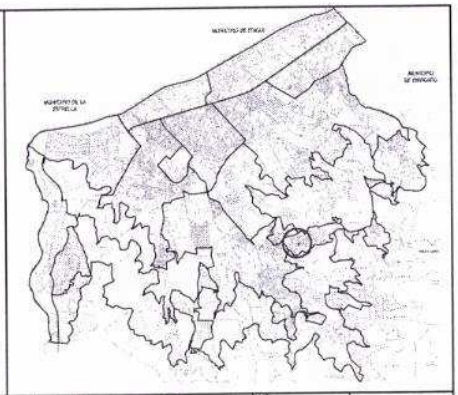


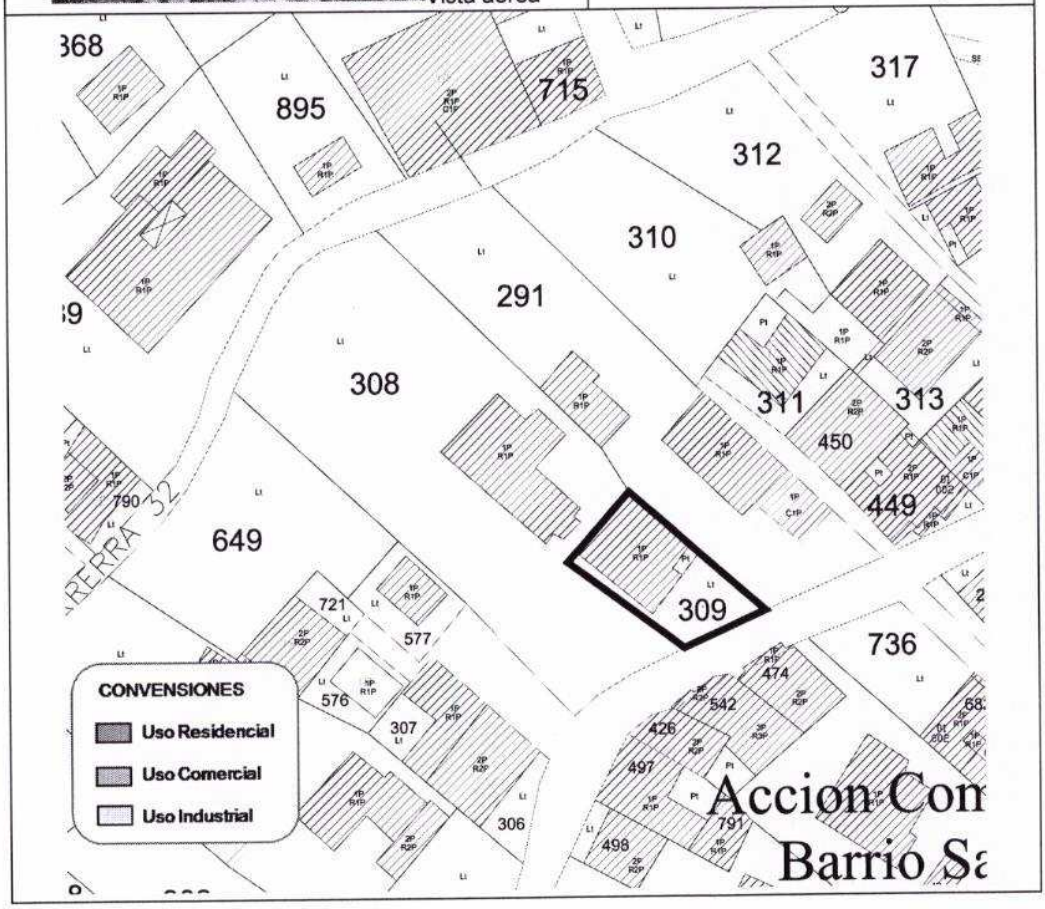


Ficha Número 11		
Localización: San Isidro		
Dirección de Predio:		
Uso Actual:	**Propiedad**:	**Área Lote**:
Esquema de Localización:		



