

Municipio de Sabaneta

# CONCEJO MUNICIPAL

Por un Concejo con Identidad Social y Democrática

## ACUERDO NRO. 020 (12 JUL 2002)

Por el cual se reglamentan y adoptan las Fichas Técnicas de Normativa Urbana para el Municipio de Sabaneta.

El Concejo Municipal de Sabaneta en uso de sus atribuciones legales y constitucionales, en especial las conferidas en el artículo 313 de la Constitución Nacional, la ley 388 de 1997 y el Acuerdo 011 de 2000.

### ACUERDA:

**Artículo 1°.** Adóptense con todos sus anexos las Fichas Técnicas de Normativa Urbana para el Municipio de Sabaneta.

### CAPITULO 1

#### NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS FICHAS TÉCNICAS DE NORMATIVA URBANA

**Artículo 2°.** **Naturaleza de la Ficha de Normativa Urbana.** De conformidad con el artículo 81 del Acuerdo 011 de 2000 -Plan Básico de Ordenamiento Territorial, las Fichas Técnicas de Normativa Urbana constituyen un instrumento normativo que desarrolla en mayor detalle los usos e intensidad de los usos en el territorio municipal urbano, a partir de lo establecido previamente por el POT.

Igualmente, su presentación gráfica y escrita en forma de fichas derivadas de la zonificación establecida en el Acuerdo 011 de 2000, 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 y de los complementos establecidos en los temas indicados, por cada zona, facilitando su lectura y aplicación.

**PARÁGRAFO:** Entiéndase para el caso de las definiciones de mayor detalle de los usos e intensidad de los mismos que definirán las Fichas técnicas de normativa urbana, la identificación de los pormenores de mezcla de los mismos y la definición de la intensidad o aprovechamiento de edificación para cada una de las zonas a partir de las definiciones y lineamiento establecidos por el Acuerdo 011 de 2000.

**Artículo 3.** **Identificación de zonas como base territorial de las Fichas técnicas.** Dando desarrollo al modelo planteado por el Plan Básico de Ordenamiento de Sabaneta, el cual clasificó 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, se determina como base para las Fichas técnicas, esta zonificación genérica ya sea a partir de la identificación de una Ficha por cada zona o a partir de subdividir cada zona en varias fichas, manteniendo sus características generales, con el fin de acoger

Municipio de Sabaneta

CONCEJO MUNICIPAL

Por un Concejo con Identidad Social y Democrática

Las diferentes posibilidades de intervención por sectores a su interior mencionadas en el Acuerdo 011 de 2000.

**Artículo 4. Clasificación de fichas técnicas a partir de la zonificación:** La fichas técnicas serán clasificadas a partir de la zonificación establecida en el Acuerdo 011 de 2000 de la siguiente manera:

1. Actividad Múltiple
2. Residenciales
3. Industriales
4. Comercio Industrial
5. Institucionales y Equipamientos de servicios

Teniendo en cuenta que en algunas de las anteriores categorías el Plan Básico de Ordenamiento modificó al interior de las mismas diferentes modalidades y a su vez que se deben especificar subzonas que poseen determinados énfasis, el listado de las fichas técnicas urbanas es el siguiente:

1. Actividad Múltiple

**Ficha 1: ZAM -Zona de Actividad múltiple**

Centro y corredores de actividad múltiple.

2 subpolígonos

- A- Plan parcial total según acuerdo 011 del 2000
- B- Planes parciales con área mínima de manzana

**Delimitación:** Partiendo del cruce de la calle 75 sur con la carrera 48 Avenida las Vegas, continuando por ésta en sentido este hasta el cruce con la carrera 46A, por esta en sentido suroeste hasta la calle 67 sur, por ésta en sentido sur hasta el cruce con la carrera 43C, por este en dirección sureste hasta el cruce con la carrera 43A, por ésta en dirección suroeste hasta la calle 74A sur, por ésta en sentido noroeste hasta la carrera 45, por ésta en dirección noroeste hasta la calle 75 sur por ésta en sentido norte hasta la carrera 48 punto de partida.

**Comprende:** Los barrios San Ana, San Joaquín, Calle del Banco, Entreamigos, Holanda y Betania.

**Área:** 21.35 Has.

2. Residenciales

**Ficha 2: ZRA 1. Zona Residencial Actual Norte.**

Planes parciales con escala mínima de manzana.

**Delimitación:** Partiendo del cruce de la carrera 46A con la Avenida las Vegas, en sentido noreste hasta la calle 61 sur, por esta en sentido sureste hasta la intersección con la quebrada la Honda, por ésta aguas arriba hasta el cruce con la carrera 43A, por ésta en dirección noreste hasta la quebrada Cien Pesos, por ésta hasta la intersección con la vía circunvalar continuando en sentido oriente-occidente hasta la intersección con la vía que conduce al sector Altavista, en dirección

noreste hasta el cruce con la calle 65 sur continuando por ésta en sentido suroeste hasta el lazo inferior de la circunvalar, hasta el cruce con la prolongación de la calle 68A sur, por ésta en sentido noreste hasta el cruce con la carrera 43A, por ésta en dirección noreste hasta el cruce con la carrera 43C, en dirección noroeste hasta la calle 67 sur, continuando por ésta en sentido norte hasta la carrera 46A, por ésta en sentido noreste hasta el cruce con la carrera 48 (Avenida las Vegas) punto de partida.

**Comprende:** Restrepo Naranjo, y la Florida, las Urbanizaciones Villas del Carmen, San Antonio 1 y 2, Campo Amalia, la Santamaría, Jardín de los Alcázares y Alcázar de la Sabana y la Urbanización La Barquereña unidad cerrada, parte baja de las veredas María Auxiliadora y Las Lomitas.

**Area:** 77.65 Has.

**Ficha 3: ZRA 2. Zona Residencial Actual Sur.**  
Planes parciales con escala mínima de manzana.

**Delimitación:** Cruce de la calle 77 sur con la avenida las Vegas, en dirección noreste hasta la calle 75 sur, en sentido sureste hasta la carrera 46B, en sentido suroeste hasta la calle 77 sur, en dirección sureste hasta la carrera 45, en dirección este hasta la circunvalar, por ésta al noroeste hasta la carrera 47C, en sentido noroeste hasta la calle 77 sur, en dirección noroeste hasta la Avenida las Vegas punto de partida.

**Comprende:** San Fernando, Cerámica, Metropolitano, el Carmelo, Calle Larga y las Urbanizaciones Prados de Sabaneta, Aldea Verde 1 y 2, Arco Iris 1 y 2, Torres de Aldea Verde y Valle del Sol.  
**Área:** 44. 53 Has.

**Ficha 4: ZRM. Zona Residencial Media.**  
Planes parciales con escala mínima de subpolígono.

4 subpolígonos.

**Delimitación:** Partiendo del cruce de la circunvalar oriental con la carrera 45, por ésta en sentido noreste hasta la calle 75B sur, por ésta en dirección sureste hasta la carrera 38, por ésta hasta la calle 75 sur, por ésta en dirección sureste hasta la calle 75 sur continuando por la vía que conduce al tanque de Empresas Públicas de Medellín hasta la intersección con la Circunvalar oriental, por ésta en sentido suroeste hasta el cruce con la carrera 45 punto de partida.

**Comprende:** Parte baja de las veredas La Doctora, granja avícola Los Lagos, El CEIPA, Colinas de Guadarrama, Centro Educativo Carlos Castro Saavedra y Caballo Blanco.

**Área:** 54. 62 Has.

**Ficha 5. ZRE 1. Zona Residencial de Expansión.**  
Planes parciales con escala mínima de subpolígono.

4 subpolígonos.

**Delimitación:** Partiendo del cruce de la carrera 47C con la Circunvalar Oriental en dirección sureste hasta la intersección con la calle 75B sur, por ésta hasta la intersección con la curva de nivel 1700 (cota 1700) por ésta en sentido suroeste, pasando por la vía que conduce a la vereda

San José, Cañaveralejo hasta la intersección con la Circunvalar Oriental en la carrera 47C punto de partida.

**Comprende:** Parte baja de las veredas Pan de Azúcar, Cañaveralejo, San José y la Doctora.

**Área:** 76. 36 Has.

**Ficha 6. ZRE 2. Zona Residencial de Expansión.**

3 subpolígonos.

Planes parciales con escala mínima de subpolígono.

**Delimitación:** Partiendo de la intersección de la proyección de la calle 68A sur con la Circunvalar Oriental, por ésta en sentido noreste hasta la calle 65 sur por ésta en sentido noroeste hasta la calle 63 sur, por ésta en sentido sureste hasta la Circunvalar Oriental, continuando por ésta en sentido noreste hasta la quebrada Cien Pesos, Por ésta aguas arriba hasta el cruce con la cota 1700, por ésta en sentido suroeste hasta la intersección con la prolongación de la calle 68A sur, por ésta en sentido noreste hasta la intersección con la Circunvalar Oriental, punto de partida.

**Comprende:** La parte baja de las Lomitas y María Auxiliadora.

**Área:** 37. 12 Has.

### 3. Industriales

**Ficha 7. ZIA 1. Zona Industrial densidad alta.**

2 subpolígonos.

Planes parciales con escala mínima de subpolígono.

**Delimitación:** Partiendo con el cruce de la calle 77 sur, el río Medellín aguas abajo hasta la intersección con la calle 67 sur, continuando en sentido oriental, pasando por la carrera 48B y calle 69 sur hasta la intersección con la carrera 48 Avenida las Vegas, por ésta en sentido suroeste hasta la calle 77 sur, por esta en sentido noreste hasta la intersección con el río Medellín punto de partida.

**Área:** 25. 29 Has.

**Ficha 8. ZIA 2. Zona Industrial densidad alta.**

4 subpolígonos.

Planes parciales con escala mínima de subpolígono.

**Delimitación:** Cruce de la calle 67 sur por el Río Medellín aguas abajo hasta la calle 50 sur, en sentido suroeste hasta la avenida las Vegas, en sentido sureste hasta la calle 69 sur, por ésta en sentido noreste hasta la intersección con el río Medellín punto de partida.

**Comprende:** La Hacienda, Promisión y San Rafael.

**Área:** 53.33 Has

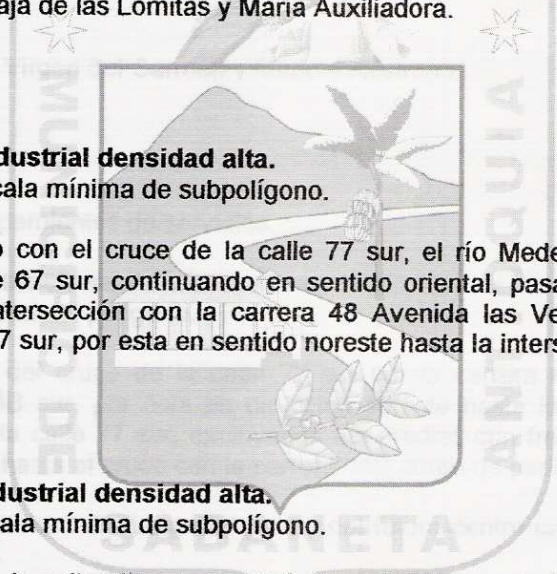
### 4. Comercio Industrial

**Ficha 9. ZCI 1. Zona Comercio Industrial.**

2 subpolígonos.

Planes parciales con escala mínima de subpolígono.

**Área:** 26. 73 Has.



**Delimitación:** Partiendo de la intersección del Río Medellín con la circunvalar, aguas abajo hasta el cruce con la calle 77sur, en sentido sur oriente hasta el cruce con la carrera 47C, en sentido oriente hasta la circunvalar en sentido nor-occidental hasta la intersección con el Río Medellín punto de partida (Incluyendo las unidades industriales, bodegas ecológicas y Urbanización la Holanda)

**Comprende:** Las ciudadelas industriales ACIC y parque Industrial del Sur.

**Área:** 41. 85 Has.

**Ficha 10. ZCI 2. Zona Comercio Industrial.**

4 subpolígonos.

Planes parciales con escala mínima de subpolígono.

**Delimitación:** Cruce de la calle 61 con la carrera 48 en las Vegas, en sentido noreste hasta la calle 50 sur, en sentido este hasta la carrera 43A, continuando al suroeste hasta la quebrada la Honda, aguas abajo hasta la calle 61 sur y por ésta en sentido noreste hasta la carrera 48, punto de partida.

**Comprende:** Los barrios Virgen del Carmen y Manuel Restrepo.

**Área:** 30. 23 Has.

5. Institucionales y Equipamientos de servicios.

**Ficha 11: ZTA. Zona Institucional Administrativa.**

Plan parcial para la totalidad del polígono.

**Delimitación:** Partiendo del cruce de la calle 77 sur por la carrera 46B, por ésta en sentido noreste hasta la calle 75B sur, por ésta en dirección sureste hasta la carrera 45, por ésta en dirección suroeste hasta la calle 77 sur, excluyendo los predios con frente a la carrera 46B, por ésta en dirección noreste hasta el cruce con la carrera 46B punto de partida.

**Comprende:** Parte del barrio Calle Larga, el predio del futuro centro cívico y administrativo y la Unidad Deportiva del Sur.

**Área:** 8. 41 Has.

**Ficha 12: ZTR Zona Institucional Recreativa.**

Plan parcial para la totalidad del polígono.

**Delimitación:** Del cruce de la carrera 45 con calle 75B sur, en sentido sureste hasta la carrera 38, hasta la calle 75 continuando por la vía al tanque de EPM hasta la intersección con la Circunvalar, continuando en dirección noreste hasta la proyección de la calle 68A sur, en dirección noreste hasta la carrera 43A, continuando por ésta en dirección suroeste hasta la calle 74 sur, en dirección noroeste hasta la carrera 45, en dirección suroeste hasta la calle 75B Sur punto de partida.

**Comprende:** Parte baja de las veredas la Doctora y las Lomitas.

**Área:** 26. 73 Has.

Municipio de Sabaneta


**CONCEJO MUNICIPAL**

Por un Concejo con Identidad Social y Democrática

**Artículo 5. Identificación de tratamientos urbanísticos.** Teniendo en cuenta las directrices de ordenamiento establecidas por el Acuerdo 011 de 2000 para cada zona y área a su interior en cuanto al papel que desempeñan frente al modelo adoptado, se especifican los siguientes tratamientos para cada una de las fichas técnicas:

Ficha 1: ZAM -Zona de Actividad Múltiple.  
 Ficha 2: ZRA1. Zona Residencial Actual.  
 Ficha 3: ZRA2. Zona Residencial Actual.  
 Ficha 4: ZRM1. Zona Residencial Media.  
 Ficha 5: ZRE1. Zona Residencial Expansión.  
 Ficha 6: ZRE2. Zona Residencial Expansión.  
 Ficha 7: ZIA1. Zona Industrial densidad alta .

RENOVACIÓN  
 CONSOLIDACION  
 CONSOLIDACION  
 DESARROLLO  
 DESARROLLO  
 DESARROLLO  
 REDESARROLLO

Ficha 8: ZIA2. Zona Industrial densidad alta.  
 Ficha 9: ZCI1. Zona Comercio Industrial .  
 Ficha 10: ZCI2. Zona Comercio Industrial .  
 Ficha 11: ZTA. Zona Institucional Administrativa  
 Ficha 12: ZTR. Zona Institucional Recreativa.

REDESARROLLO  
 DESARROLLO  
 DESARROLLO  
 DESARROLLO  
 DESARROLLO

**Artículo 6°. 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 señalada por el Plan de Ordenamiento Territorial 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 de uso definidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y especifica posibilidades y requerimientos de mezcla entre ellos.
- 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.

Municipio de Sabaneta

**CONCEJO MUNICIPAL**

Concejo con Identidad Social y Democrática

**CAPITULO 2****USOS Y APROVECHAMIENTOS**

**Artículo 7. Contenido de las fichas técnicas frente al tema de usos.** Las principales características de los usos permitidos, compatibles y restringidos han sido determinadas en el Acuerdo 011 de 2000 de forma tal que en la Ficha técnica se transcriben dichas definiciones y se aportan algunas condicionantes complementarias, las cuales son anotadas para cada zona en la casilla correspondiente.

**Artículo 8. Estrategia de definición de aprovechamientos.** En desarrollo del modelo de ciudad aprobado en el plan Básico de Ordenamiento 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, aparte de las zonas que desde el Acuerdo 011 de 2000 quedaron expresamente determinadas para ser desarrolladas mediante este instrumento, aparte de las que por mandato de la Ley 388 de 1997, deben ser necesariamente formuladas mediante planes parciales que son específicamente las zonas de expansión.

Para la materialización del nuevo modelo de ciudad se deberán desarrollar directamente por parte del Municipio los planes parciales especificados en el acuerdo 011 de 2000. También se deben impulsar planes parciales por manzana en áreas de renovación, consolidación y redesarrollo y los planes parciales por subpolígono en las zonas de desarrollo.

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, la comunidad y los promotores y consultores a cargo de los aspectos técnicos y comerciales, 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.

Con base en lo existente, se pretende consolidar un modelo de ciudad estructurado en un sistema de espacio público continuo, conformado con base en el siguiente orden de prioridades:

Municipio de Sabaneta

# CONCEJO MUNICIPAL

Concejo con Identidad Social y Democrática

- 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 Avenida de Las Vegas, de la calle 77 sur, de la calle del Banco 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

De esta manera, se reconoce en las fichas las posibilidades de uso y de aprovechamiento mediante este instrumento y sin él, de la siguiente manera:

- **Tratamientos de Desarrollo en suelo urbano para Zonas Residenciales de Densidad Media y en suelo de expansión o Zonas Residencial de Expansión:** Plan Parcial siempre requerido para cualquier desarrollo urbanístico o constructivo, excepto adecuaciones o ampliaciones a construcciones existentes. La escala mínima se plantea en la Ficha técnica correspondiente.
- **Tratamientos de Desarrollo en zonas institucionales administrativas y recreativas:** Plan Parcial siempre requerido para cualquier desarrollo urbanístico o constructivo, excepto adecuaciones o ampliaciones a construcciones existentes. La escala mínima del plan parcial a la totalidad del área de la ficha técnica.
- **Tratamientos de Desarrollo en zonas de comercio industrial:** Plan Parcial optativo siempre que se quiera cambiar el uso principal de industria hacia otros usos incluida la vivienda, la escala mínima del plan parcial será el subpolígono especificado. Para el desarrollo predio a predio en los usos industriales y comerciales permitidos se define el aprovechamiento por predio.
- **Tratamientos de Redesarrollo en zonas industriales:** Plan Parcial optativo siempre que se quiera cambiar el uso principal de industria hacia otros usos incluida la vivienda, la escala mínima del plan parcial será el subpolígono especificado. Para el desarrollo predio a predio en los usos industriales y comerciales permitidos se define el correspondiente aprovechamiento por predio.
- **Tratamientos de Renovación Urbana (Zona de Actividad Múltiple del centro):** Plan Parcial siempre requerido de escala mínima de una manzana para construir más de tres pisos, excepto para el área delimitada como plan parcial de la calle del Banco en la cual la escala mínima del plan parcial debe ser la indicada.
- **Tratamiento de Consolidación en Zonas Residenciales Actuales:** Plan parcial optativo de escala mínima de una manzana, siempre que se quiera elevar la edificabilidad asignada para desarrollos predio a predio determinada en la Ficha técnica.



**Artículo 9°. Criterios específicos para la definición de los aprovechamientos.** Siguiendo los criterios generales establecidos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 011 de 2000, se definen los parámetros para fijar los aprovechamientos contenidos en cada una de las fichas resumen de normativa, según la zonificación y tratamiento en donde se localice.

Estos aprovechamientos se establecen en términos de altura máxima en los desarrollos permitidos sin plan parcial, salvo los posibles desarrollos de urbanizaciones al interior de las zonas de consolidación donde se establecen índices de construcción y ocupación, así como para todos los desarrollos a efectuarse mediante plan parcial. Las cifras son el resultado del análisis de la morfología del sector, su potencial de desarrollo, el modelo de ciudad y regulan las densidades máximas permitidas.

Adicionalmente, los desarrollos constructivos permitidos sin plan parcial en lotes de menos de 250 metros cuadrados se regularán, aparte de la altura indicada en la Fichas técnicas por el cumplimiento de las normas básicas a definir por la Administración Municipal mediante Decreto, de patios y vacíos.

Así mismo, para las industrias y comercio industrial, la ocupación será la resultante de la aplicación de los de retiros que se determinen en las normas básicas para este uso.

### CAPITULO 3.

#### AREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES

**Artículo 10°. Criterios para la determinación de cesiones y obligaciones urbanísticas.** Con el fin de lograr el equilibrio armónico en la distribución espacial de la ciudad, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial determinó que los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos deberán disponer de áreas de cesión obligatorias y equipamientos, siguiendo los criterios que la norma dispone.

La Ficha Resumen de Normativa establece para cada zona el monto o cantidad de área a ceder en suelo para zonas verdes y equipamiento, para los desarrollos constructivos y urbanísticos, así como la forma de cumplir con la obligación de construcción para equipamiento o la compensación de estas obligaciones pagando en dinero, conforme con los parámetros que se relacionan en este capítulo.

**Artículo 11°. Criterios para determinación de cesiones y obligaciones** Las obligaciones de cesiones de suelo para zona verde 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, estos pormenores se detallan en cada ficha técnica.

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 250 metros cuadrados y que den como resultado más de siete viviendas. Quedan excluidos de aportar cesiones las construcciones por debajo de esta área

Municipio de Sabaneta

**CONCEJO MUNICIPAL**

Por un Concejo con Identidad Social y Democrática

y los desarrollos constructivos efectuados sin plan parcial en los tratamientos de renovación, redesarrollo y desarrollo industrial sin modificación de uso principal.

En las zonas de tratamientos de consolidación la obligación de cesión en suelo para zonas verdes y equipamientos y la construcción de equipamientos se podrá compensar con el pago en dinero, en lotes con un área igual o mayor a 2000 mts<sup>2</sup> se podrá aportar lo correspondiente a la cesión en suelo en el mismo predio, en estos casos la Secretaría de Planeación analizará la propuesta y determinará si con el proyecto se esta 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 definirán el perímetro urbano correspondiente a su ingerencia de acuerdo con :

- 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 el siguiente cuadro:

**ZCI 1**

Río Medellín: Retiro 100m, a partir del borde de placa  
 Quebrada la Holanda: Retiro a 10m, a partir de la cota máxima de inundación.  
 Quebrada Sabanetica: Retiro a 10 m, a partir de cota máxima de inundación  
 Quebrada San Remo: Retiro a 10 m, a partir de cota máxima de inundación

**ZCI 2**

Quebrada Cien pesos: Retiro a 10m a partir de cota máxima de inundación  
 Quebrada la Honda: Retiro a 10m a partir de cota máxima de inundación  
 Quebrada La Escuela: Retiro a 10m a partir de cota máxima de inundación

**ZIA 2**

Río Medellín: Retiro 60m a partir del borde de placa  
 Quebrada la Holanda: Retiro a 10m a partir de cota máxima de inundación  
 Quebrada la Escuela: Retiro 10m a partir de cota máxima de inundación

# CONCEJO MUNICIPAL

Por un Concejo con Identidad Social y Democrática

y los desarrollos constructivos efectuados sin plan parcial en los tratamientos de renovación, redesarrollo y desarrollo industrial sin modificación de uso principal.