Vista aérea

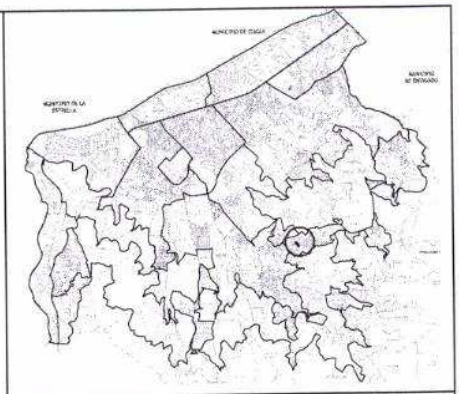


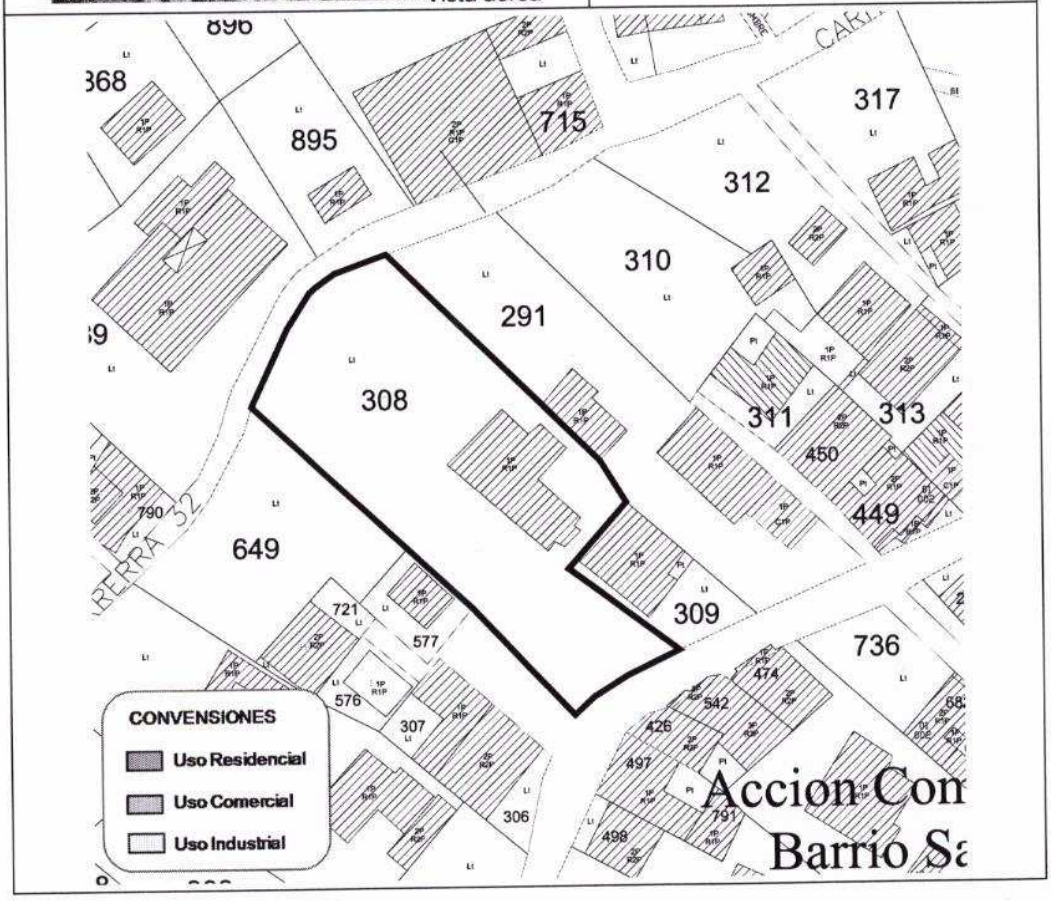


Ficha Número 12		
Localización: San Isidro		
Dirección de Predio:		
Uso Actual:	**Propiedad**:	**Área Lote**:
Esquema de Localización:		

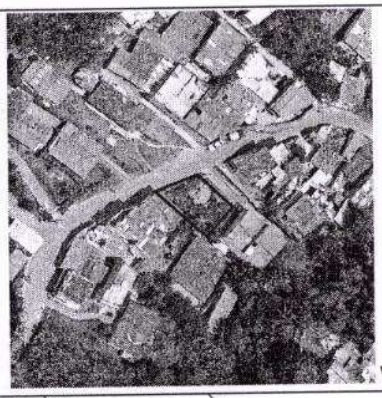


Vista aérea

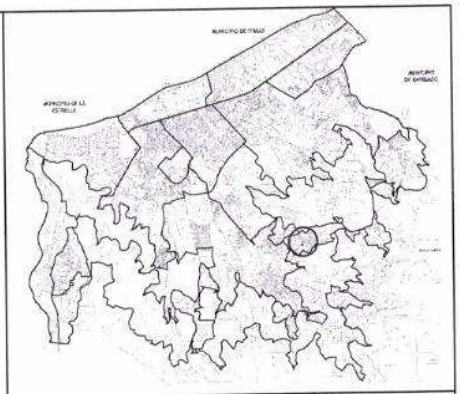


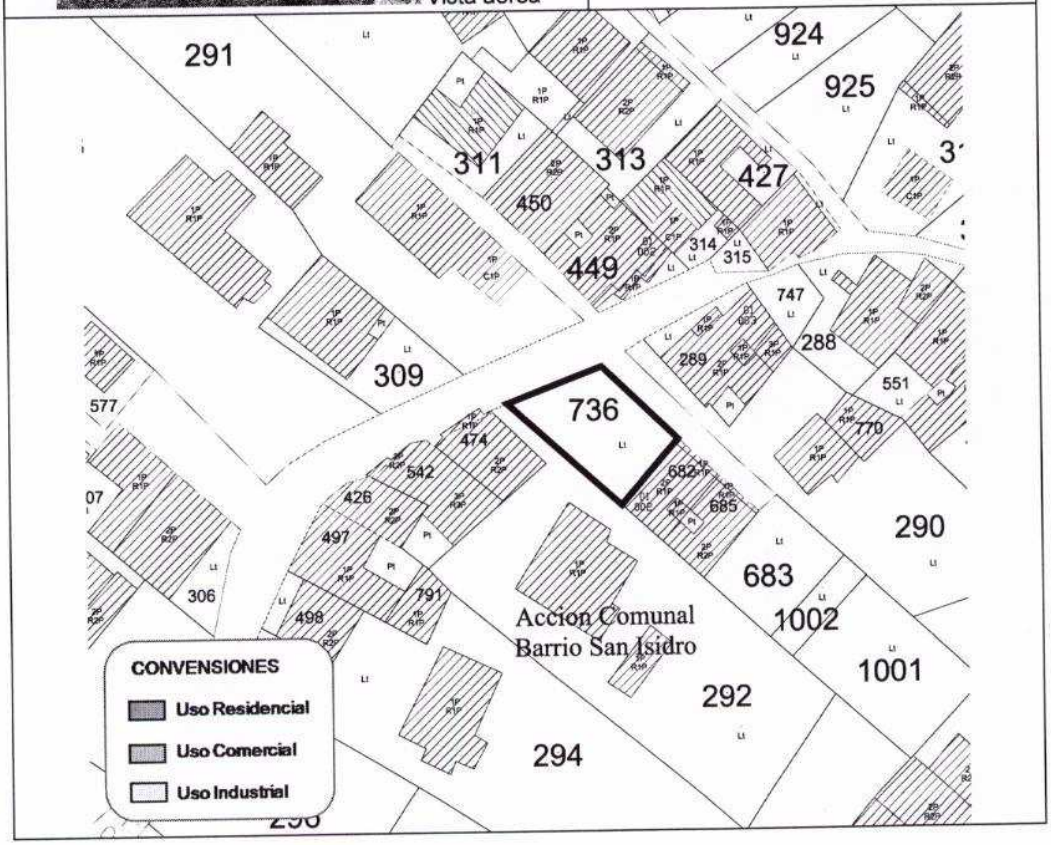


Ficha Número 13		
Localización: San Isidro		
Dirección de Predio:		
Uso Actual:	**Propiedad**:	**Área Lote**:
Esquema de Localización:		