En las zonas de tratamientos de consolidación la obligación de cesión en suelo para zonas verdes y equipamientos y la construcción de equipamientos se podrá compensar con el pago en dinero, en lotes con un área igual o mayor a 2000 mts<sup>2</sup> se podrá aportar lo correspondiente a la cesión en suelo en el mismo predio, en estos casos la Secretaría de Planeación analizará la propuesta y determinará si con el proyecto se esta 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 definirán el perímetro urbano correspondiente a su ingerencia de acuerdo con :

- 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 el siguiente cuadro:

## ZCI 1

Río Medellín: Retiro 100m, a partir del borde de placa  
Quebrada la Holanda: Retiro a 10m, a partir de la cota máxima de inundación.  
Quebrada Sabanetica: Retiro a 10 m, a partir de cota máxima de inundación  
Quebrada San Remo: Retiro a 10 m, a partir de cota máxima de inundación

## ZCI 2

Quebrada Cien pesos: Retiro a 10m a partir de cota máxima de inundación  
Quebrada la Honda: Retiro a 10m a partir de cota máxima de inundación  
Quebrada La Escuela: Retiro a 10m a partir de cota máxima de inundación

## ZIA 2

Río Medellín: Retiro 60m a partir del borde de placa  
Quebrada la Holanda: Retiro a 10m a partir de cota máxima de inundación  
Quebrada la Escuela: Retiro 10m a partir de cota máxima de inundación

# CONCEJO MUNICIPAL

Por un Concejo con Identidad Social y Democrática

## ZRA 2

Quebrada la Doctora: Retiro a 10m a partir de cota máxima de inundación  
Quebrada Sabanetica: Retiro 10m a partir de cota máxima de inundación  
Quebrada San Alejo: Retiro 10m a partir de cota máxima de inundación

## ZRE 1

Quebrada la Doctora: Retiro 15m, a partir de cota máxima de inundación  
Quebrada Sabanetica: Retiro a 15 m, a partir de cota máxima de inundación  
Quebrada San Remo: Retiro a 15 m, a partir de cota máxima de inundación  
Quebrada San Alejo: Retiro a 15 m, a partir de cota máxima de inundación  
Quebrada Fuente Clara: Retiro a 15 m, a partir de cota máxima de inundación

## ZRE 2

Quebrada la Escuela: Retiro a 30m a partir de cota máxima de inundación  
Quebrada la Honda: Retiro a 30m a partir de cota máxima de inundación  
Quebrada el Carmelo: Retiro a 30m a partir de cota máxima de inundación  
Quebrada la Barquereña: Retiro a 30m a partir de cota máxima de inundación

**Artículo 12°. 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.

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 las zonas con tratamiento de Desarrollo un porcentaje del área a ceder podrá corresponder a áreas con limitaciones ambientales, como retiros a quebradas, zonas de riesgo no recuperable o inestables de manejo especial, siempre y cuando cumplan con las características que para ellas se establezcan en el plan parcial. Las áreas a ceder para la construcción de equipamientos 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.

## CAPITULO 4

### DISPOSICIONES VARIAS

**Artículo 13°. Definiciones.** Para los efectos de este Acuerdo se precisan las siguientes definiciones:

Municipio de Sabaneta

**CONCEJO MUNICIPAL**

Por un Concejo con Identidad Social y Democrática

**Área bruta.** Entiéndase como tal el área total de un terreno o el área de planificación según el caso. Aplica en los polígonos con tratamiento de desarrollo.

**Área neta:** Se define como área neta la totalidad del área bruta menos las áreas correspondientes a obra pública tales como vías, parques o equipamientos.

**Índice de construcción:** Multiplicador que aplicado sobre el área bruta o neta del polígono, manzana o conjunto de manzanas según el caso, permite calcular los metros cuadrados posibles de construir.

**Índice de Ocupación:** Multiplicador que aplicado sobre el área bruta o neta del polígono, manzana o conjunto de manzanas según el caso, permite calcular los metros cuadrados posibles de ocupar a nivel de primer piso.

No se descuentan del área total del lote para efectos de definir el área neta los terrenos para áreas verdes y equipamientos correspondientes a las áreas de cesión.

**Artículo 14°. Pago en dinero de las áreas de cesión.** Cuando las obligaciones correspondientes a cesiones de suelo para zonas verdes y equipamiento se cancelen en dinero, la suma a pagar será determinada por las disposiciones de las normas vigentes.

Para efectos del cobro de la obligación de construcción de equipamiento la liquidación se realizará con base en el costo directo de construcción de acuerdo con las características del proyecto, los metros cuadrados de cesión correspondientes a cada proyecto serán valorados al momento de otorgar la licencia de construcción, dicha valoración tendrá vigencia de seis meses.

El Municipio buscará la Figura de la entidad encargada de administrar el banco de proyectos, el banco de tierras y el fondo económico – administrativo para garantizar que los recursos captados para el espacio público y el equipamiento sean invertidos de acuerdo con las prioridades del P.O.T.

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.

**Artículo 15°. Legalizaciones y Reconocimientos.** Las construcciones y loteos existentes antes de la vigencia del Acuerdo 011 de 2000, se ajustarán para su legalización y reconocimiento a la reglamentación vigente, a las disposiciones de la norma básica y a los procedimientos que para tal fin defina la Secretaría de Planeación.

**Artículo 16°. Estacionamientos públicos y privados.** Las normas básicas referentes a los números de estacionamientos quedan así:

Estratos 1 y 2. Una celda por cada seis (6) viviendas para estacionamiento privado, una celda por cada seis(6) viviendas para estacionamiento público.

Estratos 3 y 4. Una celda por cada vivienda para estacionamiento privado y una celda por cada cuatro (4) viviendas para estacionamiento público.

# CONCEJO MUNICIPAL

Por un Concejo con Identidad Social y Democrática

Estratos 5 y 6. Dos (2) celdas por cada vivienda para estacionamiento privado y una celda por cada tres (3) viviendas para estacionamiento público.

Una celda por cada local comercial con área igual o inferior a 25 M2 para estacionamiento público.

Una celda por cada dos locales comerciales para estacionamiento privado.


Una celda adicional para locales con más de 25 M2 de construcción para estacionamiento público.

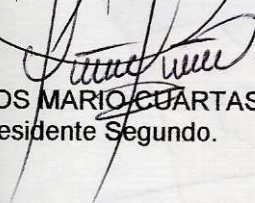
Una celda por cada 100 M2 construidos en oficinas para estacionamiento público y una celda por cada 50 M2 en oficinas para estacionamiento privado.

Artículo 17°. El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Sabaneta a los veintiséis (26) días del mes de junio de dos mil dos (2002), después de haber sido debatido y aprobado en dos sesiones realizadas en diferentes fechas.

  
JORGE ALBERTO HERNANDEZ Q.  
Presidente

  
LUIS ORLANDO VELEZ MEJIA  
Vicepresidente Primero.

  
CARLOS MARIO CUARTAS PALACIO  
Vicepresidente Segundo.

  
JOSE FERNANDO FLOREZ A.  
Secretario General.

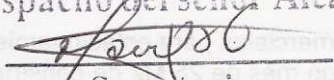
19

ACUERDO 020 DE 2002

de Sabana

MUNICIPAL

Recibido hoy 4 de Julio del 2002  
a despacho del señor Alcalde.

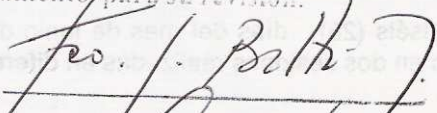
  
Secretario

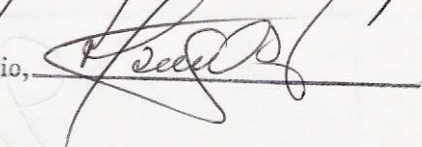
ALCALDÍA MUNICIPAL

Sabaneta, 12 de Julio del 2002

PUBLIQUESE Y EJECUTESE

En doble ejemplar remítase a la Gobernación  
del Departamento para su revisión.

El Alcalde, 

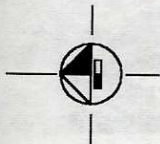
El Secretario, 

INFORMO:

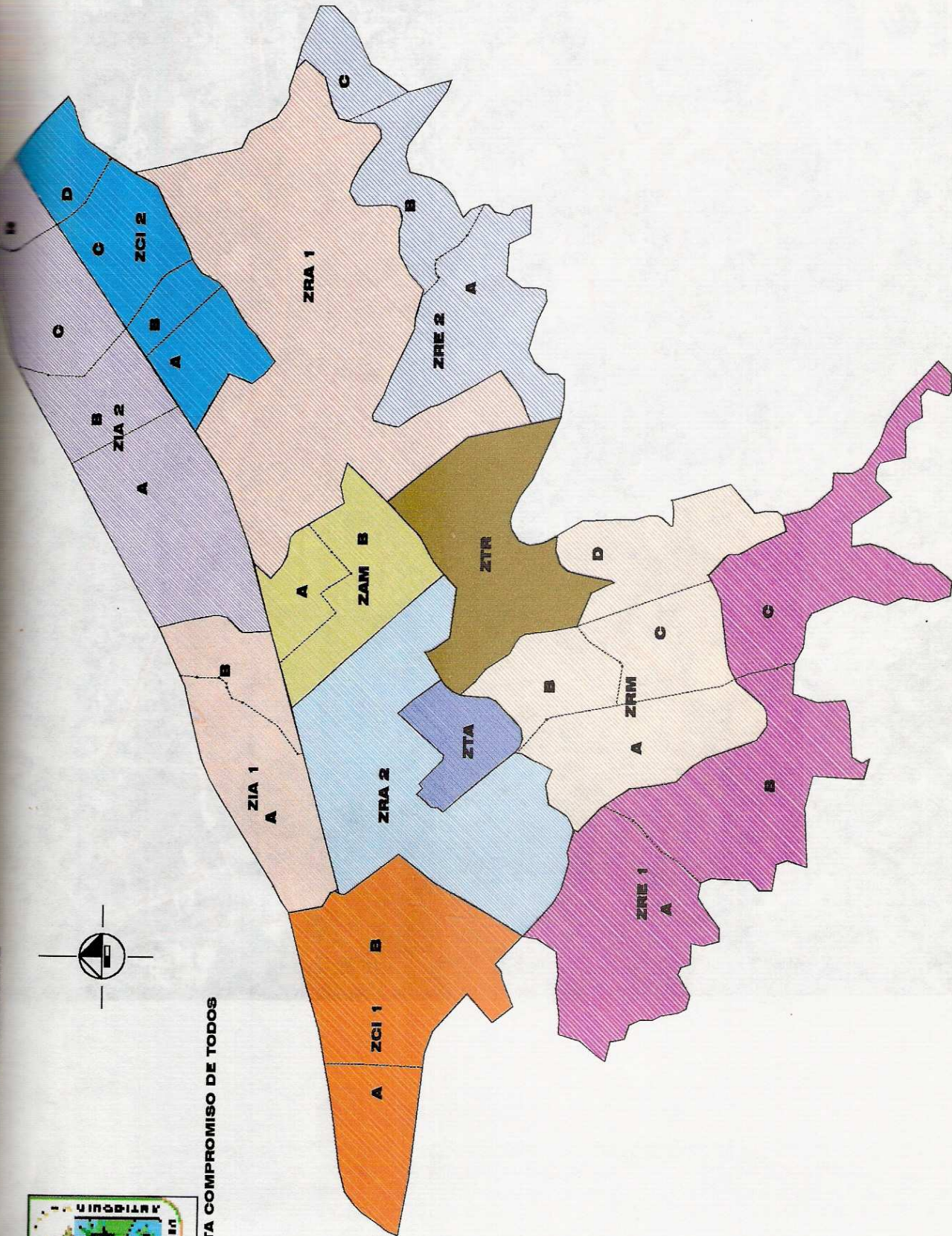
Que el acuerdo anterior fue publicado por  
bando en la fecha día de concurso.

Sabaneta, 12 de Julio del 2002

  
Secretario



SABANETA COMPROMISO DE TODOS

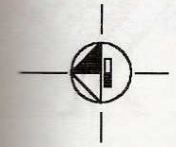
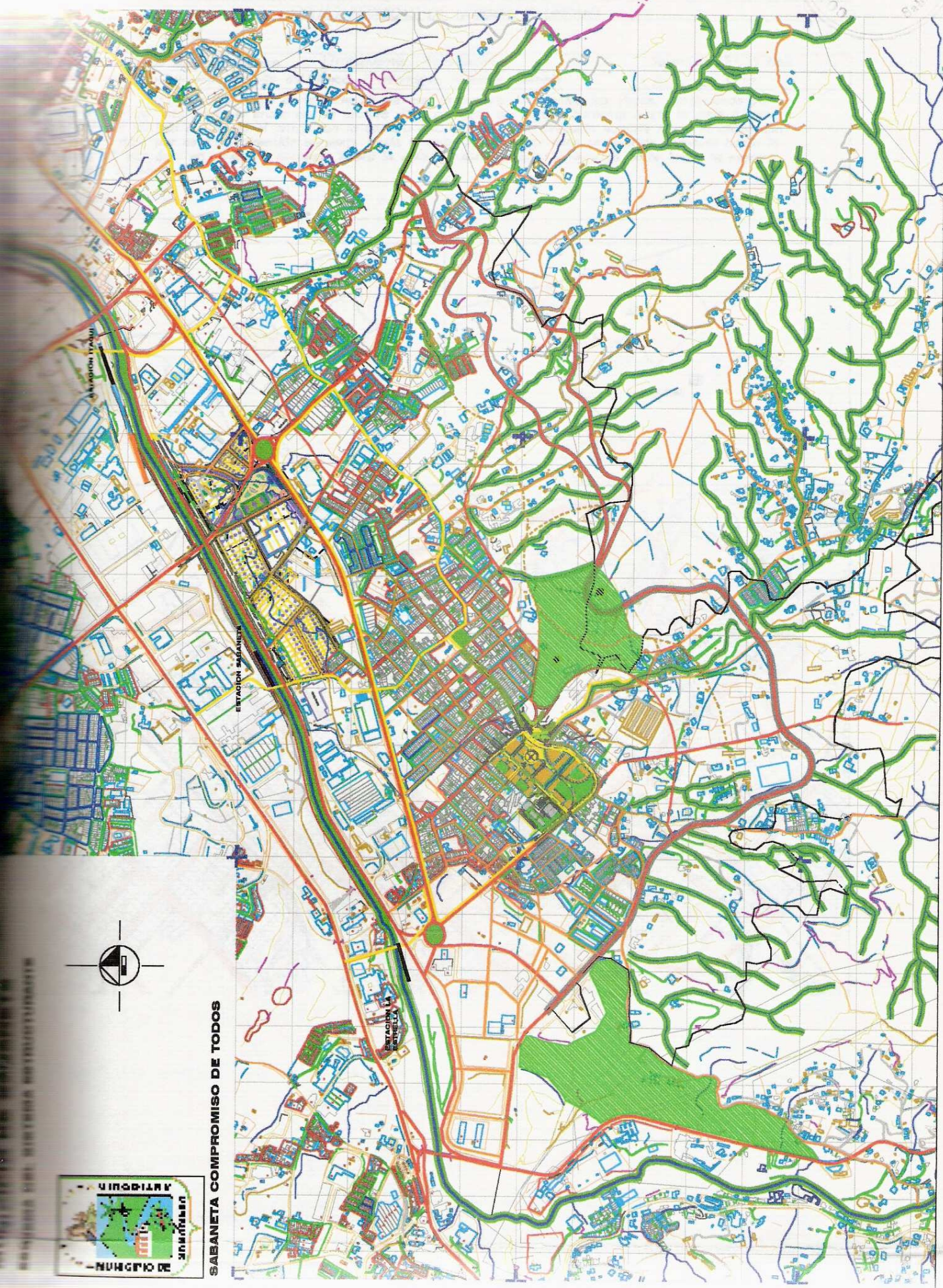


82





MUNICIPIO DE SAN PEDRO



SABANETA COMPROMISO DE TODOS

PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO

# MUNICIPIO DE SABANETA

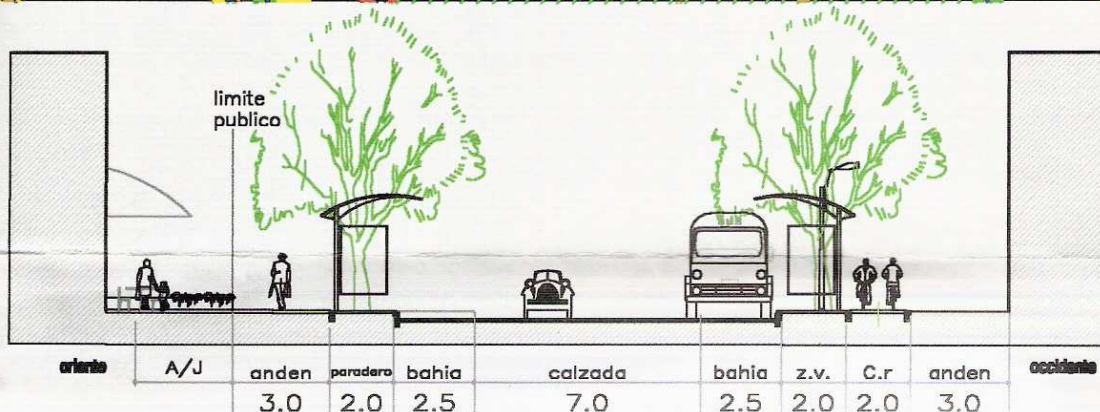
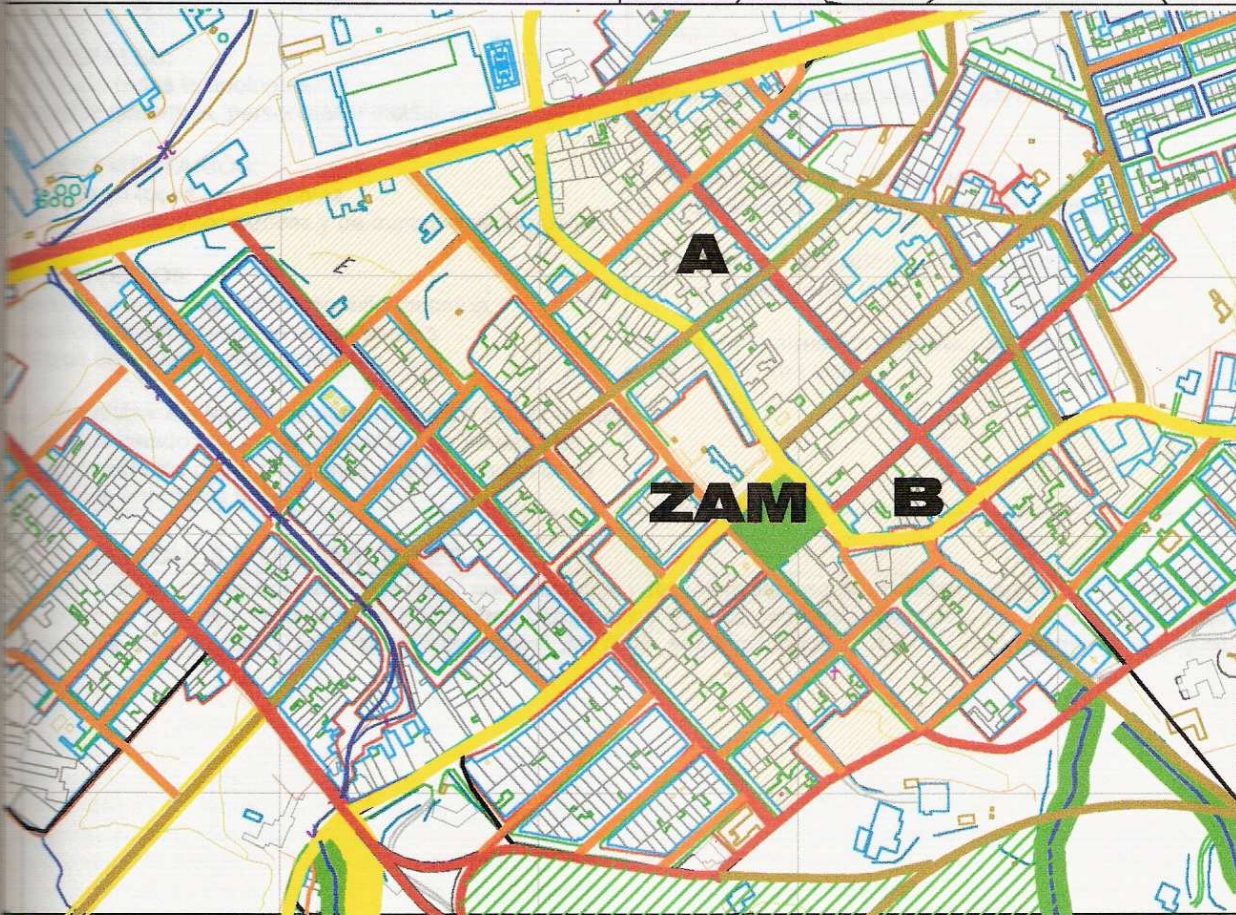
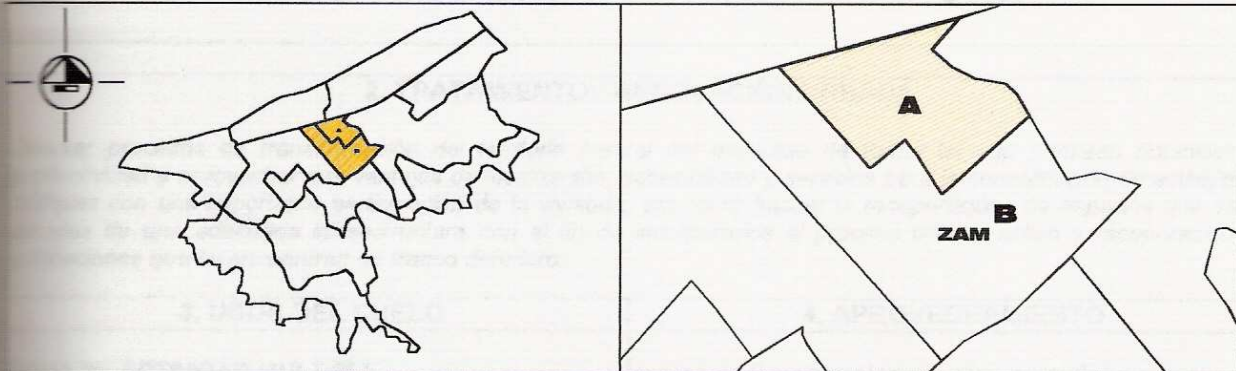
## FICHAS TECNICAS DE NORMATIVA URBANA

IDENTIFICACION: ZAM

Zona de Actividad Multiple- Centro	Tratamiento: Renovacion	Superficie: 21,35 Has.
Barrios: San Ana, San Joaquín, Calle del Banco, Entreamigos, Holanda, Betania		Ficha No: 1/12

Delimitación: Partiendo del cruce de la calle 75 sur con la carrera 48 Avenida las Vegas, continuando por ésta en sentido este hasta el cruce con la carrera 46A, por ésta en sentido suroeste hasta la calle 67 sur, por ésta en sentido sur hasta el cruce con la carrera 43C, por éste en dirección sureste hasta el cruce con la carrera 43A, por ésta en dirección suroeste hasta la calle 74 sur, por ésta en sentido noroeste hasta la carrera 45, por ésta en dirección noroeste hasta la calle 74 sur por ésta en sentido norte hasta la carrera 48 punto de partida.

75



## NORMAS GENERALES

86

## 1. PARÁMETROS DE DESARROLLO FRENTE AL MODELO DE CIUDAD

- ♦ Potenciar la utilización de esta porción céntrica del municipio para elevar su productividad y mejorar sus condiciones urbanísticas y de espacio público a través de planes parciales.
- ♦ Desarrollar el plan parcial de la Calle del Banco, indicado en el Acuerdo 011 de 2000 y referenciado en la parte gráfica adjunta.
- ♦ Realizar planes parciales con una escala mínima de planificación de una manzana existente.
- ♦ Permitir el desarrollo, consolidación y mantenimiento de los predios existentes mientras no se produzcan planes parciales, asignándoles una edificabilidad medida en pisos.
- ♦ Adopción de un plan del espacio público, movilidad y equipamiento coherente que garantice condiciones de circulación ágil y segura, autonomía con una sana mezcla de usos y aprovechamiento con visión de largo plazo.
- ♦ Proyección del equipamiento requerido por la comunidad, que garantice calidad de vida para sus habitantes.
- ♦ Recuperación del Espacio Público, organización del comercio informal con programas de educación a la comunidad acerca del nuevo modelo de ciudad y de la herramienta de los Planes Parciales.

## 2. TRATAMIENTO: RENOVACIÓN URBANA

Orientar procesos de transformación del territorio central del municipio de forma tal que permitan potenciar su productividad y aprovechar sus ventajas de localización, accesibilidad y servicios para la consolidación de actividades múltiples con una importante participación de la vivienda, así como buscar la recuperación de espacios que están dotados de una adecuada infraestructura con el fin de incorporarlos al proceso urbano activo y recuperación de edificaciones que se encuentran en franco deterioro.