Vista aérea

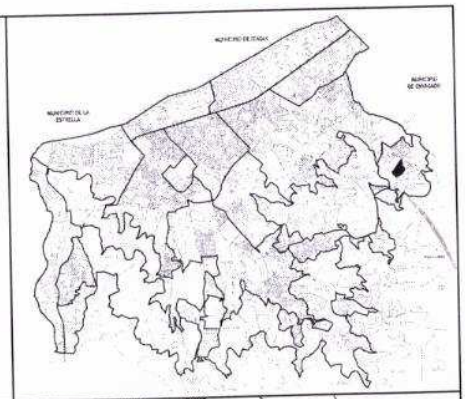


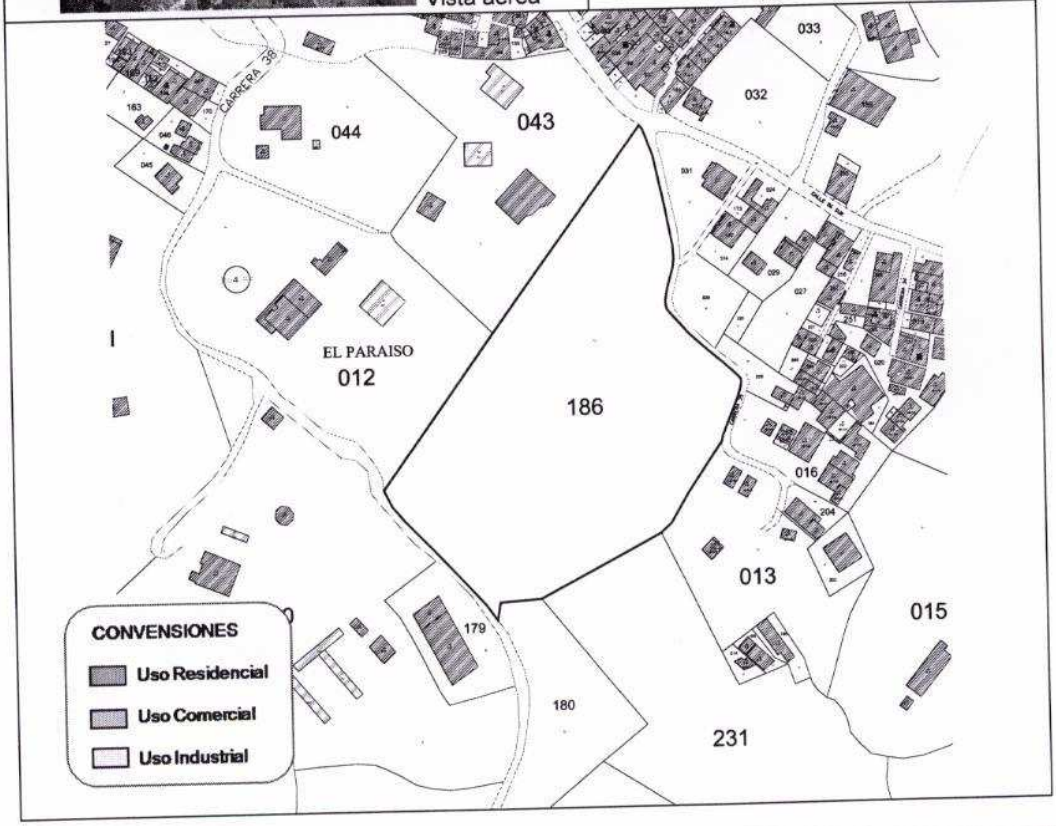


Ficha Número 14		
Localización: María Auxiliadora		
Dirección de Predio:		
Uso Actual:	**Propiedad**:	**Área Lote**:
Esquema de Localización:		



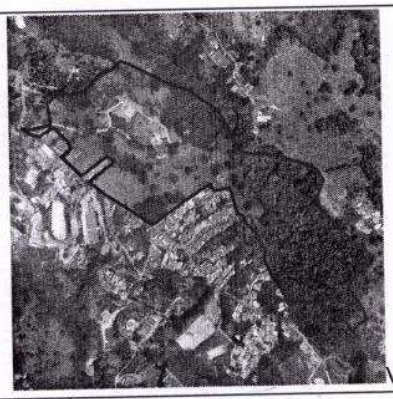
Vista aérea



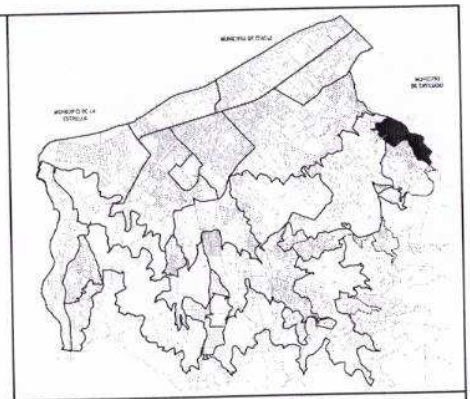


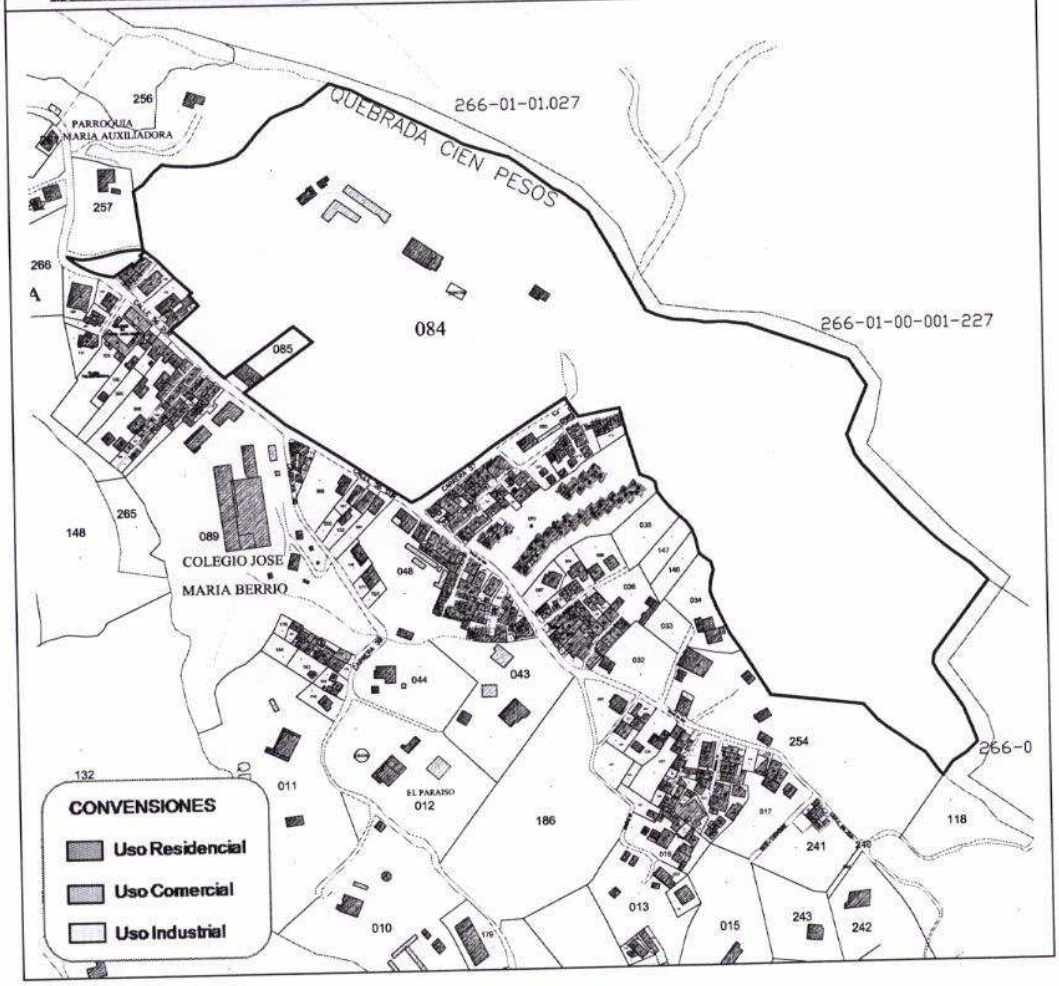
Ficha Número 15
Localización: María Auxiliadora

Dirección de Predio: Calle 56 sur N 38-136		
Uso Actual: Residencial - Finca	**Propiedad**: Particular	**Área Lote**: 113739 m^2
Esquema de Localización:		