## 3. USOS DEL SUELO

## ZONA DE ACTIVIDAD MULTIPLE

## PRINCIPALES:

Comercio todas la tipologías  
Servicios generales, personales e institucionales.

## COMPLEMENTARIOS:

Vivienda en todas las tipologías.  
Establecimientos recreativos y de esparcimiento público.

## RESTRINGIDOS:

Industria a excepción de la pequeña industria.  
Transformación y reciclaje de materiales  
Centros de abasto y equipamientos

La Administración Municipal reglamentará a través de un Decreto expedido con posterioridad a este Acuerdo en mayor detalle las denominaciones que componen cada uno de los anteriores usos.

## 4. APROVECHAMIENTO

## Indice de Construcción sin plan parcial:

No aplica

## Indice de Ocupación sin plan parcial:

80% sobre área neta.

## Altura en pisos sin plan parcial:

5 pisos, sin considerar los pisos de parqueaderos

## Indice de construcción con plan parcial:

0.5 a 3.0 sobre área bruta

## Indice de Ocupación con plan parcial:

60% sobre área bruta

## 5. CESIONES Y OBLIGACIONES

Sin plan parcial no hay obligación de ceder para espacios públicos ni para equipamientos, siempre que los desarrollos se hagan en predios inferiores a los 250 metros cuadrados y menos de siete(7) unidades de vivienda. Pero, para los desarrollos que excedan este aprovechamiento, es decir puedan construir o urbanizar utilizando el índice de construcción indicado la cesión para espacio público será el equivalente del 15% del área bruta y/o el 15 % del área construída, sin incluir áreas de parqueaderos, de los dos el valor que sea superior y para equipamiento un metro cuadrado por cada vivienda, aportes que en cada caso el municipio podrá exigir el 20 % de esta cesión en el sector 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 urbanismo o construcción. Se entiende por proceso de urbanización los desarrollos por sistemas de loteos o agrupación a partir de un terreno de 2000 metros cuadrados de área bruta.

Si el desarrollo es lote a lote el urbanizador cederá el 25% del área bruta del terreno o 25 metros cuadrados públicos por cada unidad de vivienda y 10 metros cuadrados más por unidad de vivienda para equipamiento interno. Esto no incluye la cesión de vías.

Con plan parcial cede el 15% del área bruta para espacios públicos -sin incluir cesiones viales- y/o 15 metros cuadrados de espacio público por cada 100 metros cuadrados construídos en cualquier uso, de los dos el valor que sea superior. Para equipamientos comunitarios el plan parcial cederá 1 metro cuadrado construído por cada vivienda a desarrollar y en otros usos 1 metro cuadrado construído por cada 100 metros cuadrados a desarrollar por cada uso.

Las características de localización, distribución entre Unidades o Etapas de las cesiones serán parte de la propuesta de plan parcial a evaluar y aprobar por parte de la Administración Municipal.

## 1. VIAS

Ver documento básico de secciones y anexo gráfico.

## 2. ACCIONES

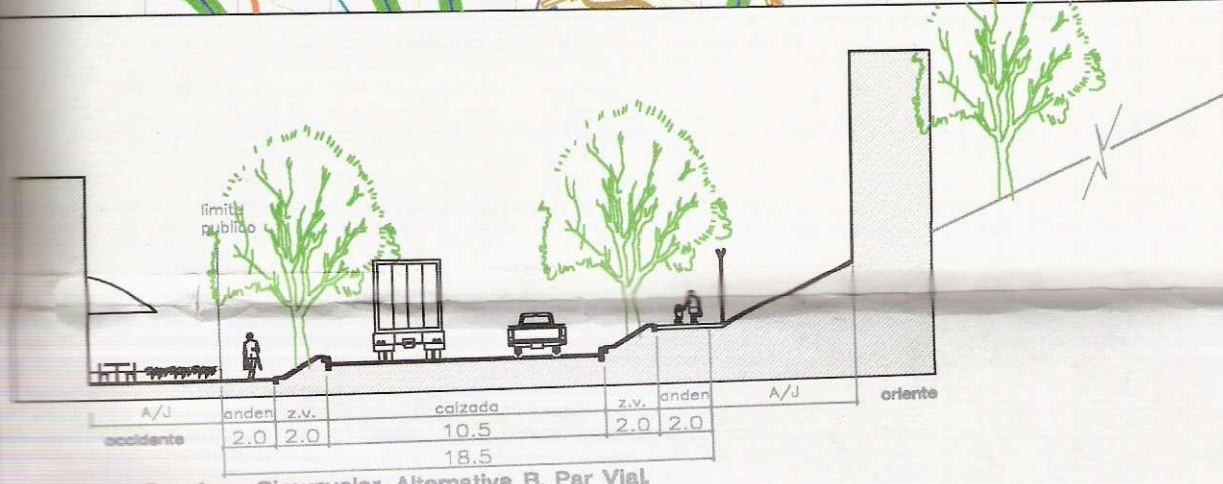
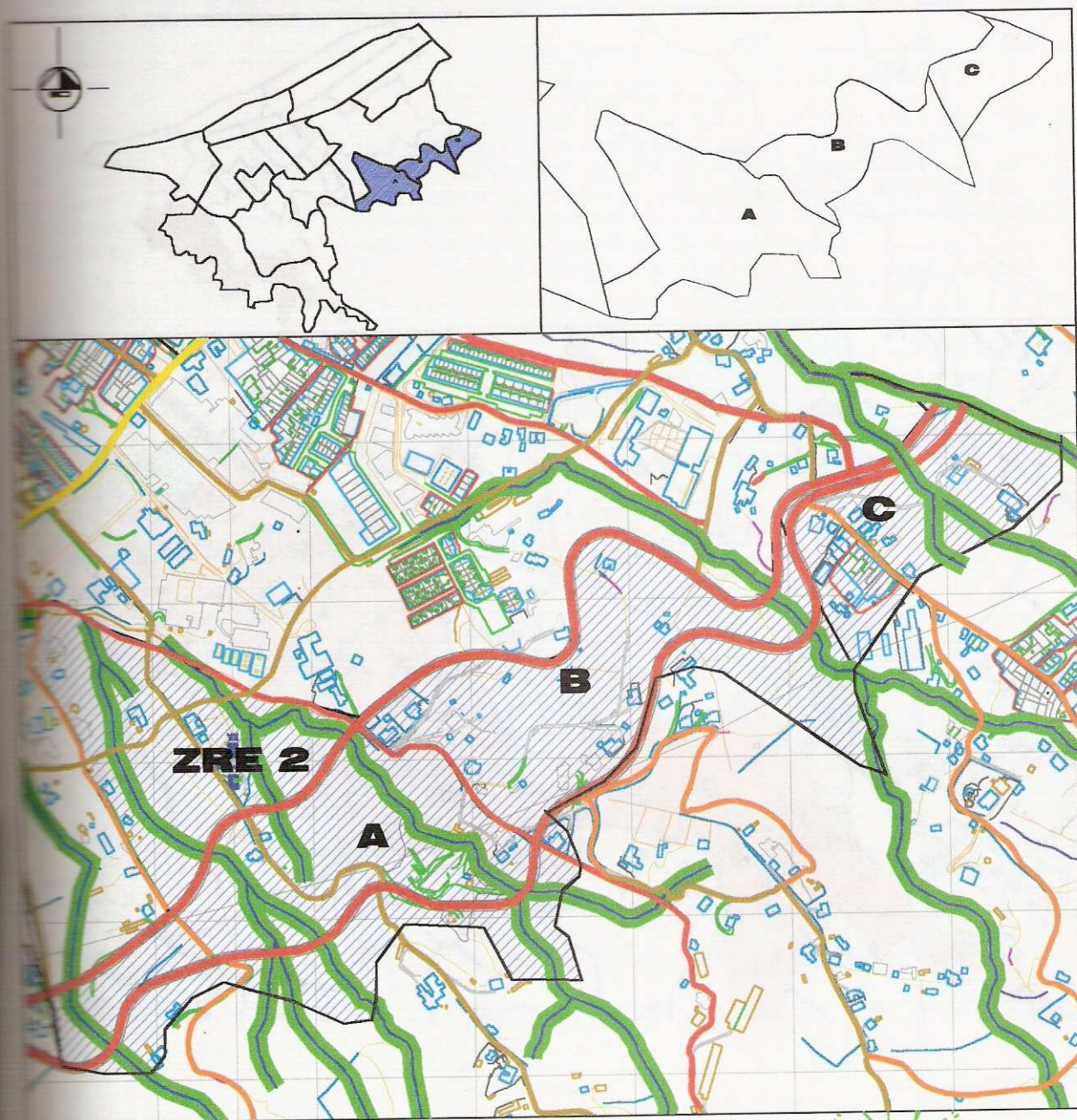
Realización del plan parcial por parte del Municipio para la zona delimitada en el sub-polígono especificado, buscando la renovación del área hacia la consolidación de un centro de ciudad con un mejor aprovechamiento, con calidad del espacio público dentro de una sana mezcla de usos, incentivando la vivienda.

# MUNICIPIO DE SABANETA

## FICHAS TECNICAS DE NORMATIVA URBANA

IDENTIFICACION: ZRE2

Zona Residencial de Expansión	Tratamiento: : DESARROLLO	Superficie: 37,12 Has
Límites: La parte baja de las Lomitas y María Auxiliadora		Ficha No: 6/12
Delimitación: Partiendo de la intersección de la proyección de la calle 68A sur con la Circunvalar Oriental, por ésta en sentido noreste hasta la calle 65 sur por ésta en sentido noroeste hasta la calle 63 sur, por ésta en sentido noreste hasta la Circunvalar Oriental, continuando por ésta en sentido noreste hasta la quebrada Cien Pesos, Por ésta aguas arriba hasta el cruce con la cota 1700, por ésta en sentido suroeste hasta la intersección con la prolongación de la calle 68A sur, por ésta en sentido noreste hasta la intersección con la Circunvalar Oriental, punto de partida.		



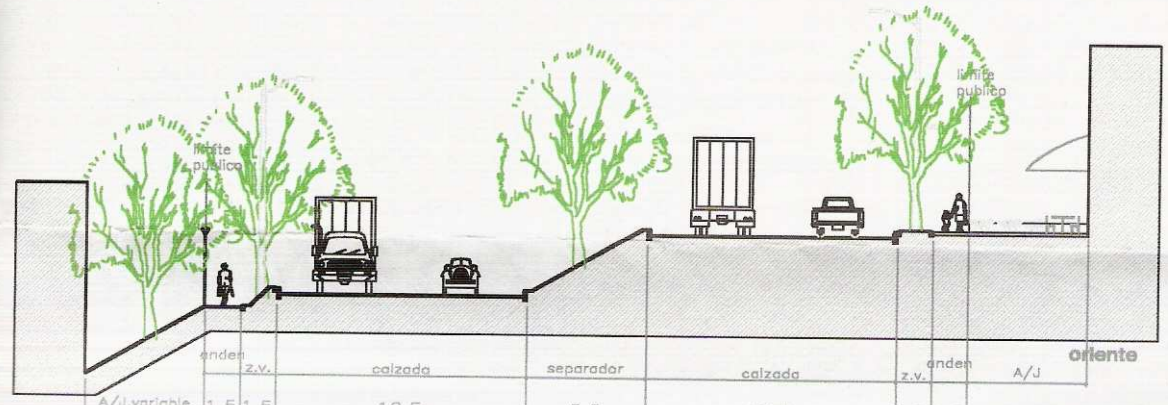
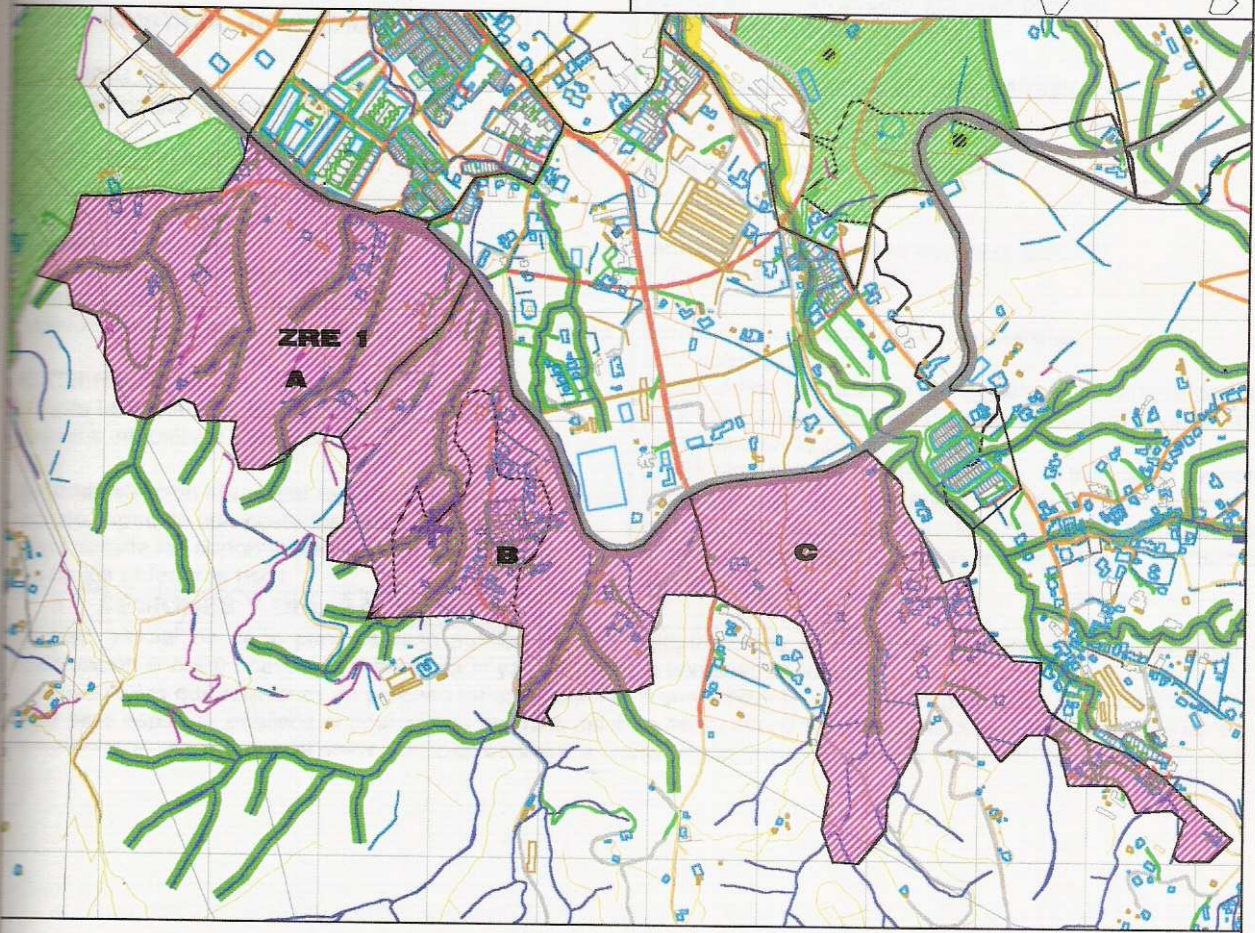
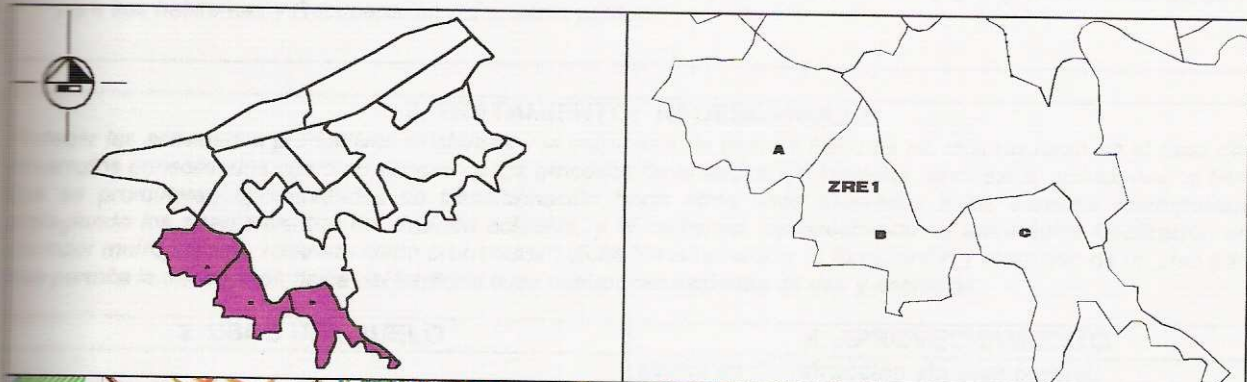
# MUNICIPIO DE SABANETA

## FICHAS TECNICAS DE NORMATIVA URBANA

IDENTIFICACION: ZRE1

Zona Residencial de Expansión	Tratamiento: DESARROLLO	Superficie: 76.36 Has.
Barrios: : Parte baja de las veredas Pan de Azúcar, Cañaveralejo, San José y la Doctora		Ficha No: 5/12

Delimitación: Partiendo del cruce de la carrera 47C con la Circunvalar Oriental en dirección sureste hasta la intersección con la calle 75B sur, por ésta hasta la intersección con la curva de nivel 1700 (cota 1700) por ésta en sentido suroeste, pasando por la vía que conduce a la vereda San José, Cañaveralejo hasta la intersección con la Circunvalar Oriental en la Carrera 47C punto de partida.





## NORMAS GENERALES

### 1. PARÁMETROS DE DESARROLLO FRENTE AL MODELO DE CIUDAD

- Consolidación del uso industrial.
- Permitir la transformación de este territorio estratégico del corredor metropolitano hacia otro tipo de usos y de desarrollos asociados a los servicios y al comercio de esta jerarquía a través de planes parciales.
- Adopción de un plan vial coherente que garantice condiciones de circulación en forma ágil y segura y además que integre 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.

### 2. TRATAMIENTO: REDESARROLLO

Proteger las actividades productivas existentes y la estructura de soporte físico de las mismas tanto en el caso de los desarrollos consolidados como en el caso de los procesos de urbanización iniciados para estas actividades, al tiempo que se promueven oportunidades de transformación hacia otros usos asociados a los servicios metropolitanos, protegiendo los asentamientos de vivienda actuales, y al comercio aprovechando su estratégica localización en el corredor metropolitano, teniendo como prerrequisito dicha transformación, la formulación y ejecución de un plan parcial que permita la adecuación física del territorio a las nuevas necesidades de uso y población.

### 3. USOS DEL SUELO

#### ZONA INDUSTRIAL DE DENSIDAD ALTA

##### PRINCIPALES:

Todas las tipologías industriales

##### COMPLEMENTARIOS:

Servicios personales  
 Servicios institucionales.  
 Comercio en general  
 Transformación de materiales  
 Centros de abasto y equipamientos  
 Establecimientos recreativos y de esparcimiento público.

##### RESTRINGIDOS:

Excepto las viviendas existentes  
 Servicios educativos y de salud.

La Administración Municipal reglamentará a través de un Decreto expedido con posterioridad a este Acuerdo en mayor detalle las denominaciones que componen cada uno de los anteriores usos.

### 4. APROVECHAMIENTO

#### Índice de Construcción sin plan parcial:

2.0 máximo sobre área neta (2)

#### Índice de Ocupación sin plan parcial:

80% máximo sobre área neta. (2)

#### Altura en pisos sin plan parcial:

No aplica

#### Índice de construcción con plan parcial:

1.0 sobre área bruta. (3)

#### Índice de Ocupación con plan parcial:

50% sobre área bruta.

(2) El índice indicado se aplica para el desarrollo de lotes para usos asociados a los usos industriales y/o comerciales permitidos en la zona.

(3) El plan parcial puede optar por la utilización de estos índices con el fin de modificar las actuales condiciones de uso y desarrollo asociadas a la industria y al comercio para producir transformaciones hacia proyectos de comercio y servicios.

### 5. CESIONES Y OBLIGACIONES

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 del 15% del área bruta y/o el 15% del área construida, sin incluir áreas de parqueaderos, de los dos el valor que sea superior y para equipamientos 1 metro cuadrado por cada 100 metros cuadrados construidos, aportes que en cada caso el municipio podrá exigir el 20% de esta 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.

Con plan parcial cede el 15% del área bruta para espacios públicos –sin incluir cesiones viales– o 15 metros cuadrados de espacio público por cada 100 metros cuadrados construidos en cualquier uso, de los dos el valor que sea superior.

Para equipamientos comunitarios el plan parcial cederá 1 metro cuadrado construido por cada vivienda a desarrollar y en otros usos 1 metros cuadrado construido por cada 100 metros cuadrados a desarrollar por cada uso.

Las características de localización, distribución entre Unidades o Etapas de las cesiones serán parte de la propuesta de plan parcial a evaluar y aprobar por parte de la Administración Municipal.

### 6. VIAS

Ver documento básico de secciones y anexo gráfico.

### 7. ACCIONES

Realización de planes parciales con escala mínima de los subpolígonos especificados, que desarrollen el modelo de ciudad basado en el espacio público, la movilidad sostenible, el equipamiento adecuado y la infraestructura urbana acorde con el concepto de centralidad autónoma con calidad y funcionalidad proyectada a largo plazo.