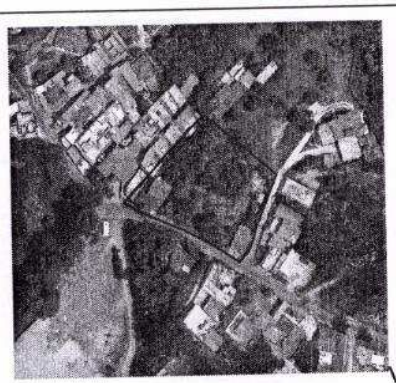


Vista aérea

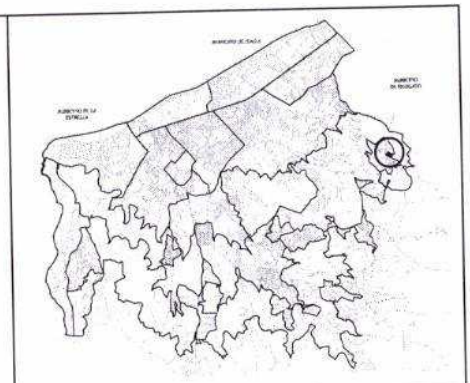


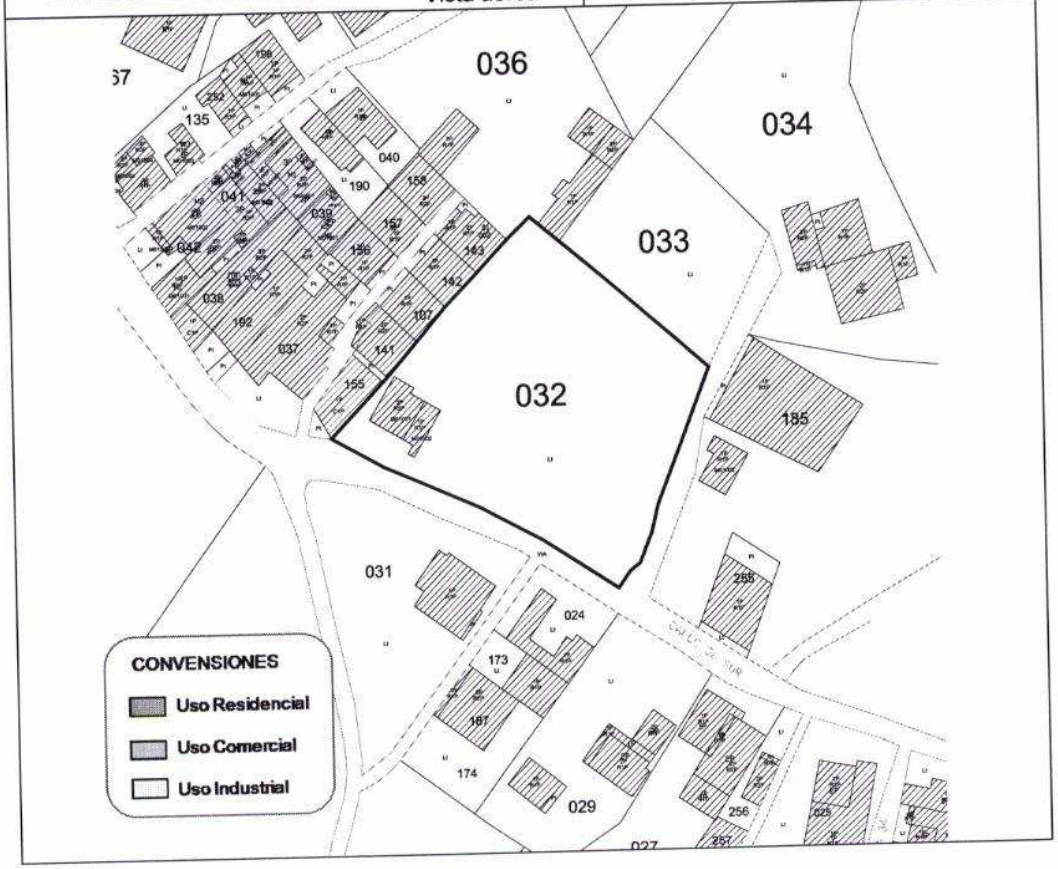


Ficha Número 16		
Localización: María Auxiliadora		
Dirección de Predio: Sin dirección (calle 56 sur entre carreras 34 y 35)		
Uso Actual: Residencial	**Propiedad**: Particular	**Área Lote**: 1923m^2
Esquema de Localización:		



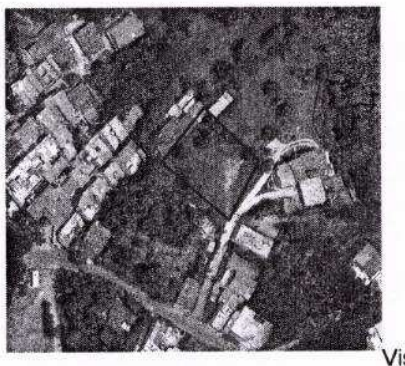
Vista aérea





176

Ficha Número 17		
Localización: María Auxiliadora		
Dirección de Predio: Sin dirección (calle 56 sur entre carreras 34 y 35)		
Uso Actual: Residencial	**Propiedad**: Particular	**Área Lote**: 673m^2
Esquema de Localización:		



Vista aérea