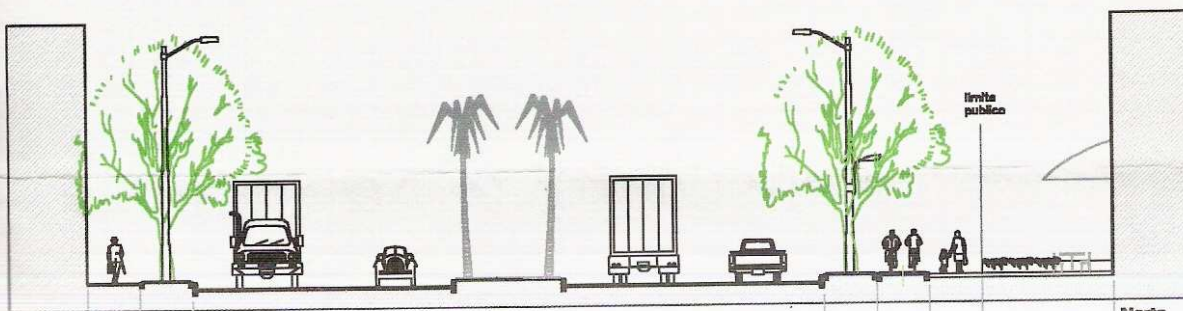
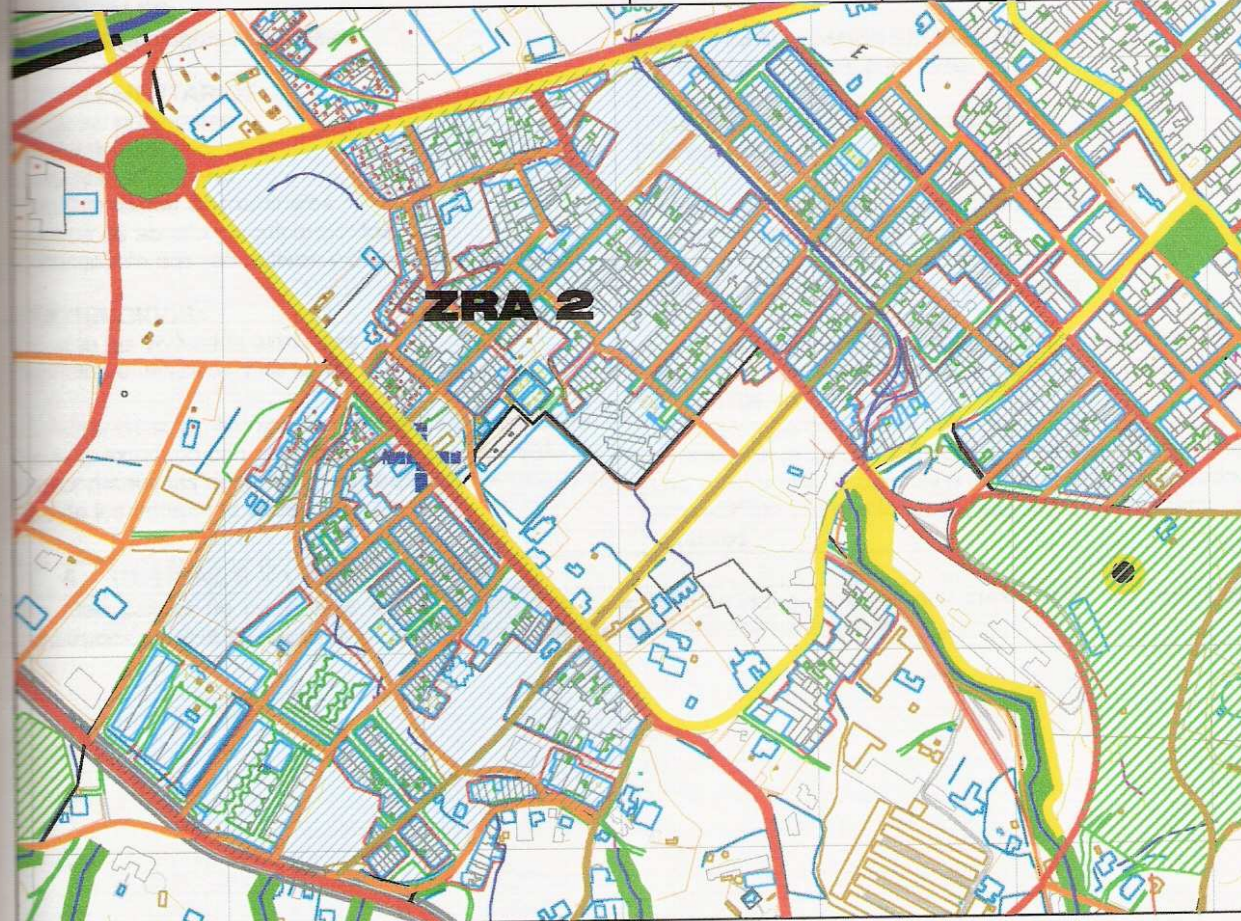
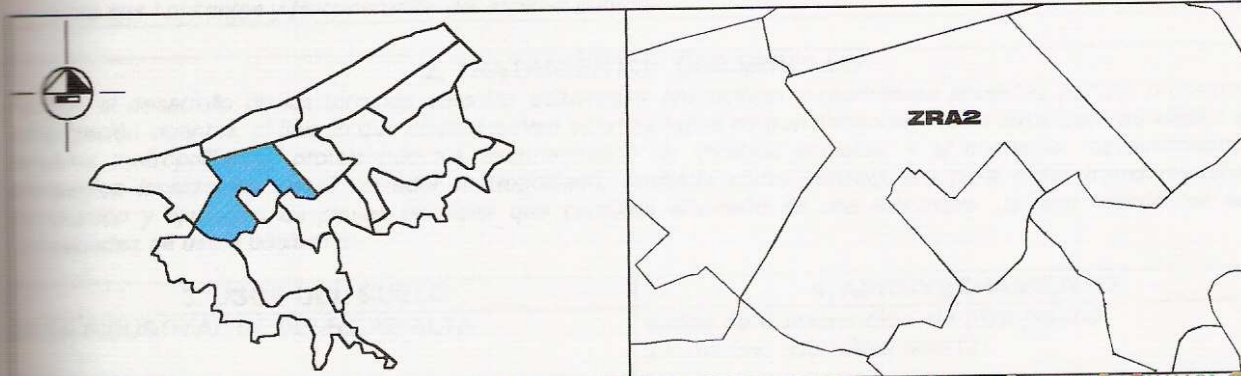
# MUNICIPIO DE SABANETA

## FICHAS TECNICAS DE NORMATIVA URBANA



IDENTIFICACION: ZRA 2

<i>Tipo Residencial Actual 2</i>	<i>Tratamiento: CONSOLIDACION</i>	<i>Superficie: 44.53 Has.</i>
<i>Barrios Holanda, San Fernando, Cerámica, Metropolitano, el Carmelo, Calle Larga, Prados de Sabaneta y las Urbanizaciones. Aldea Verde 1 y 2, Arco Iris 1 y 2, Torres de Aldea Verde y Valle del Sol</i>		<i>Ficha No: 3/12</i>
<i>Delimitación: Partiendo del cruce de la calle 77 sur con la avenida las Vegas, continuando por ésta en dirección noreste hasta la calle 74 sur, por ésta en sentido sureste hasta la carrera 45 por esta en sentido suroeste hasta la calle 75 sur, por ésta en sentido noroeste hasta la carrera 46B, por ésta en sentido suroeste hasta la calle 77 sur, por ésta en dirección sureste hasta la carrera 45 en dirección este hasta la circunvalar oriental (Vía en proyecto) por ésta en noroeste hasta la carrera 47C, por ésta en sentido noroeste hasta la calle 77 sur, por ésta en dirección noroeste hasta el cruce con la Avenida las Vegas punto de partida.</i>		



Este	andén	z.v.	calzada	separador	calzada	z.v.	C.r.	andén	A/J	Norte
	2.0	2.0	10.0	4.0	10.0	2.0	2.0	2.0		
34.0										



## NORMAS GENERALES

### 1. PARÁMETROS DE DESARROLLO FRENTE AL MODELO DE CIUDAD

- Consolidación del uso industrial a partir de los procesos de urbanización aprobados.
- Permitir la transformación de este territorio estratégico del corredor metropolitano hacia otro tipo de usos y de desarrollos asociados a los servicios y al comercio de esta jerarquía a través de los planes parciales determinados en la parte gráfica de la presente ficha.
- Adopción de un plan vial coherente que garantice condiciones de circulación en forma ágil y segura y además que integre 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.

### 2. TRATAMIENTO: DESARROLLO

Facilitar el desarrollo de los terrenos para las actividades productivas y recreativas previstas por los procesos de urbanización vigentes, al tiempo que se promueven oportunidades de transformación hacia otros usos asociados a los servicios metropolitanos, protegiendo los asentamientos de vivienda actuales, y al comercio aprovechando su estratégica localización en el corredor metropolitano, teniendo como prerrequisito para dicha transformación, la formulación y ejecución de planes parciales que permitan el diseño de una estructura urbana acorde con estas necesidades de uso y población.

### 3. USOS DEL SUELO

#### ZONA INDUSTRIAL DE DENSIDAD ALTA

##### PRINCIPALES:

Todas las tipologías industriales

##### COMPLEMENTARIOS:

Servicios personales  
Servicios institucionales.  
Comercio en general  
Transformación de materiales  
Centros de abasto y equipamientos  
Establecimientos recreativos y de esparcimiento público.

##### RESTRINGIDOS:

Excepto las viviendas existentes.  
Servicios educativos y de salud.

La Administración Municipal reglamentará a través de un Decreto expedido con posterioridad a este Acuerdo en mayor detalle las denominaciones que componen cada uno de los anteriores usos.

### 4. APROVECHAMIENTO

**Índice de Construcción sin plan parcial:**  
2.0 máximo sobre área neta (2)

**Índice de Ocupación sin plan parcial:**  
80% máximo sobre área neta. (2)

**Altura en pisos sin plan parcial:**  
No aplica

**Índice de construcción con plan parcial:**  
1.0 sobre área bruta. (3)

**Índice de Ocupación con plan parcial:**  
50% sobre área bruta.  
(2) El índice indicado se aplica para el desarrollo de lotes para usos asociados a los usos industriales y/o comerciales permitidos en la zona.  
(3) El plan parcial puede optar por la utilización de estos índices con el fin de modificar las actuales condiciones de uso y desarrollo asociadas a la industria y al comercio para producir transformaciones hacia proyectos de comercio y servicios.

### 5. CESIONES Y OBLIGACIONES

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 del 15% del área bruta y/o el 15% del área construida, sin incluir áreas de parqueaderos, de los dos el valor que sea superior y para equipamientos 1 metro cuadrado por cada 100 metros cuadrados construidos, aportes que 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.

Con plan parcial cede el 15% del área bruta para espacios públicos –sin incluir cesiones viales– o 15 metros cuadrados de espacio público por cada 100 metros cuadrados construidos en cualquier uso, de los dos el valor que sea superior. Para equipamientos comunitarios el plan parcial cederá 1 metro cuadrado construido por cada vivienda a desarrollar y en otros usos 1 metros cuadrado construido por cada 100 metros cuadrados a desarrollar por cada uso.

Las características de localización, distribución entre Unidades o Etapas de las cesiones serán parte de la propuesta de plan parcial a evaluar y aprobar por parte de la Administración Municipal.

### 6. VIAS

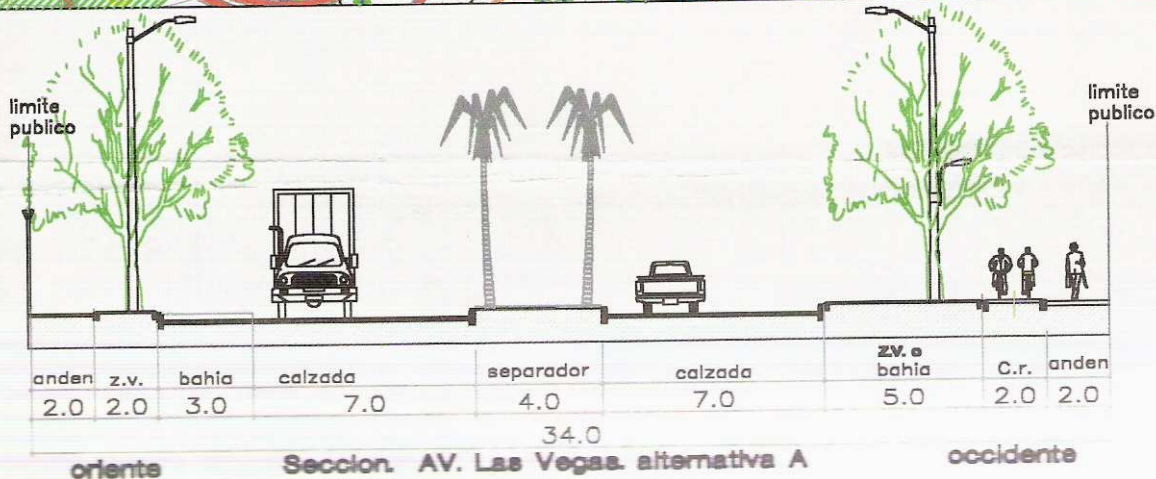
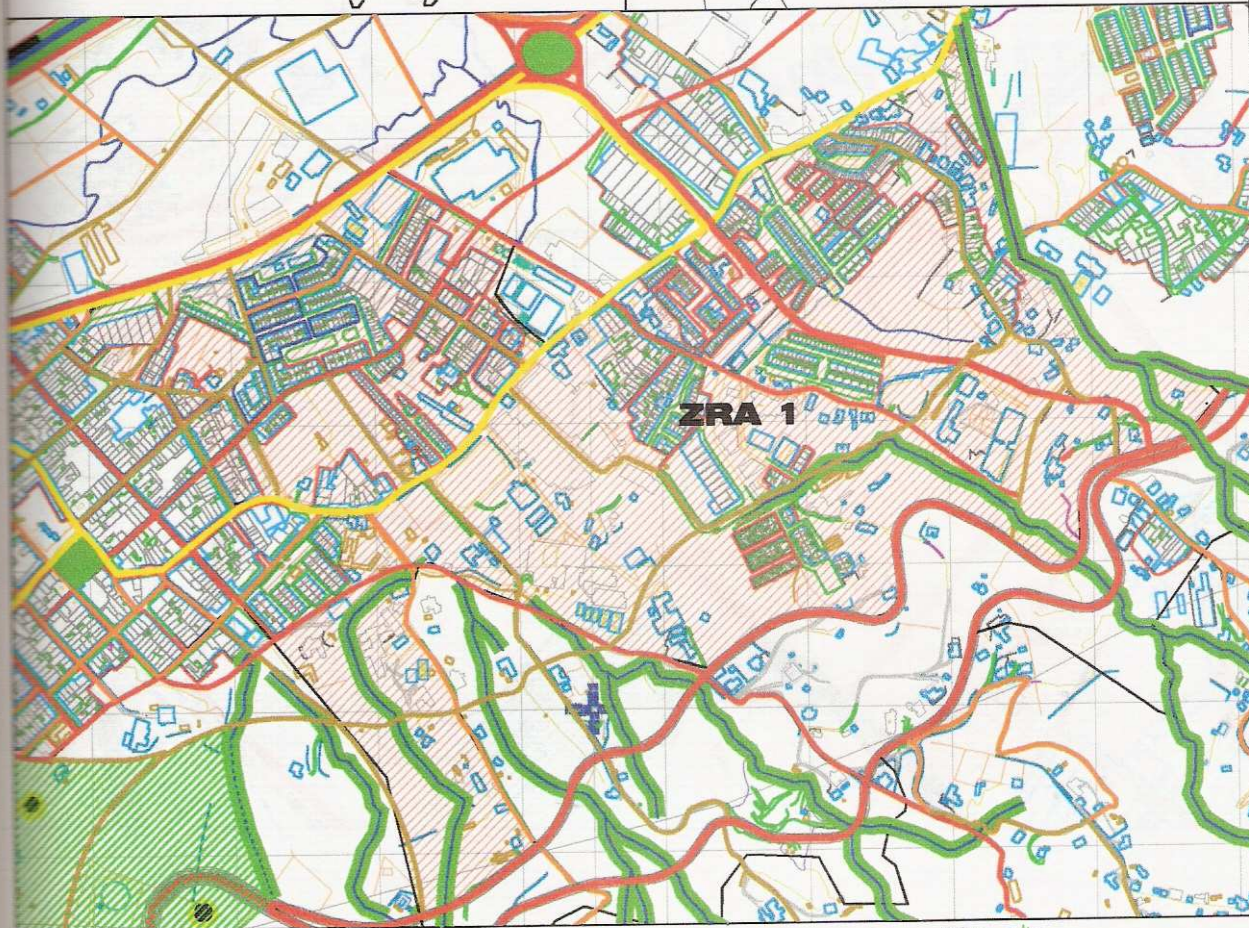
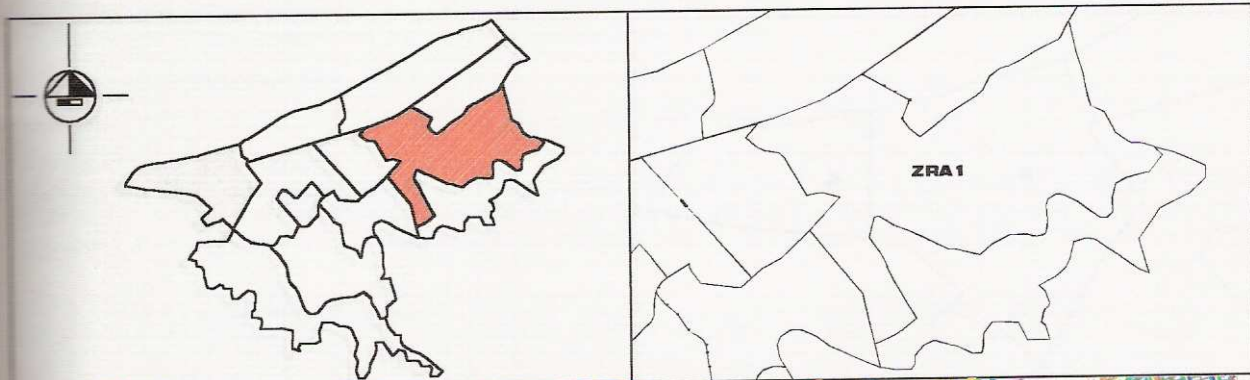
Ver documento básico de secciones y anexo gráfico.

### 7. ACCIONES

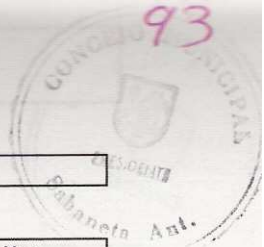
Realización de planes parciales con escala mínima de los subpolígonos especificados, que desarrollen el modelo de ciudad basado en el espacio público, la movilidad sostenible, el equipamiento adecuado y la infraestructura urbana acorde con el concepto de centralidad autónoma con calidad y funcionalidad proyectada a largo plazo.

IDENTIFICACION: ZRA1

Zona Residencial Actual 1	Tratamiento: CONSOLIDACION	Superficie: 77,65 Has.
Barrios: Restrepo Naranja, y la Florida, las Urbanización, Villas del Carmen, San Antonio 1 y 2, Campo Amalia, la Santamaría, Jardín de los Alcázares y Alcázar de la Sabana y la Urbanización Barquereña unidad cerrada, parte baja de las veredas María Auxiliadora y Las Lomitas.		Ficha No: 2/12
Delimitación: cruce de la carrera 46"- Avenida las Vegas, continuando en sentido noreste hasta la calle 61 sur, en sentido sureste hasta la intersección con la quebrada la Honda, aguas arriba hasta el cruce con la carrera 43A, en dirección noreste hasta la quebrada Cien Pesos, aguas hasta la intersección con la vía circular, en sentido oriente-occidente hasta la intersección con la vía a Altavista, en dirección noreste hasta el cruce con la calle 65 sur, continuando en sentido suroeste hasta el lazo inferior de la circular, hasta el cruce con la calle 68A sur, en sentido noreste hasta el cruce con la carrera 43A, continuando en dirección noreste hasta el cruce con la carrera 43C, en dirección noroeste hasta la calle 67 sur, por ésta en sentido norte hasta la carrera 46A, en sentido noreste hasta el cruce con la carrera 48 (Avenida las Vegas) punto de partida.		



# MUNICIPIO DE SABANETA

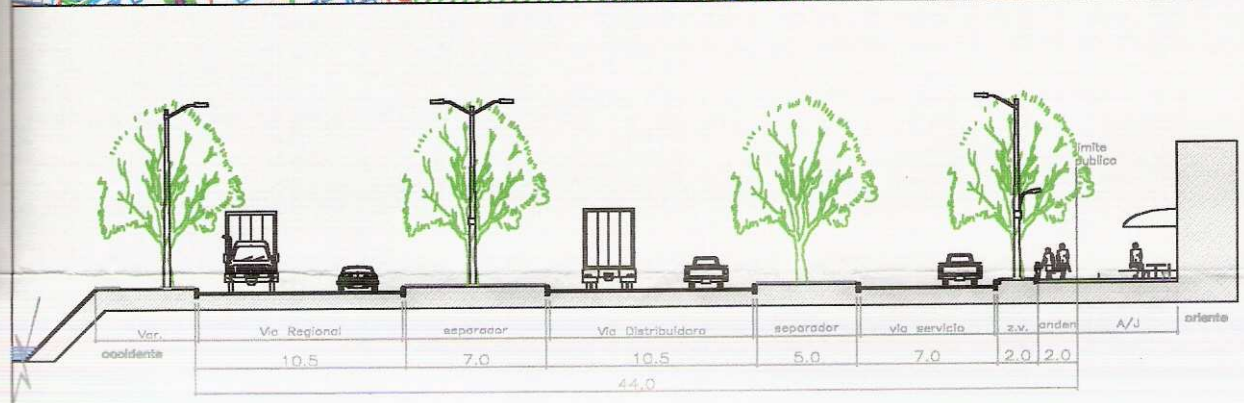
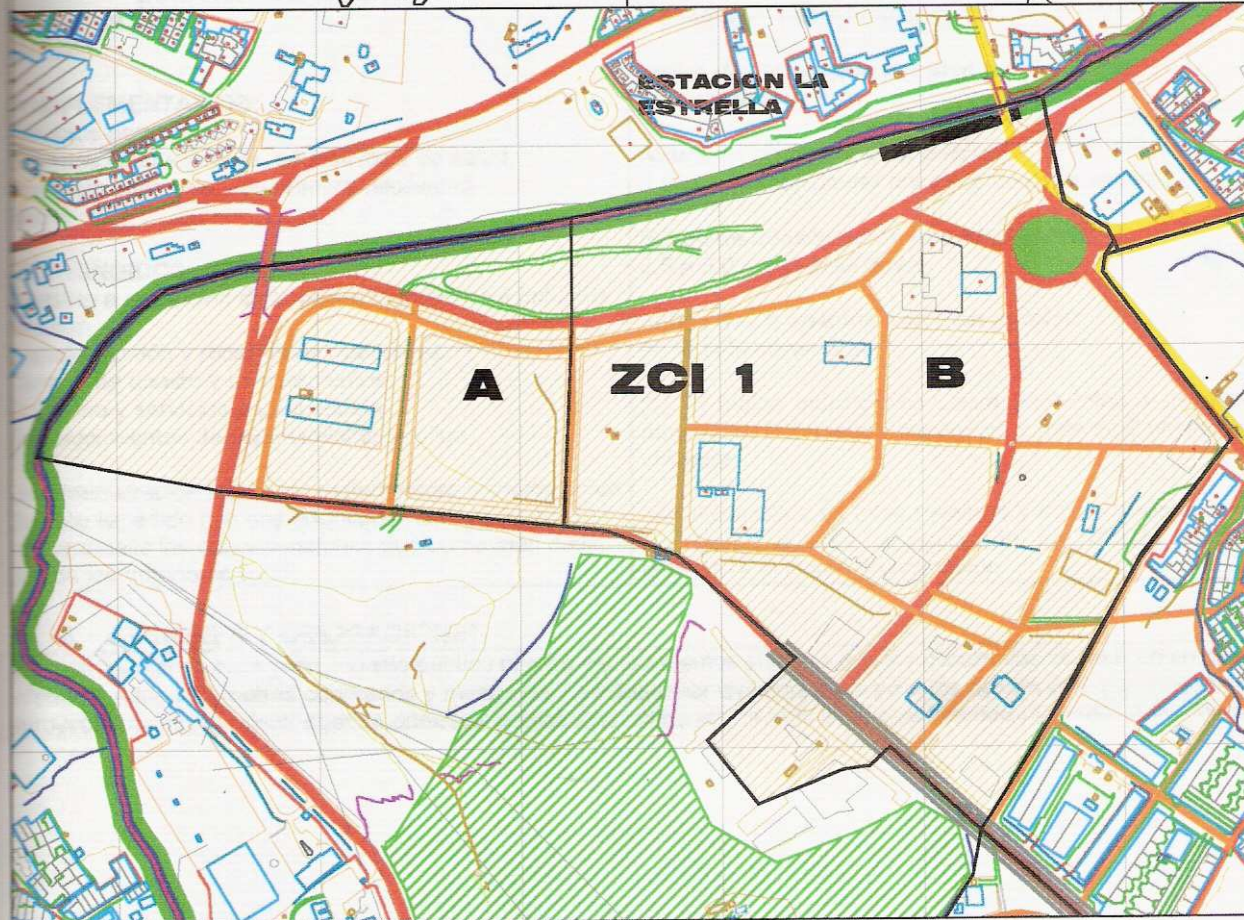
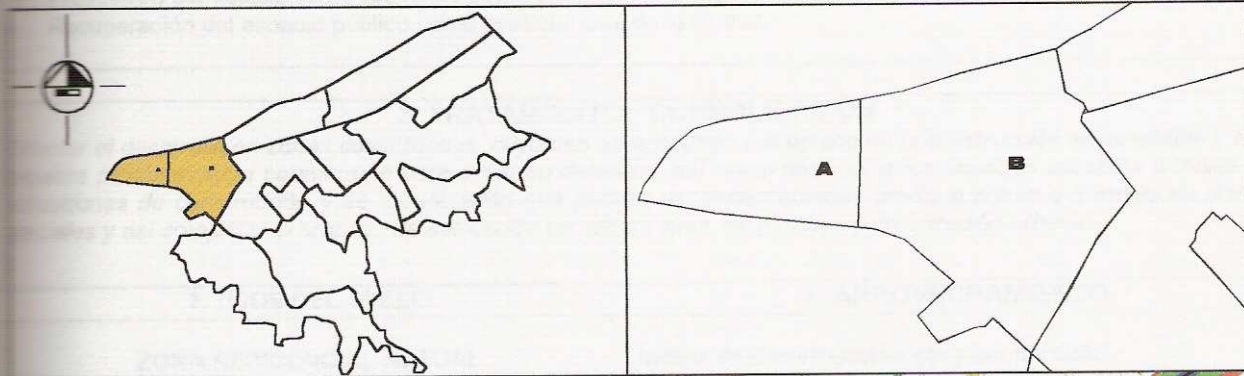


## FICHAS TECNICAS DE NORMATIVA URBANA

IDENTIFICACION: ZCI 1

Zona de Comercio Industrial 1	Tratamiento: DESARROLLO	Superficie: 77,65 Has.
Barrios: Parque Industrial del sur, unidades Industriales ACIC		Ficha No: 9/12

**Delimitación:** Partiendo de la intersección del río Medellín con el trazado de la circunvalar oriental, por éste aguas abajo hasta el cruce con la calle 77 sur por ésta en sentido sur oriental hasta el cruce con la carrera 47C, por ésta en sentido oriente hasta el cruce con la circunvalar orienta, por ésta en sentido nor-occidental hasta la intersección con el río Medellín punto de partida (Incluyendo las unidades industriales, bodegas ecológicas y urbanización La Honda). Comprende las ciudadelas industriales ACIC y Parque Industrial del Sur



Seccion AV. del Rio

### NORMAS GENERALES

#### 1. PARÁMETROS DE DESARROLLO FRENTE AL MODELO DE CIUDAD

- ♦ Consolidación del uso residencial, en el cual se requiere de acciones de mantenimiento y adecuación en la mayoría de los casos, mejoramiento y densificación en otros.
- ♦ Desarrollar los espacios vacantes tanto a nivel de lotes como potenciales espacios para la urbanización, para lograr de esta manera la consolidación del sector en términos físicos y de dotación.
- ♦ Adopción de un plan vial coherente que garantice condiciones de circulación en forma ágil y segura y además que integre 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.
- ♦ Recuperación del espacio público como estructurante de la ciudad.

#### 2. TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN

Orientar el desarrollo en zonas consolidadas, cuyo uso es adecuado y el estado de la construcción es aceptable y solo 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 parques y arborización urbana.

#### 3. USOS DEL SUELO

#### 4. APROVECHAMIENTO

**ZONA RESIDENCIAL ACTUAL**

**PRINCIPALES:**  
Vivienda

**COMPLEMENTARIOS:**  
Servicios personales  
Servicios institucionales, educativos y de salud.  
Comercio suntuario y de primera necesidad.  
Recreación

**RESTRINGIDOS:**  
Industria a excepción de la pequeña industria e industria familiar  
Transformación y reciclaje de materiales  
Centros de abasto y equipamientos  
Comercio y servicios a gran escala.  
Establecimientos de esparcimiento público.

La Administración Municipal reglamentará a través de un Decreto expedido con posterioridad a este Acuerdo en mayor detalle las denominaciones que componen cada uno de los anteriores usos.

**Indice de Construcción sin plan parcial:**  
3.0 máximo sobre área bruta (1)

**Indice de Ocupación sin plan parcial:**  
80% sobre área neta.

**Altura en pisos sin plan parcial:**  
5 pisos, sin considerar los pisos de parqueaderos

**Indice de construcción con plan parcial:**  
0.5 a 3.0 sobre área bruta.

**Indice de Ocupación con plan parcial:**  
60 % sobre área bruta

(1) El indice indicado se utiliza para lotes a desarrollar mayores a 250 metros cuadrados y más de 7 unidades de vivienda.

Los desarrollos en lotes menores y para menos viviendas se rigen mediante la aplicación de número de pisos indicado y el Indice de ocupación.

#### 5. CESIONES Y OBLIGACIONES

Sin plan parcial no cede para espacio público ni para equipamientos siempre que los desarrollos se realicen en predios inferiores a los 250 metros cuadrados y menos de 7 unidades de vivienda, pero para los desarrollos que excedan este aprovechamiento, es decir puedan construir o urbanizar utilizando el índice de construcción indicado, la cesión para espacios públicos será del equivalente del 15% del área bruta y/o el 15% del area construida, sin incluir areas de parqueaderos, de los dos el valor que sea superior y para equipamiento 1 metros cuadrado por cada vivienda, aportes que en cada caso el municipio podrá exigir el 20% de esta cesión en el sector 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.

Si el desarrollo es lote a lote el urbanizador cederá el 25% del área bruta del terreno o 25 metros cuadrados públicos por cada unidad de vivienda y 10 metros cuadrados más por unidad de vivienda para equipamiento interno. Esto no incluye la cesión de vías.

Con plan parcial cede el 15% del área bruta para espacios públicos –sin incluir cesiones viales- o 15 metros cuadrados de espacio público por cada 100 metros cuadrados construidos en cualquier uso, de los dos el valor que sea superior. Para equipamientos comunitarios el plan parcial cederá 1 metro cuadrado construido por cada vivienda a desarrollar y en otros usos 1 metros cuadrado construido por cada 100 metros cuadrados a desarrollar por cada uso.

Las características de localización, distribución entre Unidades o Etapas de las cesiones serán parte de la propuesta de plan parcial a evaluar y aprobar por parte de la Administración Municipal.

##### 1. VIAS

Ver documento básico de secciones y anexo gráfico.

##### 2. ACCIONES

Promoción de planes parciales con escala mínima de 1 manzana, que desarrollen el modelo de ciudad basado en el espacio público, la movilidad sostenible, el equipamiento adecuado y la infraestructura urbana acorde con el concepto de centralidad autónoma buscando la calidad de vida y la funcionalidad a largo plazo.

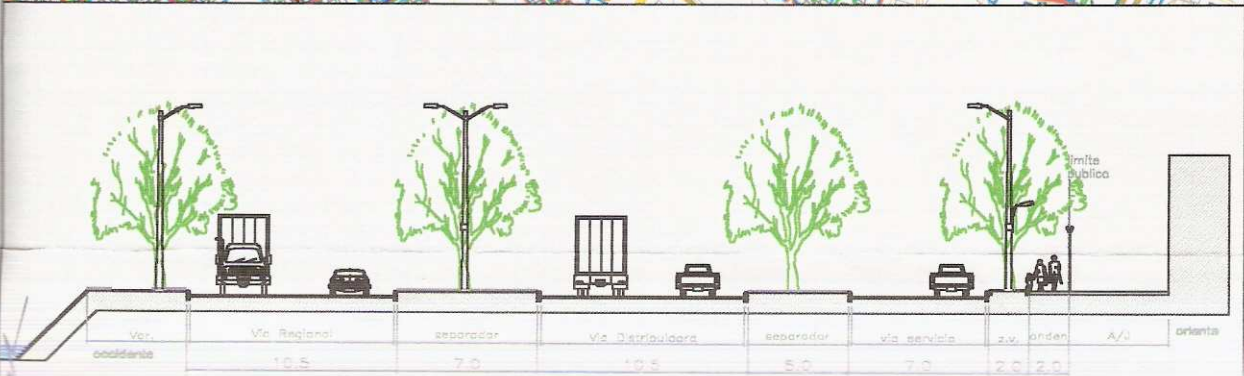
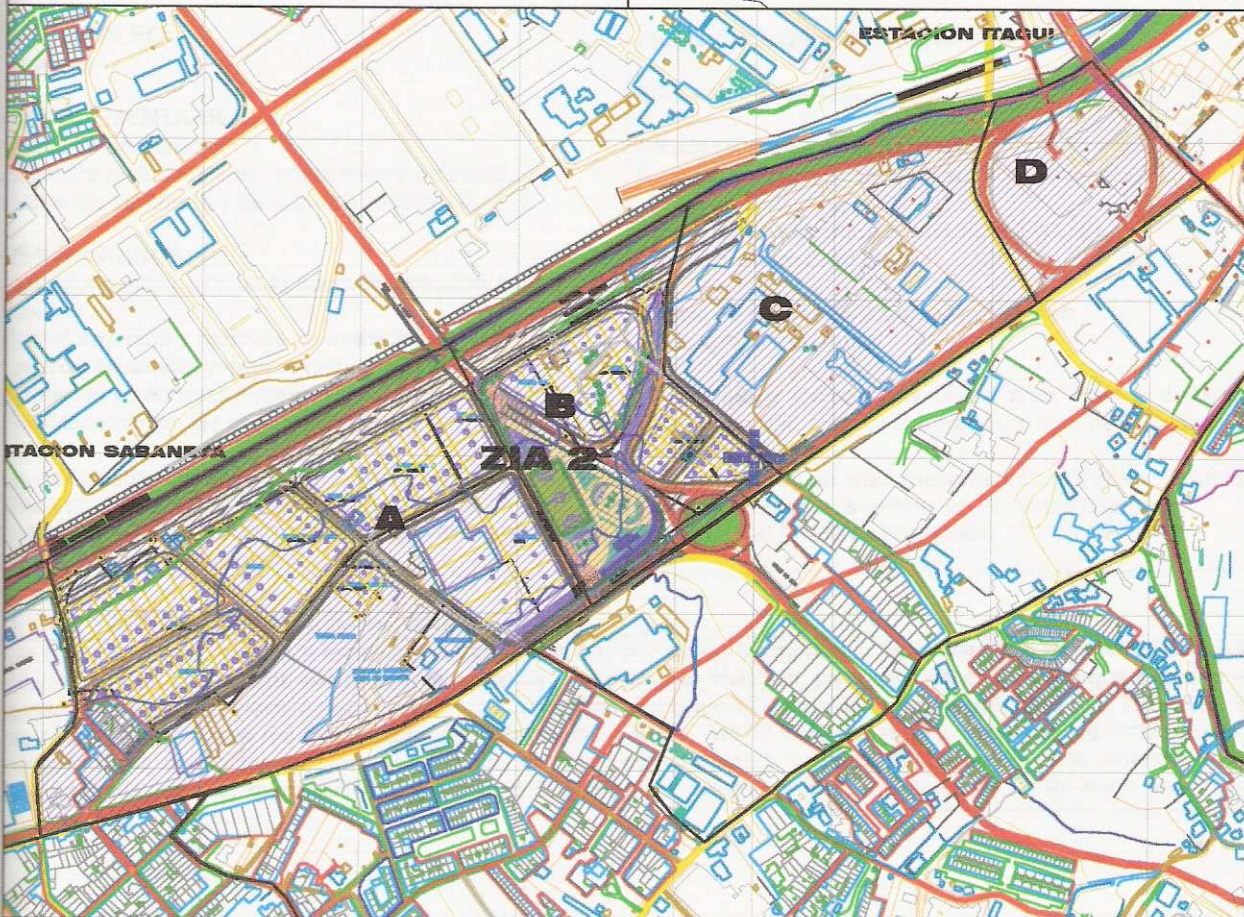
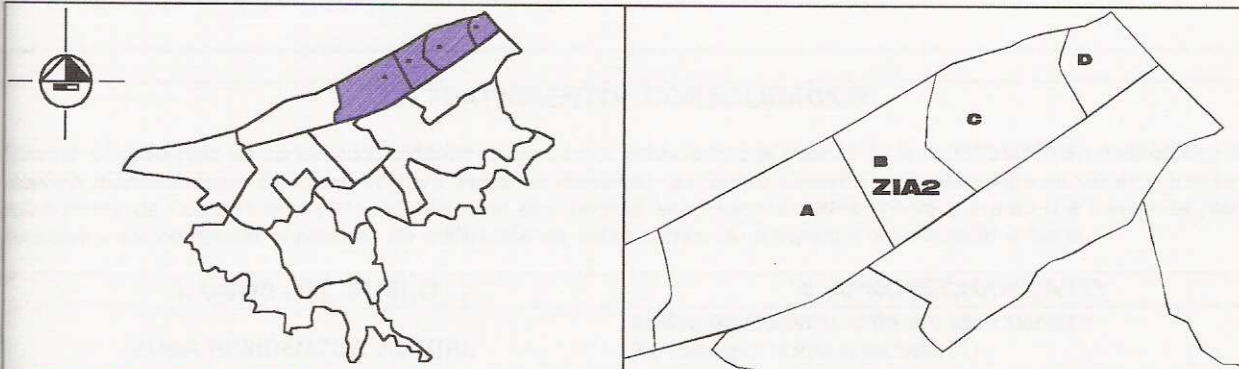
# MUNICIPIO DE SABANETA

95  
CONCEJO MUNICIPAL  
ESTADÍSTICAS  
Ant.

## FICHAS TECNICAS DE NORMATIVA URBANA

IDENTIFICACION: ZIA 2

Zona Industrial Densidad Alta	Tratamiento: REDESARROLLO	Superficie: 53,33 Has.
Barrios: : La Hacienda promisión y el sector San Rafael		Ficha No: 8/12
Delimitación: Partiendo del cruce de la calle 67 sur por el río Medellín, por éste aguas abajo hasta la calle 50 sur, por ésta en sentido sureste hasta la avenida las Vegas, por ésta en sentido sureste hasta la calle 69 sur, por ésta en sentido noreste hasta la intersección con el río Medellín punto de partida.		



## NORMAS GENERALES

## 1. PARÁMETROS DE DESARROLLO FRENTE AL MODELO DE CIUDAD

- ◆ Consolidación del uso residencial, en el cual se requiere de acciones de mantenimiento y adecuación en la mayoría de los casos, mejoramiento y densificación en otros.
- ◆ Desarrollar los espacios vacantes tanto a nivel de lotes como potenciales espacios para la urbanización, para lograr de esta manera la consolidación del sector en términos físicos y de dotación.
- ◆ Adopción de un plan vial coherente que garantice condiciones de circulación en forma ágil y segura y además que integre 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. Recuperación del espacio público existente.

## 2. TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN

Orientar el desarrollo en zonas consolidadas, cuyo uso es adecuado y el estado de la construcción es aceptable y solo 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 parques y arborización urbana.

## 3. USOS DEL SUELO

## ZONA RESIDENCIAL ACTUAL

## PRINCIPALES:

Vivienda

## COMPLEMENTARIOS:

Servicios personales

Servicios institucionales, educativos y de salud.

Comercio suntuario y de primera necesidad.

## RESTRINGIDOS:

Industria a excepción de la pequeña industria e industria familiar

Transformación y reciclaje de materiales

Centros de abasto y equipamientos

Comercio y servicios a gran escala.

Establecimientos de esparcimiento público.

La Administración Municipal reglamentará a través de un Decreto expedido con posterioridad a este Acuerdo en mayor detalle las denominaciones que componen cada uno de los anteriores usos.

## 4. APROVECHAMIENTO

Índice de Construcción sin plan parcial:  
3.0 máximo sobre área neta (1)

Índice de Ocupación sin plan parcial:

80% sobre área neta.

Altura en pisos sin plan parcial:

5 pisos, sin considerar los pisos de parqueaderos.

Índice de construcción con plan parcial:

1.0 a 3.5 sobre área bruta.

Índice de Ocupación con plan parcial:

60 % sobre área bruta

(1) El índice indicado se utiliza para lotes a desarrollar mayores a 250 metros cuadrados y más de 7 unidades de vivienda.

Los desarrollos en lotes menores y para menos viviendas se rigen mediante la aplicación de número de pisos indicado y el índice de ocupación.

## 5. CESIONES Y OBLIGACIONES

Sin plan parcial no cede para espacio público ni para equipamientos siempre que los desarrollos se realicen en predios inferiores a los 250 metros cuadrados y menos de 7 unidades de vivienda, pero para los desarrollos que excedan este aprovechamiento, es decir puedan construir o urbanizar utilizando el índice de construcción indicado, la cesión para espacios públicos será del equivalente del 15% del área bruta y/o el 15% del área construida, sin incluir áreas de parqueaderos, de los dos el valor que sea superior y para equipamientos 1 metros cuadrado por cada vivienda, aportes que en cada caso el municipio podrá exigir el 20% de esta cesión en el sector 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.

Si el desarrollo es lote a lote el urbanizador cederá el 25% del área bruta del terreno o 25 metros cuadrados públicos por cada unidad de vivienda y 10 metros cuadrados más por unidad de vivienda para equipamiento interno. Esto no incluye la cesión de vías.

Con plan parcial cede el 15% del área bruta para espacios públicos –sin incluir cesiones viales– o 15 metros cuadrados de espacio público por cada 100 metros cuadrados construidos en cualquier uso, de los dos el valor que sea superior. Para equipamientos comunitarios el plan parcial cederá 1 metro cuadrado construido por cada vivienda a desarrollar y en otros usos 1 metros cuadrado construido por cada 100 metros cuadrados a desarrollar por cada uso.

Las características de localización, distribución entre Unidades o Etapas de las cesiones serán parte de la propuesta de plan parcial a evaluar y aprobar por parte de la Administración Municipal.

## 6. VIAS

Ver documento básico de secciones y anexo gráfico.

## 7. ACCIONES

Promoción de planes parciales con escala mínima de 1 manzana, que desarrollen el modelo de ciudad basado en el espacio público, la movilidad sostenible, el equipamiento adecuado y la infraestructura urbana acorde con el concepto de centralidad autónoma buscando la calidad de vida y la funcionalidad a largo plazo.

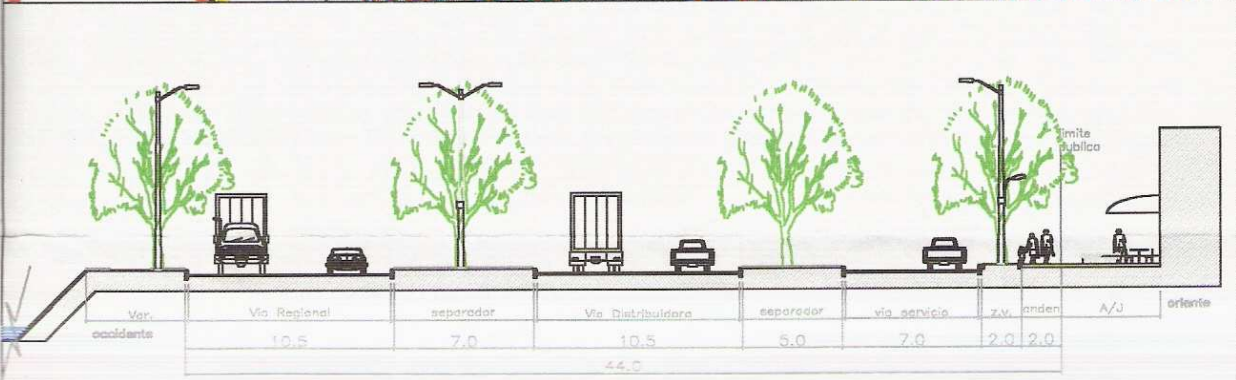
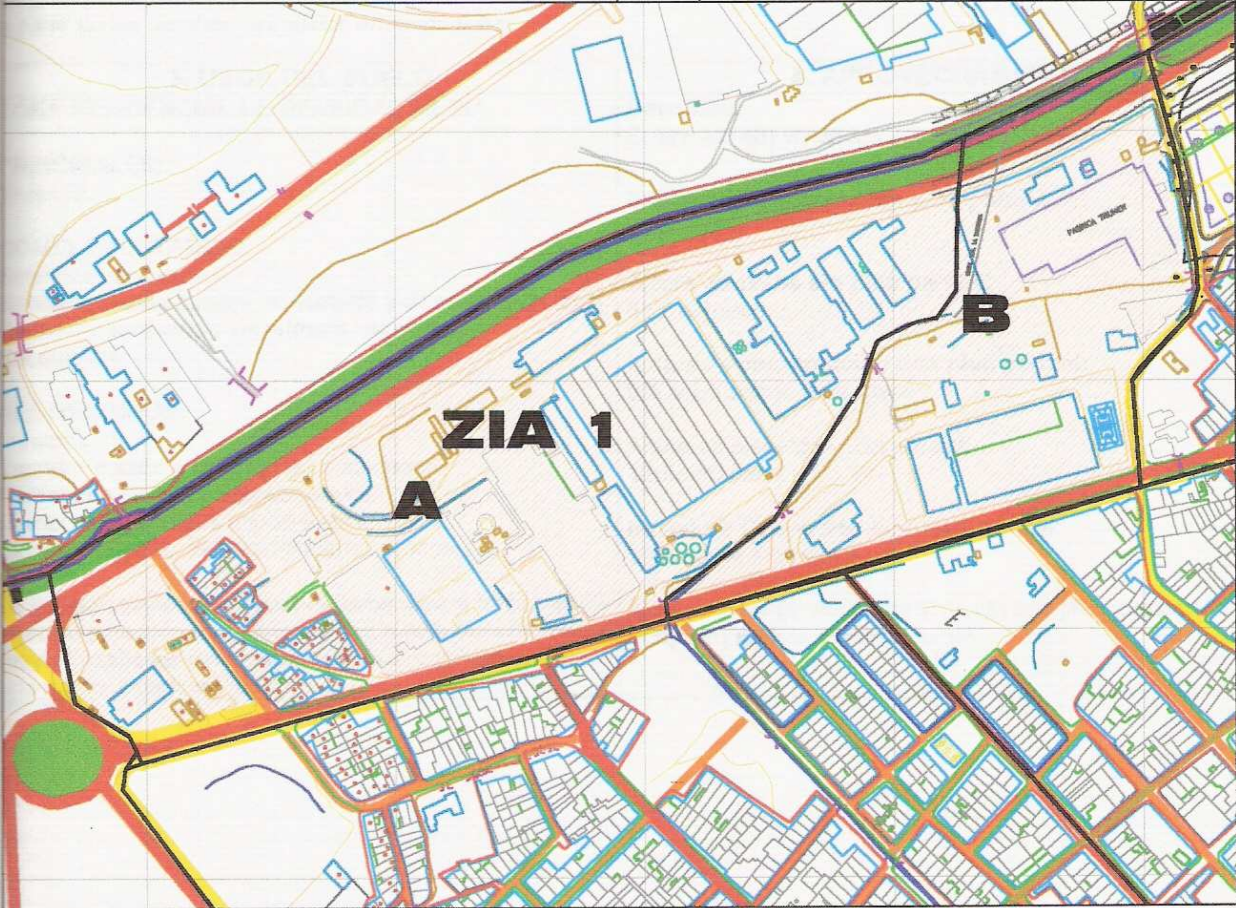
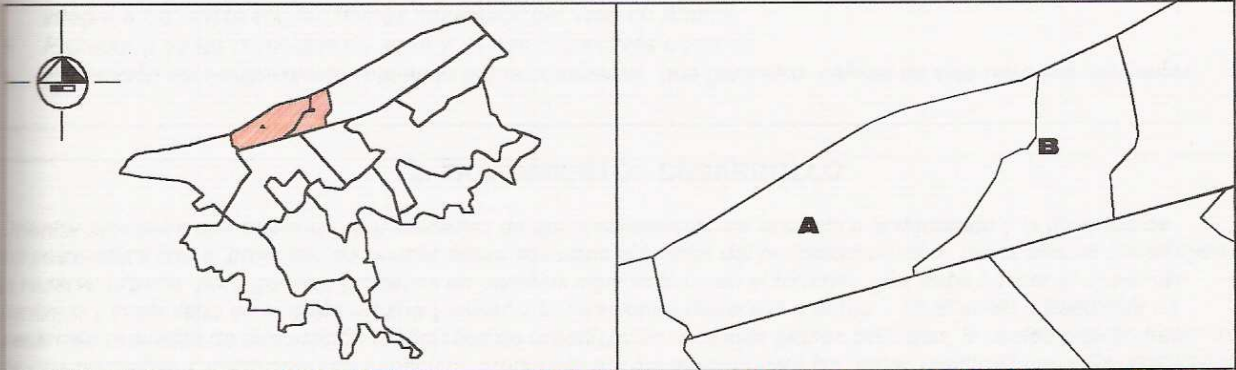
# MUNICIPIO DE SABANETA

## FICHAS TECNICAS DE NORMATIVA URBANA

IDENTIFICACION: ZIA 1

Zona Industrial Densidad Alta	Tratamiento: REDESARROLLO	Superficie: 25.29 Has.
Barrios: Cementerio de Santa Ana, Premezclados sabaneta, Sumicol S.A.		Ficha No: 7/12

Delimitación: Partiendo con el cruce de la calle 77 sur, el río Medellín, por éste aguas abajo hasta la intersección con la calle 67 sur, continuando por ésta en sentido oriental, pasando por la carrera 48B y calle 69 sur hasta la intersección con la carrera 48 avenida las Vegas, por ésta en sentido suroeste hasta la calle 77 sur, por esta en sentido noroeste hasta la calle 77 sur, por esta en sentido noreste hasta la intersección con el río Medellín punto de partida.



## NORMAS GENERALES

### 1. 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*
- ♦ *Desarrollo de un plan vial coherente que garantice condiciones de circulación en forma ágil y segura y además que integre 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.*

### 2. TRATAMIENTO: DESARROLLO

*Orientar procesos que ofrezcan oportunidades de aprovechamiento de acuerdo a 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 requerirá de adecuación urbanística de urbanización mediante planes parciales, lo 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 estas fichas.*

#### 3. USOS DEL SUELO

##### ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA

##### PRINCIPALES:

Vivienda

##### COMPLEMENTARIOS:

Servicios personales  
Servicios institucionales, educativos y de salud nivel local.  
Comercio suntuario y de primera necesidad.  
Recreación.

##### RESTRINGIDOS:

Industria.  
Transformación y reciclaje de materiales  
Centros de abasto y equipamientos  
Comercio y servicios a gran escala.  
Establecimientos de esparcimiento público.

La Administración Municipal reglamentará a través de un Decreto expedido con posterioridad a este Acuerdo en mayor detalle las denominaciones que componen cada uno de los anteriores usos.

#### 4. APROVECHAMIENTO

##### Densidad:

Cuarenta (40) viviendas por Ha.

##### Índice de Ocupación sin plan parcial:

60%

##### Altura en pisos sin plan parcial:

3 (Tres) pisos

##### Índice de construcción con plan parcial:

0.5 a 1.5 sobre área bruta.

##### Altura en pisos con plan parcial:

12 (doce) pisos.

##### Índice de Ocupación con plan parcial:

60% sobre área bruta.

##### Área mínima de unidad de vivienda con plan parcial:

100 (cien) metros cuadrados.

### 5. CESIONES Y OBLIGACIONES

Sin plan parcial no cede para espacio público ni para equipamientos siempre que los desarrollos se realicen en predios inferiores a los 250 metros cuadrados y menos de 7 unidades de vivienda, pero para los desarrollos que excedan este aprovechamiento, es decir puedan construir o urbanizar utilizando el índice de construcción indicado, la cesión para espacios públicos será del equivalente del 15% del área bruta y/o el 15% del área construida, sin incluir áreas de parqueaderos, de los dos el valor que sea superior y para equipamientos 1 metro cuadrado por cada vivienda, aportes que en cada caso el municipio podrá exigir el 20% de esta cesión en el sector 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.

Si el desarrollo es lote a lote el urbanizador cederá el 25% del área bruta del terreno o 25 metros cuadrados públicos por cada unidad de vivienda y 10 metros cuadrados más por unidad de vivienda para equipamiento interno. Esto sin incluir la cesión de vías.

Con plan parcial cede el 15% del área bruta para espacios públicos –sin incluir cesiones viales– o 15 metros cuadrados de espacio público por cada 100 metros cuadrados construidos en cualquier uso, de los dos el valor que sea superior. Para equipamientos comunitarios el plan parcial cederá 1 metro cuadrado construido por cada vivienda a desarrollar y en otros usos 1 metro cuadrado construido por cada 100 metros cuadrados a desarrollar por cada uso.

Las características de localización, distribución entre Unidades o Etapas de las cesiones serán parte de la propuesta de plan parcial a evaluar y aprobar por parte de la Administración Municipal.

#### 6. VIAS

Ver documento básico de secciones y anexo gráfico.

### 7. ACCIONES

*Planes parciales con escala mínima de los subpolígonos especificados, que desarrollen el modelo de ciudad basado en el espacio público, la movilidad sostenible, el equipamiento adecuado y la infraestructura urbana acorde con el concepto de centralidad autónoma sostenible y funcional, proyectada a largo plazo.*



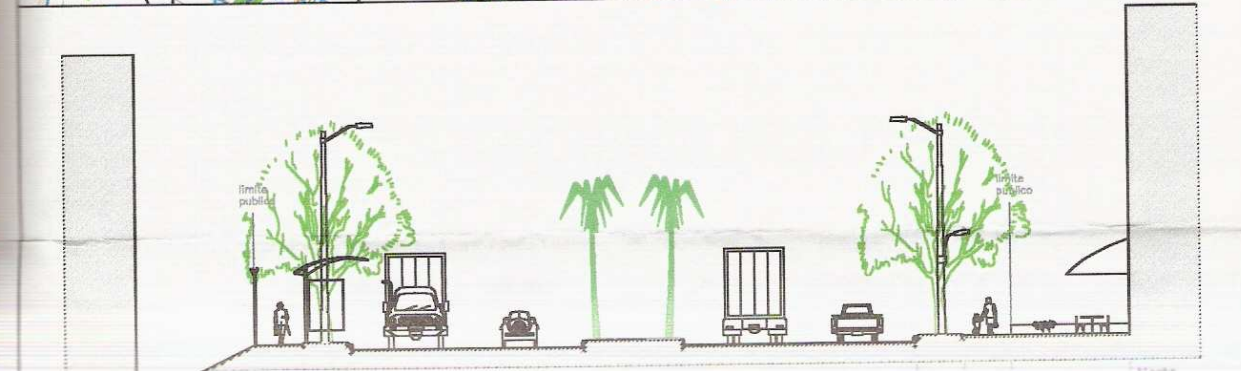
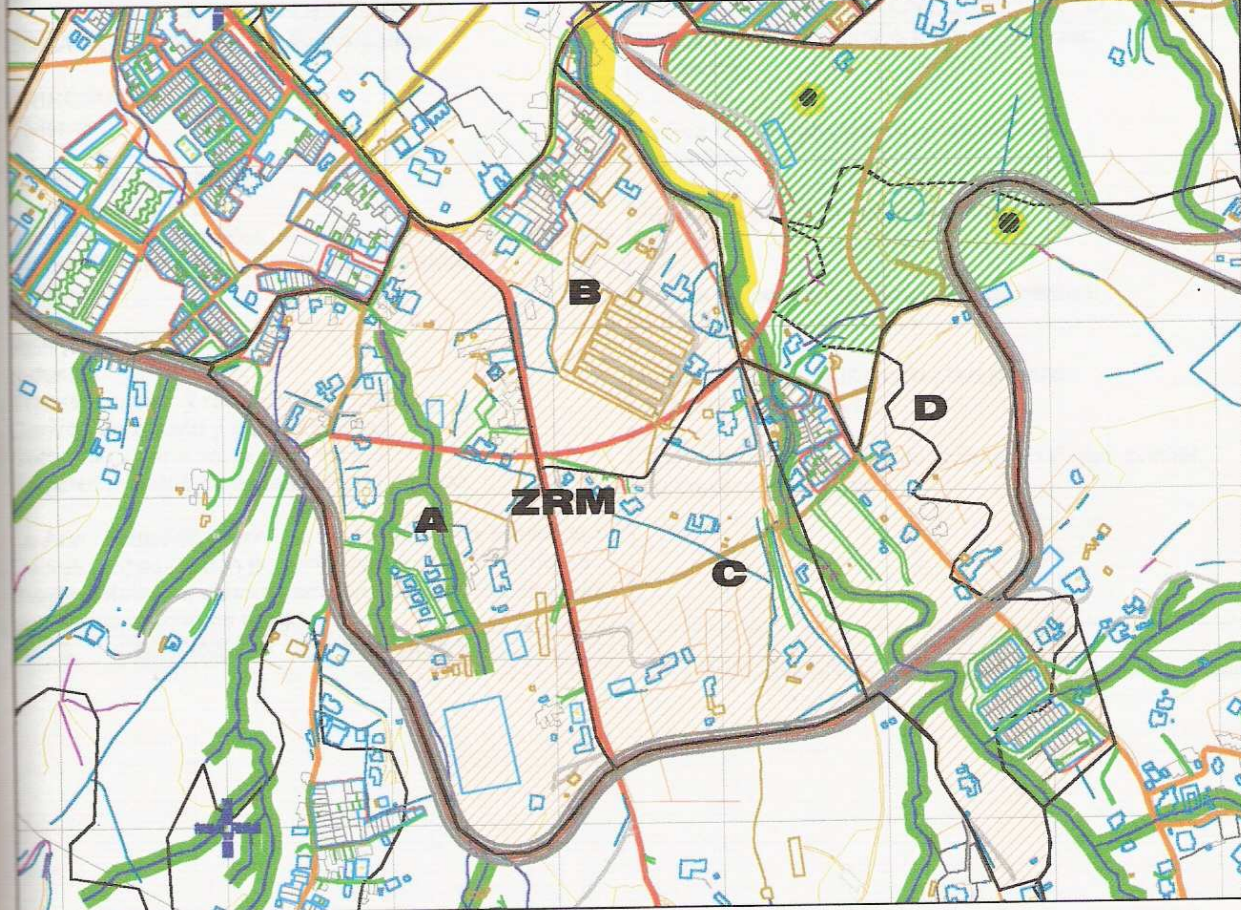
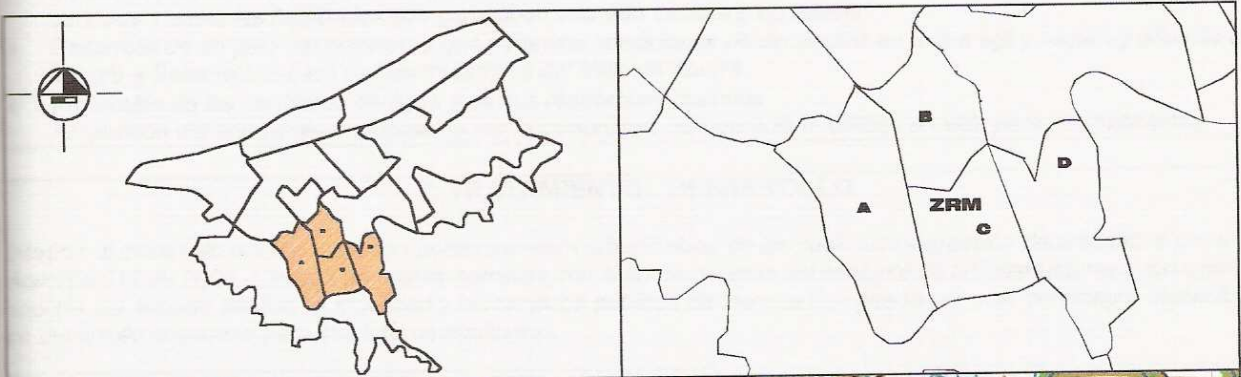
# MUNICIPIO DE SABANETA

## FICHAS TECNICAS DE NORMATIVA URBANA

IDENTIFICACION: **ZRM**

<b>Zona Residencial Media</b>	<b>Tratamiento: DESARROLLO</b>	<b>Superficie: 54.62 Has.</b>
<b>Barrios: La Doctora Parte baja, Caballo Blanco.</b>		<b>Ficha No: 4/12</b>

**Delimitación:** Partiendo del cruce de la circunvalar oriental con la carrera 45, por ésta en sentido noreste hasta la calle 75B sur, por ésta en dirección sureste hasta la carrera 38, por ésta hasta la calle 75 sur, por ésta en dirección sureste hasta la calle 75 sur continuando por la vía que conduce al tanque de Empresas Públicas de Medellín hasta la intersección con la Circunvalar oriental, por ésta en sentido suroeste hasta el cruce con la carrera 45 punto de partida.



**NORMAS GENERALES**

**1. PARÁMETROS DE DESARROLLO FRENTE AL MODELO DE CIUDAD**

- ♦ *Incorporación al desarrollo urbano de terrenos de las áreas de expansión urbana definidos por el Acuerdo 011 de 2000 mediante planes parciales del área mínima sugerida en la parte gráfica de la presente ficha, con el fin de ampliar la oferta de suelo urbano para permitir nuevos desarrollos que impulsen las actividades, el empleo y el consumo.*
- ♦ *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*
- ♦ *Desarrollo de un plan vial coherente que garantice condiciones de circulación en forma ágil y segura y además que integre 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.*

**2. TRATAMIENTO: DESARROLLO**

*Integrar al desarrollo urbano las áreas potencialmente urbanizables de los suelos de expansión determinados por el Acuerdo 011 de 2000, 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 sostenible un desarrollo adecuado para sus futuros habitantes.*

**3. USOS DEL SUELO**

**ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSION**

**PRINCIPALES:**

Vivienda

**COMPLEMENTARIOS:**

Servicios personales  
Servicios institucionales, educativos y de salud nivel local  
Comercio suntuuario y de primera necesidad.  
Recreación

**RESTRINGIDOS:**

Industria.  
Transformación y reciclaje de materiales  
Centros de abasto y equipamientos  
Comercio y servicios a gran escala.  
Establecimientos de esparcimiento público.

La Administración Municipal reglamentará a través de un Decreto expedido con posterioridad a este Acuerdo en mayor detalle las denominaciones que componen cada uno de los anteriores usos.

**4. APROVECHAMIENTO**

**Índice de Construcción sin plan parcial:**

No aplica.

**Índice de Ocupación sin plan parcial:**

No aplica.

**Altura en pisos sin plan parcial:**

No aplica.

**Índice de construcción con plan parcial:**

0.5 a 1.5 sobre área bruta.

**Índice de Ocupación con plan parcial:**

40% sobre área bruta.

**Area mínima de unidad de vivienda con plan parcial:**

100 metros cuadrados.

**5. CESIONES Y OBLIGACIONES**

Sin plan parcial no cede para espacio público ni para equipamientos siempre que los desarrollos se realicen en predios inferiores a los 250 metros cuadrados y menos de 7 unidades de vivienda, pero para los desarrollos que excedan este aprovechamiento, es decir puedan construir o urbanizar utilizando el índice de construcción indicado, la cesión para espacios públicos será del equivalente del 15% del área bruta y/o el 15% del area construida, sin incluir areas de parqueaderos, de los dos el valor que sea superior y para equipamientos 1 metros cuadrado por cada vivienda, aportes que en cada caso el municipio podrá exigir el 20% de esta cesión en el sector 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 area bruta.

Si el desarrollo es lote a lote el urbanizador cederá el 25% del área bruta del terreno o 25 metros cuadrados públicos por cada unidad de vivienda y 10 metros cuadrados más por unidad de vivienda para equipamiento interno. Esto no incluye la cesión de vías.

Con plan parcial cede el 15% del área bruta para espacios públicos –sin incluir cesiones viales– o 15 metros cuadrados de espacio público por cada 100 metros cuadrados construidos en cualquier uso, de los dos el valor que sea superior. Para equipamientos comunitarios el plan parcial cederá 1 metro cuadrado construido por cada vivienda a desarrollar y en otros usos 1 metros cuadrado construido por cada 100 metros cuadrados a desarrollar por cada uso.

Las características de localización, distribución entre Unidades o Etapas de las cesiones serán parte de la propuesta de plan parcial a evaluar y aprobar por parte de la Administración Municipal. Además, obliga un parqueadero cubierto por unidad de vivienda.

**6. VIAS**

Ver documento básico de secciones y anexo gráfico.

**7. ACCIONES**

Realización de planes parciales con escala mínima de los subpolígonos especificados, que desarrollen el modelo de ciudad basado en el espacio público, la movilidad sostenible, el equipamiento adecuado y la infraestructura urbana acorde con el concepto de centralidad autónoma con calidad y funcionalidad proyectada a largo plazo.

## NORMAS GENERALES

### 1. PARÁMETROS DE DESARROLLO FRENTE AL MODELO DE CIUDAD

- ♦ *Incorporación al desarrollo urbano de terrenos de las áreas de expansión urbana definidos por el Acuerdo 011 de 2000 mediante planes parciales del área mínima sugerida en la parte gráfica de la presente ficha, con el fin de ampliar la oferta de suelo urbano para permitir nuevos desarrollos que impulsen las actividades, el empleo y el consumo.*
- ♦ *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*
- ♦ *Desarrollo de un plan vial coherente que garantice condiciones de circulación en forma ágil y segura y además que integre 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.*

### 2. TRATAMIENTO: DESARROLLO

*Integrar al desarrollo urbano las áreas potencialmente urbanizables de los suelos de expansión determinados por el Acuerdo 011 de 2000, 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.*

#### 3. USOS DEL SUELO

##### ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSIÓN

##### PRINCIPALES:

Vivienda

##### COMPLEMENTARIOS:

Servicios personales  
Servicios institucionales, educativos y de salud nivel local.  
Comercio suntuario y de primera necesidad.  
Recreación

##### RESTRINGIDOS:

Industria.  
Transformación y reciclaje de materiales  
Centros de abasto y equipamientos  
Comercio y servicios a gran escala.  
Establecimientos de esparcimiento público.

La Administración Municipal reglamentará a través de un Decreto expedido con posterioridad a este Acuerdo en mayor detalle las denominaciones que componen cada uno de los anteriores usos.

#### 4. APROVECHAMIENTO

##### Índice de Construcción sin plan parcial:

No aplica.

##### Índice de Ocupación sin plan parcial:

No aplica.

##### Altura en pisos sin plan parcial:

No aplica.

##### Índice de construcción con plan parcial:

0.5 a 1.5 sobre área bruta.

##### Índice de Ocupación con plan parcial:

40% sobre área bruta.

##### Área mínima de unidad de vivienda con plan parcial:

100(Cien) metros cuadrados.

### 5. CESIONES Y OBLIGACIONES

Sin plan parcial no cede para espacio público ni para equipamientos siempre que los desarrollos se realicen en predios inferiores a los 250 metros cuadrados y menos de 7 unidades de vivienda, pero para los desarrollos que excedan este aprovechamiento, es decir puedan construir o urbanizar utilizando el índice de construcción indicado, la cesión para espacios públicos será del equivalente del 15% del área bruta y/o el 15% del área construida, sin incluir áreas de parqueaderos, de los dos el que sea superior y para equipamiento 1 metro cuadrado por cada vivienda, aportes que en cada caso el municipio podrá exigir el 20% de esta cesión en el sector 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. Si el desarrollo es lote a lote el urbanizador cederá el 25% del área bruta del terreno o 25 metros cuadrados públicos por cada unidad de vivienda y 10 metros cuadrados más por unidad de vivienda para equipamiento interno. Esto sin incluir la cesión de vías.

Con plan parcial cede el 15% del área bruta para espacios públicos --sin incluir cesiones viales-- o 15 metros cuadrados de espacio público por cada 100 metros cuadrados construidos en cualquier uso, de los dos el valor que sea superior. Para equipamientos comunitarios el plan parcial cederá 1 metro cuadrado construido por cada vivienda a desarrollar y en otros usos 1 metro cuadrado construido por cada 100 metros cuadrados a desarrollar por cada uso.

Las características de localización, distribución entre Unidades o Etapas de las cesiones serán parte de la propuesta de plan parcial a evaluar y aprobar por parte de la Administración Municipal. Además, obliga un parqueadero cubierto por unidad de vivienda.

### 6. VIAS

Ver documento básico de secciones y anexo gráfico.

### 7. ACCIONES

Realización de planes parciales con escala mínima de los subpolígonos especificados, que desarrollen el modelo de ciudad basado en el espacio público, la movilidad sostenible, el equipamiento adecuado y la infraestructura urbana acorde con el concepto de centralidad autónoma con calidad y funcionalidad proyectada a largo plazo.

## NORMAS GENERALES

### 1. PARÁMETROS DE DESARROLLO FRENTE AL MODELO DE CIUDAD

- ♦ Consolidación del uso de comercio industrial.
- ♦ Permitir la transformación de este territorio estratégico del corredor metropolitano hacia otro tipo de usos y de desarrollos asociados a los servicios y al comercio de esta jerarquía a través de los planes parciales indicados en la parte gráfica de la presente ficha.
- ♦ Adopción de un plan vial coherente que garantice condiciones de circulación en forma ágil y segura y además que integre 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.

### 2. TRATAMIENTO: REDESARROLLO

Proteger las actividades productivas y de comercio existentes y 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, protegiendo los asentamientos de vivienda actual, y el comercio aprovechando su estratégica localización en el corredor metropolitano, teniendo como prerrequisito dicha transformación, la formulación y ejecución de planes parciales que permitan la adecuación física del territorio a las nuevas necesidades de uso y población.

### 3. USOS DEL SUELO

#### ZONA DE COMERCIO INDUSTRIAL

##### PRINCIPALES:

Industria pequeña y mediana.  
Comercio en general.

##### COMPLEMENTARIOS:

Servicios personales  
Servicios institucionales.  
Transformación de materiales  
Centros de abasto y equipamientos  
Establecimientos recreativos y de esparcimiento público.  
Servicios educativos y de salud de carácter local.

##### RESÍRINGIDOS:

Excepto las viviendas existentes  
Servicios educativos y de salud a gran escala.  
Industria pesada

La Administración Municipal reglamentará a través de un Decreto expedido con posterioridad a este Acuerdo en mayor detalle las denominaciones que componen cada uno de los anteriores usos.

### 4. APROVECHAMIENTO

#### Índice de Construcción sin plan parcial:

2.0 máximo sobre área neta (2)

#### Índice de Ocupación sin plan parcial:

80% máximo sobre área neta. (2)

#### Altura en pisos sin plan parcial:

No aplica

#### Índice de construcción con plan parcial:

1.0 sobre área bruta. (3)

#### Índice de Ocupación con plan parcial:

50% sobre área bruta.

(2) El índice indicado se aplica para el desarrollo de lotes para usos asociados a los usos industriales y/o comerciales permitidos en la zona.

(3) El plan parcial puede optar por la utilización de estos índices con el fin de modificar las actuales condiciones de uso y desarrollo asociadas a la industria y al comercio para producir transformaciones hacia proyectos de comercio y servicios.

### 5. CESIONES Y OBLIGACIONES

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 del 15% del área bruta y/o el 15% del área construida, sin incluir parqueaderos, de los dos el valor que sea superior y para equipamientos 1 metro cuadrado por cada 100 metros cuadrados construidos, aportes que en cada caso el municipio podrá exigir el 20% de esta 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.

Con plan parcial cede el 15% del área bruta para espacios públicos –sin incluir cesiones viales- o 15 metros cuadrados de espacio público por cada 100 metros cuadrados construidos en cualquier uso, de los dos el valor que sea superior. Para equipamientos comunitarios el plan parcial cederá 1 metro cuadrado construido por cada vivienda a desarrollar y en otros usos 1 metros cuadrado construido por cada 100 metros cuadrados a desarrollar por cada uso. Las características de localización, distribución entre Unidades o Etapas de las cesiones serán parte de la propuesta de plan parcial a evaluar y aprobar por parte de la Administración Municipal.

### 6. VIAS

Ver documento básico de secciones y anexo gráfico.

### 7. ACCIONES

Realización de planes parciales con escala mínima de los subpolígonos especificados, que desarrollen el modelo de ciudad basado en el espacio público, la movilidad sostenible, el equipamiento adecuado y la infraestructura urbana acorde con el concepto de centralidad autónoma con calidad y funcionalidad proyectada a largo plazo.

# MUNICIPIO DE SABANETA

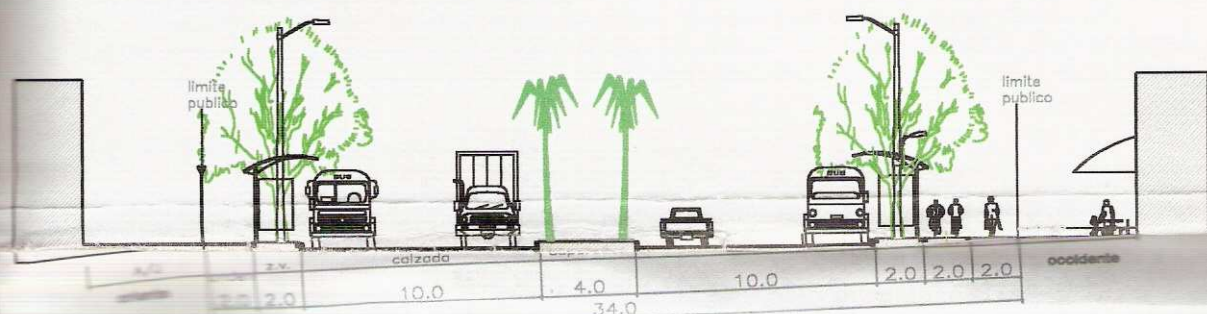
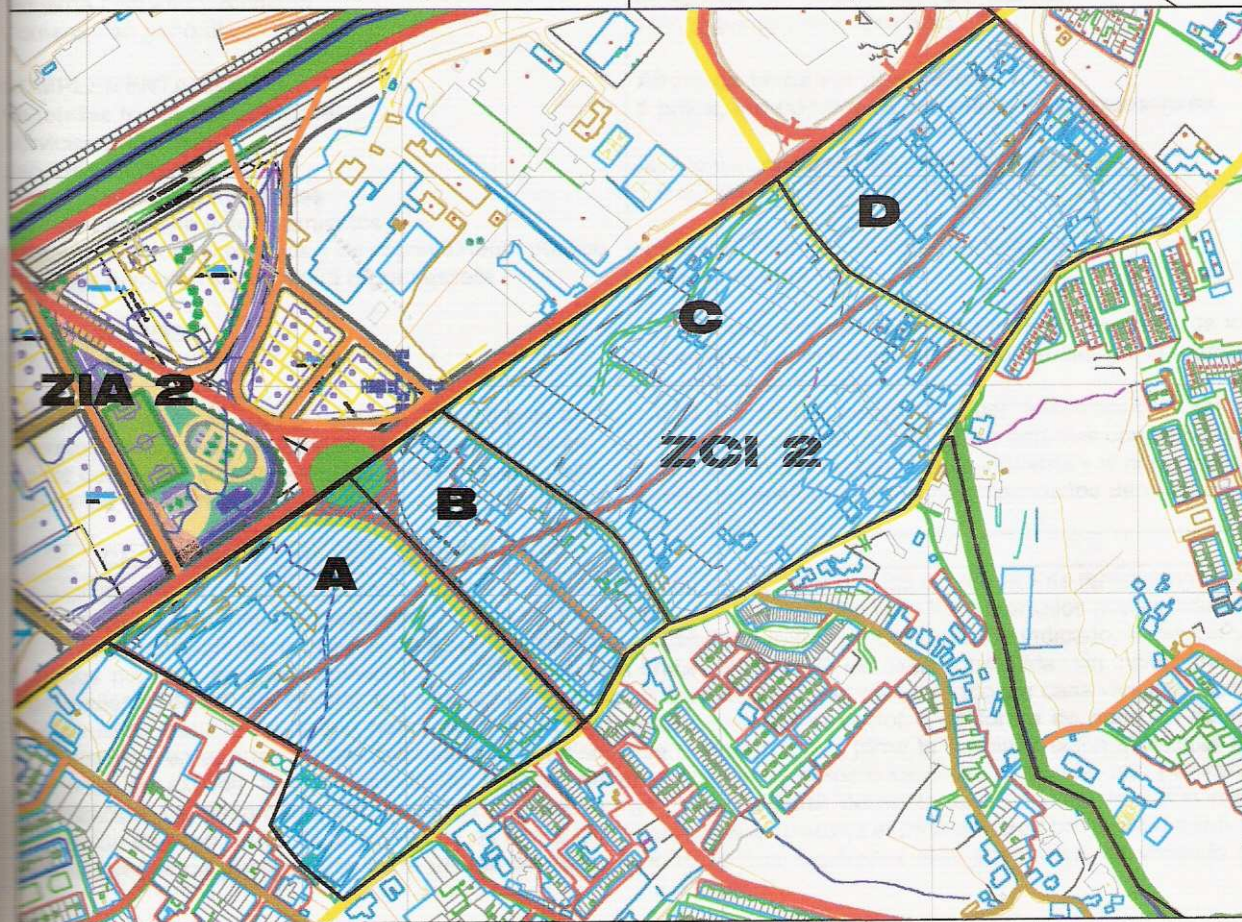
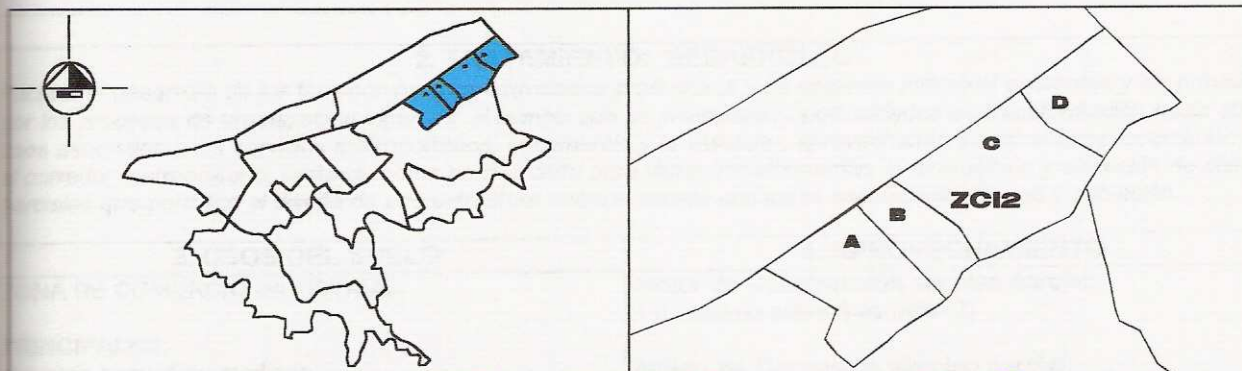


## FICHAS TECNICAS DE NORMATIVA URBANA

IDENTIFICACION: ZCI 2

Zona de Comercio Industrial 2.	Tratamiento: DESARROLLO.	Superficie: 30.23 Has.
Barrios: Virgen del Carmen, Manuel Restrepo.		Ficha No: 10/12

Delimitación: Partiendo del cruce de la calle 61 sur por la carrera 48 en las vegas por esta en sentido noreste hasta la calle 50 sur, por esta en sentido este hasta la carrera 43 A, continuando en sentido suroeste hasta la interseccion con la quebrada la honda, por esta aguas abajo hasta la interseccion con la calle 61 sur, por esta en sentido noreste hasta la carrera 48, punto de partida.



### NORMAS GENERALES

#### 1. PARÁMETROS DE DESARROLLO FRENTE AL MODELO DE CIUDAD

- Consolidación del uso de comercio industrial a través de la ejecución de los proyectos de urbanización vigentes.
- Permitir la transformación de este territorio estratégico del corredor metropolitano hacia otro tipo de usos y de desarrollos asociados a la vivienda, los servicios y el comercio de esta jerarquía a través de unos planes parciales.
- Adopción de un plan vial coherente que garantice condiciones de circulación en forma ágil y segura y además que integre 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.

#### 2. TRATAMIENTO: DESARROLLO

Facilitar el desarrollo de los terrenos para las actividades productivas y de comercio industrial existentes y las previstas por los procesos de urbanización vigentes, al tiempo que se promueven oportunidades de transformación hacia otros usos asociados a los servicios metropolitanos, el comercio y la vivienda, aprovechando su estratégica localización en el corredor metropolitano, teniendo como prerrequisito para dicha transformación, la formulación y ejecución de planes parciales que permitan el diseño de una estructura urbana acorde con estas necesidades de uso y población.

#### 3. USOS DEL SUELO

**ZONA DE COMERCIO INDUSTRIAL**

**PRINCIPALES:**  
 Industria pequeña y mediana.  
 Comercio en general.

**COMPLEMENTARIOS:**  
 Viviendas todas las tipologías  
 Servicios personales  
 Servicios institucionales.  
 Transformación de materiales  
 Centros de abasto y equipamientos  
 Establecimientos recreativos y de esparcimiento público.  
 Servicios educativos y de salud a gran escala.

**RESTRINGIDOS:**  
 Industria pesada

La Administración Municipal reglamentará a través de un Decreto expedido con posterioridad a este Acuerdo en mayor detalle las denominaciones que componen cada uno de los anteriores usos.

#### 4. APROVECHAMIENTO

**Indice de Construcción sin plan parcial:**  
 1.0 máximo sobre área neta (2)

**Indice de Ocupación sin plan parcial:**  
 70% máximo sobre área neta. (2)

**Altura en pisos sin plan parcial:**  
**5 pisos, sin considerar los pisos de parqueaderos**

**Indice de construcción con plan parcial:**  
 1.0 a 3.0 sobre área bruta. (3)

**Indice de Ocupación con plan parcial:**  
 60% sobre área bruta.

(2) El índice indicado se aplica para el desarrollo de lotes para usos asociados a los usos industriales y/o comerciales permitidos en la zona.  
 (3) El plan parcial puede optar por la utilización de estos índices con el fin de modificar las actuales condiciones de uso y desarrollo asociadas a la industria y al comercio para producir transformaciones hacia proyectos de vivienda, comercio y servicios.

#### 5. CESIONES Y OBLIGACIONES

Sin plan parcial no cede para espacio público ni para equipamientos siempre que los desarrollos se realicen en predios inferiores a los 250 metros cuadrados y menos de 7 unidades de vivienda, pero para los desarrollos que excedan este aprovechamiento, es decir puedan construir o urbanizar utilizando el índice de construcción indicado, la cesión para espacios públicos será del equivalente del 15% del área bruta y/o el 15% del area construida, sin incluir areas de parqueaderos, de los dos el valor que sea superior y para equipamientos 1 metros cuadrado por cada vivienda, aportes que en cada caso el municipio podrá exigir el 20% de esta cesión en el sector 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 Area Bruta. Si el desarrollo es lote a lote el urbanizador cederá el 25% del area bruta del terreno o 25 metros cuadrados públicos por cada unidad de vivienda y 10 metros cuadrados mas por unidad de vivienda para equipamiento interno. Esto no incluye la cesión de vias.

Con plan parcial cede el 15% del área bruta para espacios públicos –sin incluir cesiones viales- o 15 metros cuadrados de espacio público por cada 100 metros cuadrados construidos en cualquier uso, de los dos el valor que sea superior. Para equipamientos comunitarios el plan parcial cederá 1 metro cuadrado construido por cada vivienda a desarrollar y en otros usos 1 metros cuadrado construido por cada 100 metros cuadrados a desarrollar por cada uso.

Las características de localización, distribución entre Unidades o Etapas de las cesiones serán parte de la propuesta de plan parcial a evaluar y aprobar por parte de la Administración Municipal.

#### 6. VIAS

Ver documento básico de secciones y anexo gráfico.

#### 7. ACCIONES

Realización de planes parciales con escala mínima de los subpolígonos especificados, que desarrollen el modelo de ciudad basado en el espacio público, la movilidad sostenible, el equipamiento adecuado y la infraestructura urbana acorde con el concepto de centralidad autónoma con calidad y funcionalidad proyectada a largo plazo.

# MUNICIPIO DE SABANETA

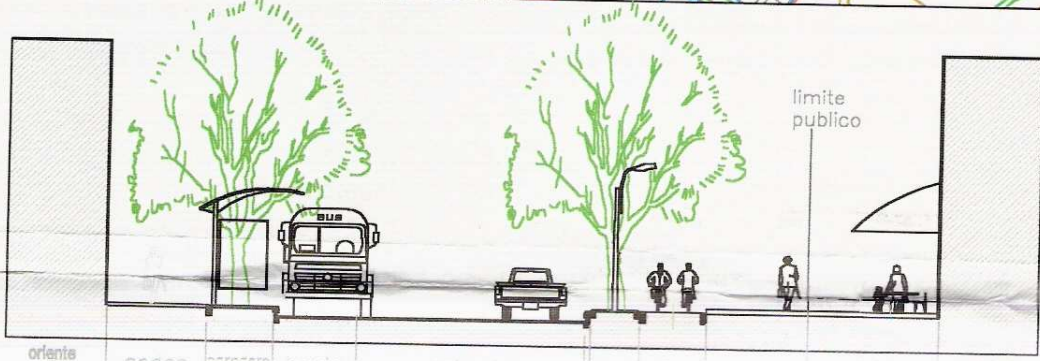
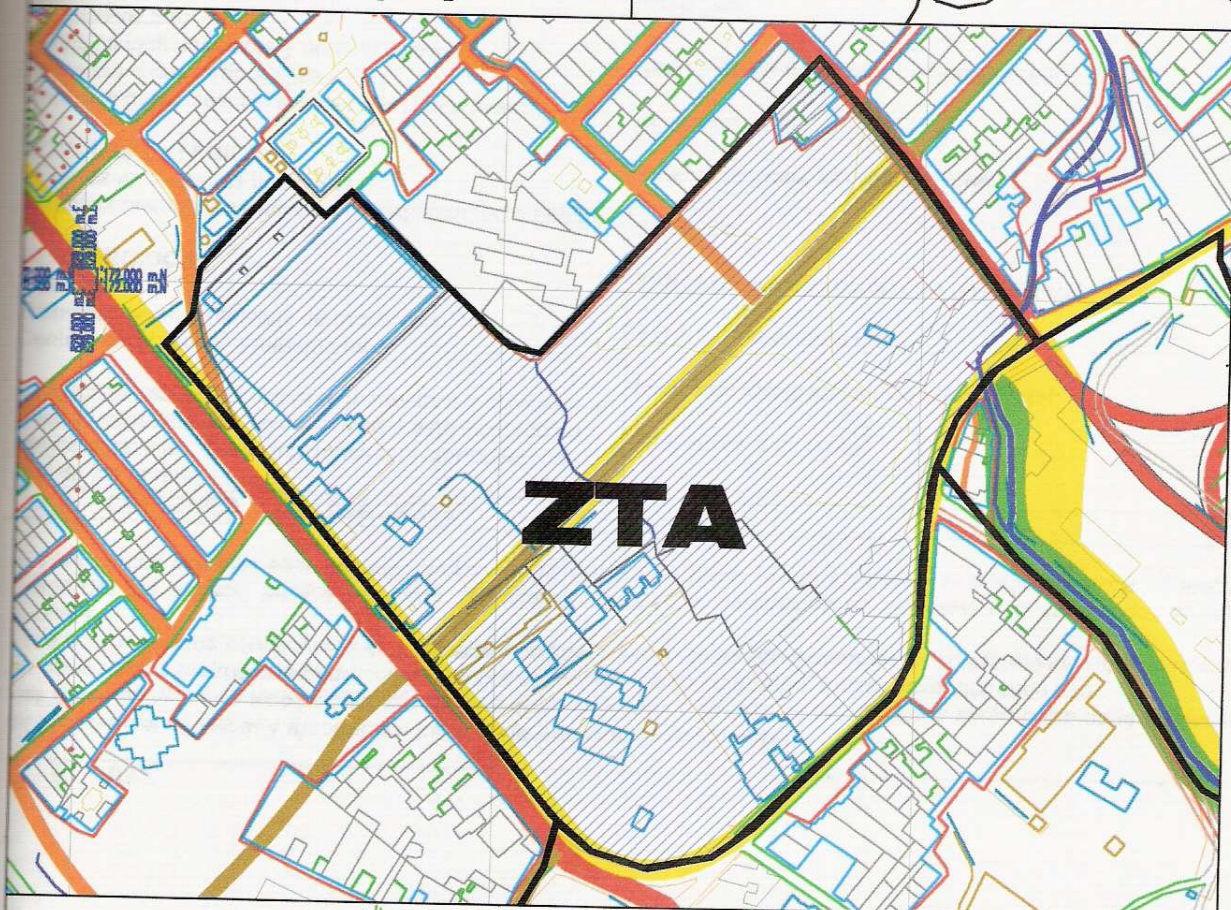
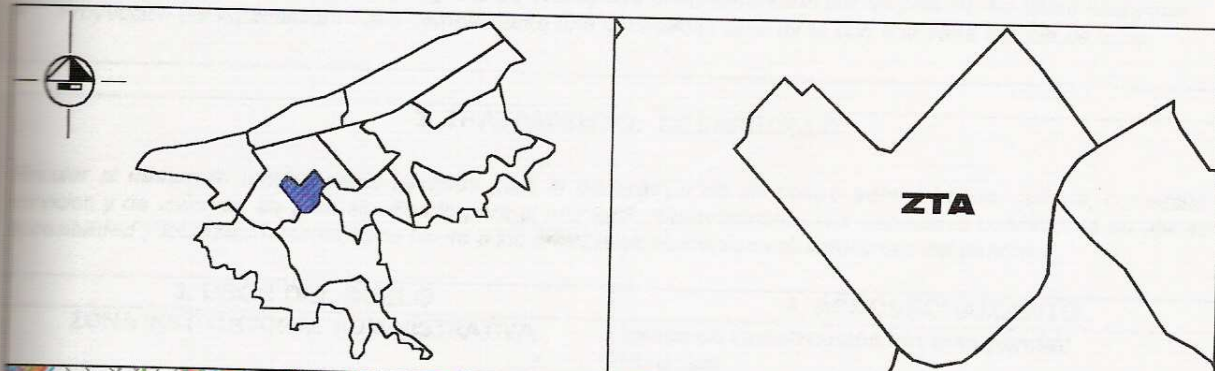


## FICHAS TECNICAS DE NORMATIVA URBANA

IDENTIFICACION: ZTA

Zona Institucional Administrativa.	Tratamiento: <b>DESARROLLO.</b>	Superficie: 84.18 Has.
Barrios: Calle Larga.		Ficha No: 11/12

Delimitación: Partiendo del cruce de la calle 77 sur por la carrera 46B, por ésta en sentido noreste hasta la calle 758 sur, por ésta en dirección sureste hasta la carrera 45, por ésta en dirección suroeste hasta la calle 77 sur, excluyendo los predios con frente a la carrera 46B, por ésta en dirección noreste hasta el cruce con la carrera 46B punto de partida.



oriente	andén	paradero	banío	calzada	z.v.	cr.	aceras	va.	constru
	3.0	2.0	2.5	7.0	1.5	2.0			

## NORMAS GENERALES

### 1. PARÁMETROS DE DESARROLLO FRENTE AL MODELO DE CIUDAD

- ♦ *Generar un espacio urbano significativo para el municipio a partir de diseño de un plan parcial que integre 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.*
- ♦ *Crear 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.*
- ♦ *Proyección del equipamiento requerido por la comunidad o potenciales usuarios, que garantice calidad de vida para sus habitantes*
- ♦ *Implementación de un Sistema integrado de Transporte complementado por un plan de movilidad sostenible*
- ♦ *Proyección del equipamiento que complemente una centralidad autónoma con una sana mezcla de usos.*

### 2. TRATAMIENTO: DESARROLLO

*Vincular al desarrollo urbano estos terrenos para la generación de un 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.*

#### 3. USOS DEL SUELO

##### ZONA INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVA

##### PRINCIPALES:

Servicios institucionales y administrativos  
Comercio todas la tipologías  
Servicios generales, personales e institucionales.

##### COMPLEMENTARIOS:

Vivienda en todas las tipologías.  
Establecimientos recreativos y de esparcimiento público.

##### RESTRINGIDOS:

Industria  
Transformación y reciclaje de materiales  
Centros de abasto y equipamientos

La Administración Municipal reglamentará a través de un Decreto expedido con posterioridad a este Acuerdo en mayor detalle las denominaciones que componen cada uno de los anteriores usos.

#### 4. APROVECHAMIENTO

##### Índice de Construcción sin plan parcial:

No aplica

##### Índice de Ocupación sin plan parcial:

No aplica.

##### Altura en pisos sin plan parcial:

No aplica.

##### Índice de construcción con plan parcial:

1.0 a 3.0 sobre área bruta.

##### Índice de Ocupación con plan parcial:

60% sobre área bruta.

### 5. CESIONES Y OBLIGACIONES

*El plan parcial cederán para espacio público un 15% del área bruta –no incluye vías- o el equivalente a 15 metros cuadrados de espacio público por cada 100 metros cuadrados construidos en cualquier uso, de los dos el valor superior.*

*Para equipamientos comunitarios el plan parcial cederá 1 metro cuadrado construido por cada vivienda a desarrollar y en otros usos 1 metros cuadrado construido por cada 100 metros cuadrados a desarrollar por cada uso.*

*Las características de localización, distribución entre Unidades o Etapas de las cesiones serán parte de la propuesta de plan parcial a evaluar y aprobar por parte de la Administración Municipal.*

### 6. VIAS

*Ver documento básico de secciones y anexo gráfico.*

### 7. ACCIONES

*Realización del plan parcial que desarrolle el modelo de ciudad basado en el espacio público, la movilidad sostenible, el equipamiento adecuado y la infraestructura urbana acorde con el concepto de centralidad autónoma con calidad y funcionalidad proyectada a largo plazo.*



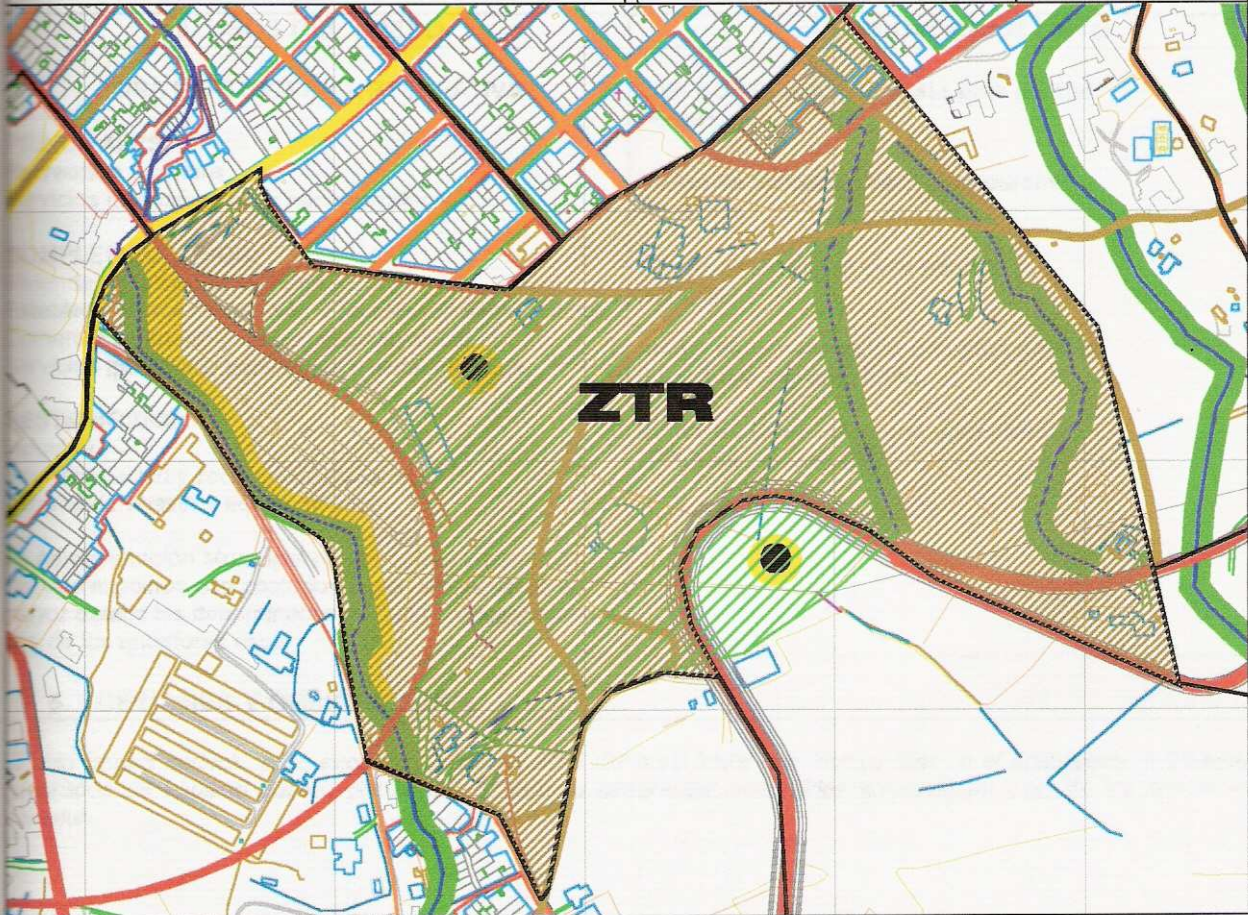
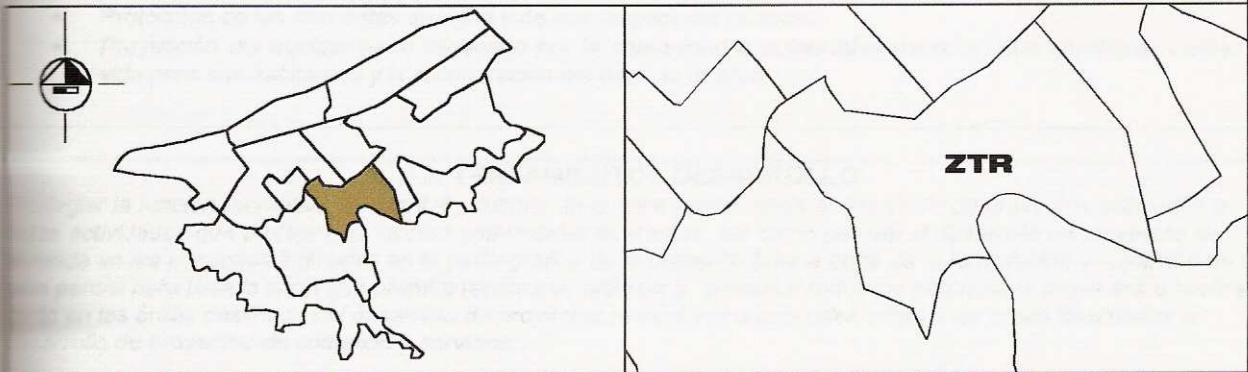


# MUNICIPIO DE SABANETA

## FICHAS TECNICAS DE NORMATIVA URBANA

IDENTIFICACION: ZTR

<b>Zona Institucional Recreativa</b>	<b>Tratamiento: DESARROLLO</b>	<b>Superficie: 26,73 Has.</b>
<b>Barrios: Parte baja de la vereda la Doctora y las Lomitas</b>		<b>Ficha No: 12/12</b>
<b>Delimitación:</b> Partiendo del cruce de la carrera 45 con calle 75B sur, por ésta en sentido sureste hasta la carrera 3B, por ésta hasta la calle 75 continuando por la vía al tanque de empresas publicas de Medellín, hasta la intersección con la Circunvalar Oriental, continuando en dirección noreste hasta la proyección de la calle 68A sur, por ésta en dirección noreste hasta la carrera 43A, continuando por ésta en dirección suroeste hasta la calle 74 sur, por ésta en dirección noroeste hasta la carrera 45 en dirección suroeste hasta la calle 75B Sur punto de partida.		



**NORMAS GENERALES**

**1. PARÁMETROS DE DESARROLLO FRENTE AL MODELO DE CIUDAD**

- Proteger las áreas al interior de la zona que cumplen funciones ambientales y culturales, así como lograr una adecuada articulación de las mismas con los procesos constructivos y de urbanización.
- Conformación del Parque del faro de María Auxiliadora que integre el hecho natural de la montaña con el hecho urbano del centro administrativo, creando un nuevo e importante lugar de la nueva ciudad.
- Desarrollar las zonas destinadas a proyectos asociados a funciones ambientales, recreativas y culturales al tiempo con los proyectos localizados en las áreas con potencial de vivienda indicadas en la parte gráfica de esta ficha, con un solo plan parcial que permita identificar las estrategias de desarrollo armónico de esta porción del municipio de amplia importancia ambiental y cultural.
- 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 la recuperación del espacio público.

**2. TRATAMIENTO: DESARROLLO**

Privilegiar la función recreativa, ambiental y cultural de la zona potenciando el desarrollo de proyectos asociados a estas actividades que protejan los valores ambientales existentes, así como permitir el desarrollo de proyectos de vivienda en las porciones indicadas en la parte gráfica de la presente ficha a partir de la formulación y ejecución de un plan parcial para toda la zona que permita reconocer, articular y encausar todos los potenciales proyectos a realizar tanto en las áreas destinadas al desarrollo de proyectos recreativos o culturales como a las áreas destinadas al desarrollo de proyectos de comercio y servicios..

**3. USOS DEL SUELO**

**4. APROVECHAMIENTO**

**ZONA INSTITUCIONAL RECREATIVA**

**PRINCIPALES:**

Recreación y cultura  
Servicios institucionales y administrativos

**COMPLEMENTARIOS:**

Vivienda en todas las tipologías.  
Establecimientos recreativos y de esparcimiento público.  
Comercio suntuario y de primera necesidad  
Servicios generales, personales e institucionales.

**RESTRINGIDOS:**

Industria  
Transformación y reciclaje de materiales  
Centros de abasto y equipamientos

La Administración Municipal reglamentará a través de un Decreto expedido con posterioridad a este Acuerdo en mayor detalle las denominaciones que componen cada uno de los anteriores usos.

**Indice de Construcción sin plan parcial:**

No aplica.

**Indice de Ocupación sin plan parcial:**

No aplica.

**Altura en pisos sin plan parcial:**

No aplica.

**Indice de construcción con plan parcial:**

0.5 a 1.0 sobre área bruta.

**Indice de Ocupación con plan parcial:**

20% sobre el área total.

**5. CESIONES Y OBLIGACIONES**

El plan parcial cederá para espacio público un 20% del área bruta –no incluye vías- o el equivalente a 20 metros cuadrados de espacio público por cada 100 metros cuadrados construidos en cualquier uso, de los dos el valor superior.

Para equipamientos comunitarios el plan parcial cederá 1 metro cuadrado construido por cada vivienda a desarrollar y en otros usos 1 metros cuadrado construido por cada 100 metros cuadrados a desarrollar por cada uso.

Las características de localización, distribución entre Unidades o Etapas de las cesiones serán parte de la propuesta de plan parcial a evaluar y aprobar por parte de la Administración Municipal.

**6. VIAS**

Ver documento básico de secciones y anexo gráfico.







**7. ACCIONES**















Realización de plan parcial que desarrolle el modelo de ciudad basado en el espacio público, la movilidad sostenible, el equipamiento adecuado y la infraestructura urbana acorde con el concepto de centralidad autónoma con calidad y funcionalidad proyectada a largo plazo.

# MUNICIPIO DE SABANETA

## FICHAS TECNICAS DE NORMATIVA URBANA

### CONVENCIONES:

REFERENCIA	REPRESENTACION
VIA PRIMARIA	
VIA SECUNDARIA	
VIAS EXISTENTES	
EJE DE ESPACIO PUBLICO (CICLORUTA Y PLAN DE ANDENES)	
QUEBRADA - PARQUE LINEAL	
ZONA VERDE	

POLIGONOS	REPRESENTACION
NOMBRE	
ZAM (ZONA DE ACTIVIDAD MULTIPLE)	
ZRA1 (ZONA RESIDENCIAL ACTUAL 1)	
ZRA2 (ZONA RESIDENCIAL ACTUAL 2)	
ZRM (ZONA RESIDENCIAL MEDIA)	
ZRE1 (ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSION 1)	
ZRE2 (ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSION 2)	
ZIA1 (ZONA INDUSTRIAL DE DENSIDAD ALTA 1)	
ZIA2 (ZONA INDUSTRIAL DE DENSIDAD ALTA 2)	
ZCI1 (ZONA DE COMERCIO INDUSTRIAL 1)	
ZCI2 (ZONA DE COMERCIO INDUSTRIAL 2)	
ZTA (ZONA INSTITUCIONAL ADMINISTRATIVA)	
ZTR (ZONA INSTITUCIONAL RECREATIVA)	
AREA MINIMA DE PLAN PARCIAL	
ESTACION DEL METRO	

SECCIONES	REPRESENTACION
REFERENCIA	
Z.V	ZONA VERDE
C.B	CICLORUTA



**RESUMEN DE LAS NORMAS CONTENIDAS EN LAS FICHAS DE NORMATIVA URBANA**

DENOMINACIÓN	TRATAMIENTO	PLAN PARCIAL	I.C SIN PP	I.O.SIN PP	PISOS SIN PP*	I.C. CON PP	I.O. CON PP
Ficha 1: ZAM. Zona de Actividad Múltiple	Renovación	Necesario Optativo	N.A.	80% A.N	5 (1)	0.5 A 3.0 A.B	60% A.B.
Ficha 2: ZRA1. Zona Residencial Actual.	Consolidación	Optativo	3.0 A.N. máximo (1)	80% A.N	5 (1)	0.5 A 3.0 A.B	60% A.B.
Ficha 3: ZRA2. Zona Residencial Actual.	Consolidación	Optativo	3.0 A.N. máximo (1)	80% A.N	5 (1)	0.5 A 3.0 A.B.	60% A.B.
Ficha 4: ZRM. Zona Residencial Media.	Desarrollo	Necesario	40viviendas x Ha.	N.A.	3(1)	0.5 A 1.5 A.B	60% A.B.
Ficha 5. ZRE1. Zona Residencial Expansión.	Desarrollo	Necesario	N.A.	N.A.	N.A.	0.5 A 1.5 A.B	40% A.B.
Ficha 6. ZRE2. Zona Residencial Expansión.	Desarrollo	Necesario	N.A.	N.A.	N.A.	0.5 A 1.5 A.B	40% A.B.
Ficha 7. ZIA1. Zona Industrial densidad alta	Redesarrollo	Optativo	2.0 A.N. máximo (2)	80% máximo	N.A.	1.0 A.B. (3)	50% A.B.
Ficha 8. ZIA2. Zona Industrial densidad alta	Desarrollo	Optativo	2.0 A.N. máximo (2)	80% máximo	N.A.	1.0 A.B. (3)	50% A.B.
Ficha 9. ZCI1. Zona Comercio Industrial .	Redesarrollo	Optativo	2.0 A.N. máximo (2)	80% máximo	N.A.	1.0 A.B. (3)	50% A.B.
Ficha 10. ZCI2. Zona Comercio Industrial.	Desarrollo	Optativo	1.0 A.N. máximo (2)	70% máximo	5(1)	1.0 A 3.0 A.B. (3)	60% A.B.
Ficha 11: ZTA. Zona Institucional Administrativa	Desarrollo	Necesario	N.A.	N.A.	N.A.	1.0 A 3.0 A.B.	60% A.B.
Ficha 12: ZTR. Zona Institucional Recreativa.	Desarrollo	Necesario	N.A.	N.A.	N.A.	0.5 A 1.0 A.B.	20% A.B.

\* No se consideran los pisos de parqueaderos en un máximo de dos.

RESUMEN DE LAS NORMAS CONTENIDAS EN LAS FICHAS DE NORMATIVA URBANA



DENOMINACIÓN	CESION ESPACIO PUBLICO	CESION EQUIPAMIENTO
Ficha 1: ZAM. Zona de Actividad Múltiple	Sin PP no cede. Con PP 15% A.B. ó 15m2 x 100m2 construidos	Sin PP no cede. 1 m2 x vivienda
Ficha 2: ZRA1. Zona Residencial Actual.	Sin PP no cede (4) 15% A.B. ó 15m2 x 100m2 construidos	Sin PP no cede (4) 1 m2 x vivienda
Ficha 3: ZRA2. Zona Residencial Actual.	Sin PP no cede (4) 15% A.B. ó 15m2 x 100m2 construidos	Sin PP no cede (4) 1 m2 x vivienda
Ficha 4: ZRM. Zona Residencial Media.	15% A.B. ó 15m2 x 100 m2 construidos	1 m2 x vivienda (5)
Ficha 5: ZRE1. Zona Residencial Expansión.	15% A.B. ó 15m2 x 100 m2 construidos	1 m2 x vivienda (5)
Ficha 6: ZRE2. Zona Residencial Expansión.	15% A.B. ó 15m2 x 100 m2 construidos	1 m2 x vivienda (5)
Ficha 7. ZIA1. Zona Industrial densidad alta .	Sin PP no cede 15% A.B. ó 15m2 x 100 m2 construidos	Sin PP no cede 1 m2 x 100m2 construidos
Ficha 8. ZIA2. Zona Industrial densidad alta.	Sin PP no cede 15% A.B. ó 15m2 x 100 m2 construidos	Sin PP no cede 1 m2 x 100m2 construidos
Ficha 9. ZCI1. Zona Comercio Industrial .	Sin PP no cede 15% A.B. ó 15m2 x 100 m2 construidos	Sin PP no cede 1 m2 x 100 m2 construidos
Ficha 10. ZCI2. Zona Comercio Industrial.	Sin PP no cede 15% A.B. ó 15m2 x 100 m2 construidos	Sin PP no cede 1 m2 x vivienda (5)
Ficha 11: ZTA. Zona Institucional Administrativa	15% A.B. ó 15m2 x 100 m2 construidos	1 m2 x vivienda (5)
Ficha 12: ZTR. Zona Institucional Recreativa.	20% A.B. ó 20m2 x 100 m2 construidos	1 m2 x vivienda (5)



## CONVENCIONES:

PP: Plan parcial

I.O: Índice de ocupación

I.C: Índice de construcción

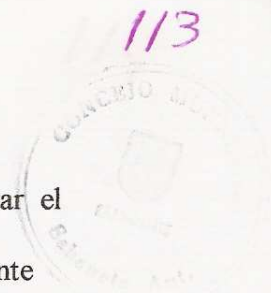
NA: No aplica, pues no es posible desarrollar sin PP o la edificabilidad sin PP no se aplica en determinados sectores por pisos.

A.B: Índice de ocupación o índice de construcción medido sobre área bruta.

- (1) El índice indicado se utiliza para lotes a desarrollar mayores a 250 M2 y más de 7 unidades de vivienda. Los desarrollos en lotes menores y para menos viviendas se rigen mediante aplicación de número de pisos indicado y una norma de patios.
- (2) El índice indicado se aplica para el desarrollo de lotes para usos asociados a los usos industriales y/o comerciales permitidos en la zona.
- (3) El plan parcial puede optar por la utilización de estos índices con el fin de modificar las actuales condiciones de uso y desarrollo asociadas a la industria y al comercio para producir transformaciones hacia proyectos de comercio y servicios.
- (4) Sin plan parcial no cede para espacio público ni para equipamientos siempre que los desarrollos se realicen en predios inferiores a los 250 metros cuadrados y menos de 7 unidades de vivienda, pero para los desarrollos que excedan este aprovechamiento, es decir puedan construir o urbanizar utilizando el índice de construcción indicado, la cesión para espacios públicos será del equivalente del 15% del área neta y para equipamientos 1 metro cuadrado por cada vivienda, aportes que en cada caso el municipio podrá exigir el 20% de esta 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 y/o subdivisión en más de cuatro (4) lotes.
- (5) Los aportes para equipamientos en desarrollos de usos diferentes a la vivienda serán el equivalente de un metro cuadrado construido por cada 100 M2 construidos en cada uso distinto a la vivienda.

## DISPOSICIONES VARIAS.

1. Todas las obras civiles y las construcciones, deberán acogerse a las normas de sismoresistencia vigentes a nivel nacional.
  2. Los índices indicados en estas fichas aplican para el plan parcial con respecto a la totalidad del polígono. El índice de construcción sirve para calcular en número de metros cuadrados vendibles en vivienda, comercio, servicios, etc., este no incluye garajes en sótano o semisótano.
  3. Las normas básicas referentes a los números de estacionamientos quedan así:
    - Estratos 1 y 2. Una celda por cada seis (6) viviendas para estacionamiento privado, una celda por cada seis(6) viviendas para estacionamiento público.
    - Estratos 3 y 4. Una celda por cada vivienda para estacionamiento privado y una celda por cada cuatro (4) viviendas para estacionamiento público.
    - Estratos 5 y 6. Dos (2) celdas por cada vivienda para estacionamiento privado y una celda por cada tres (3) viviendas para estacionamiento público.
    - Una celda por cada local comercial con área igual o inferior a 25 M2 para estacionamiento público.
    - Una celda por cada dos locales comerciales para estacionamiento privado.
    - Una celda adicional para locales con más de 25 M2 de construcción para estacionamiento público.
    - Una celda por cada 100 M2 construidos en oficinas para estacionamiento público y una celda por cada 50 M2 en oficinas para estacionamiento privado.
- Estas normas se podrán modificar por decreto.



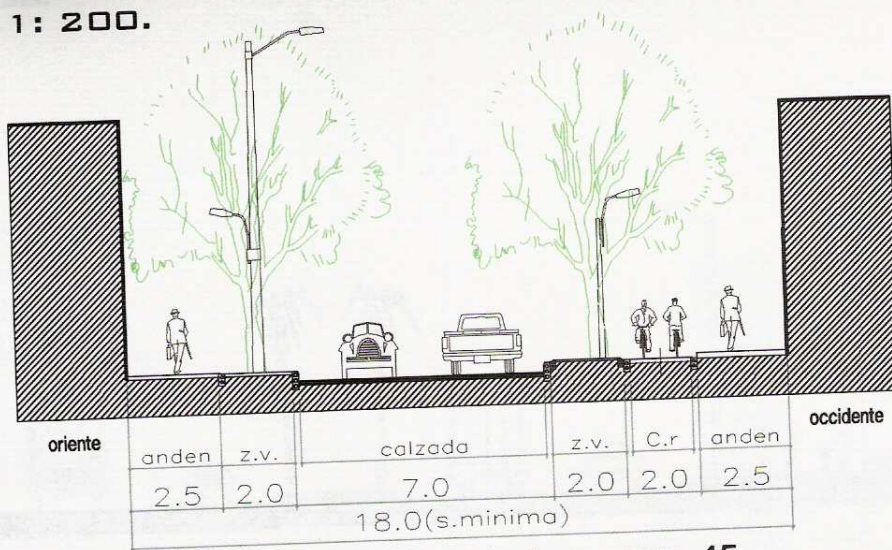
El área mínima de los apartamentos será: 60m<sup>2</sup>.

El Área de los apartaestudios será: 48m<sup>2</sup> El total de apartaestudios no podrá superar el 20% del proyecto.

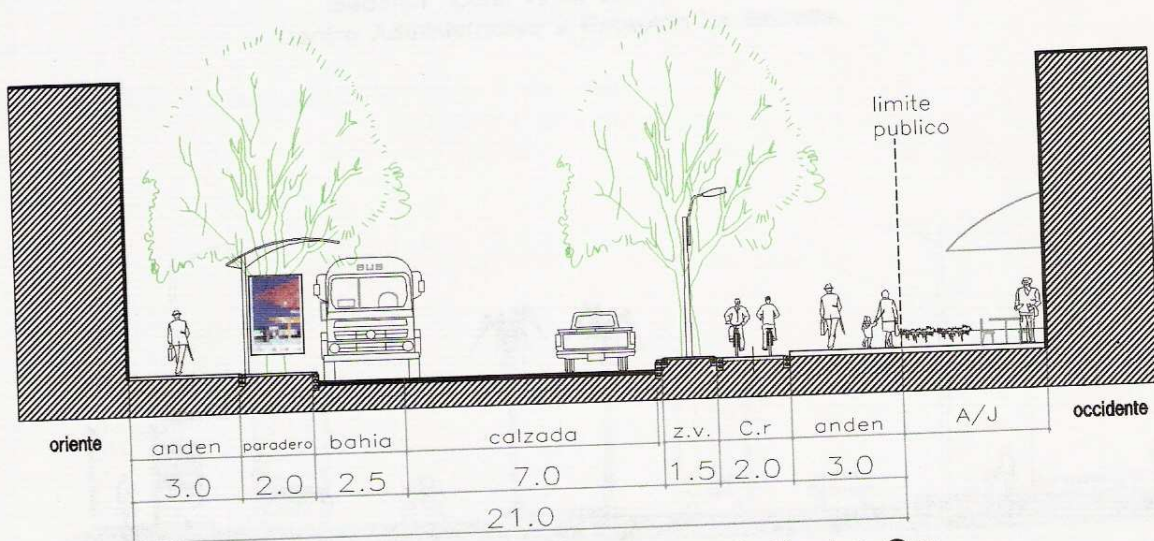
4. Toda construcción o remodelación deberá adecuar su sección pública correspondiente con el andén, la zona verde y la arborización de acuerdo con la sección de la vía.
5. Todo proyecto deberá cumplir con en plan vial consignado en el plan general y en el plano de cada ficha.
  - El sistema primario lo construye el área metropolitana o el municipio o el urbanizador si el proyecto lo requiere.
  - El sistema secundario lo construyen los planes parciales o el urbanizador si el proyecto lo requiere.
  - El sistema terciario lo construyen los proyectos específicos.
6. El urbanizador deberá desarrollar dentro de su predio todas las obras necesarias para la adecuada prestación de los servicios públicos y/o convenir su construcción con las empresas prestadoras de dichos servicios.
7. Todo desarrollo urbanístico deberá contar con la factibilidad previa de todos los servicios públicos.
8. La factibilidad de las cesiones deberá ir al Banco de tierras y el municipio le dará la destinación pertinente de acuerdo con el plan de prioridades de la Administración materializadas en proyectos. Por lo menos un 20% de la cesión de equipamiento quedará dentro del sector donde se desarrolla el proyecto urbanístico.
9. Las áreas mínimas de lote para vivienda unifamiliar en las zonas ZAM, ZRAI y ZRA2 será de 72 metros cuadrados; pero en todo caso, la unidad vivienda será de 60 metros cuadrados. En las zonas ZRM, ZRE1 y ZRE2 las unidades de vivienda en desarrollos multifamiliares será mínimo de 100 metros cuadrados y en la zona ZTR será mínimo de 80 metros cuadrados.
10. La altura máxima con índices de construcción en todo el Municipio será de 12 pisos, sin contar los pisos de parqueaderos en un máximo de dos (2) pisos por edificio.

**FICHAS TECNICAS DE NORMATIVA URBANA.  
SECCIONES CRA 45. CENTRO SUR.**

ESCALA: 1: 200.



**Seccion boulevard de la carrera 45.  
Centro Sur.**



**Seccion boulevard de la carrera 45. Centro Sur.  
Con Paradero. S.I.T.**

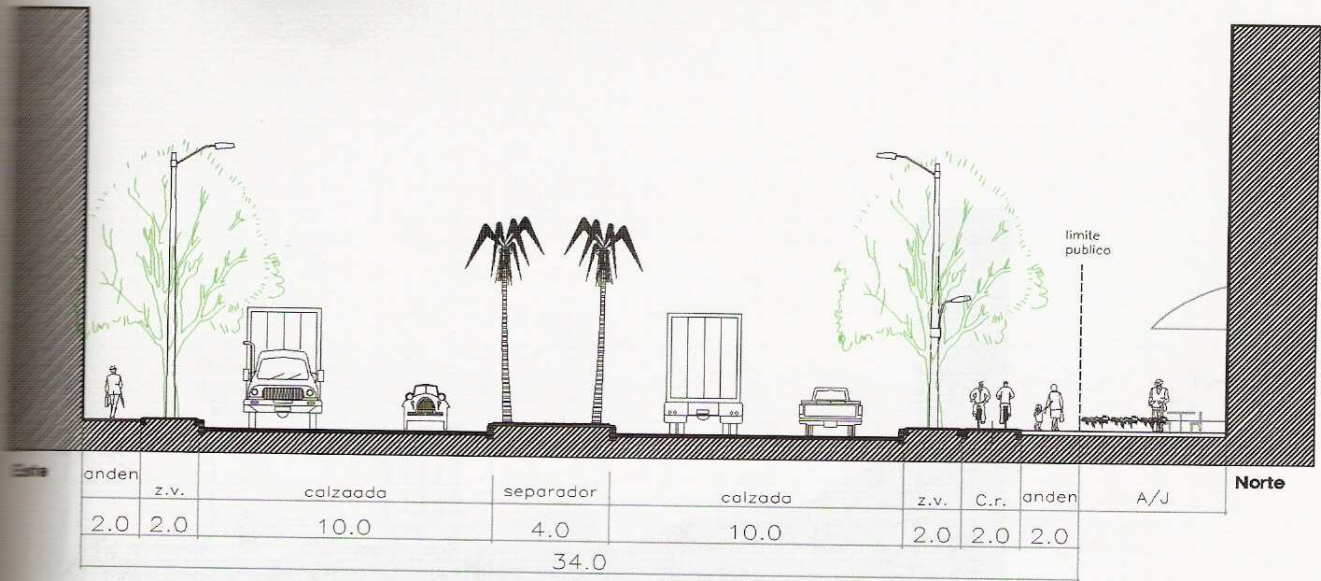


**Seccion boulevard de la carrera 45. Centro Sur.  
S.I.T. Zona Norte**

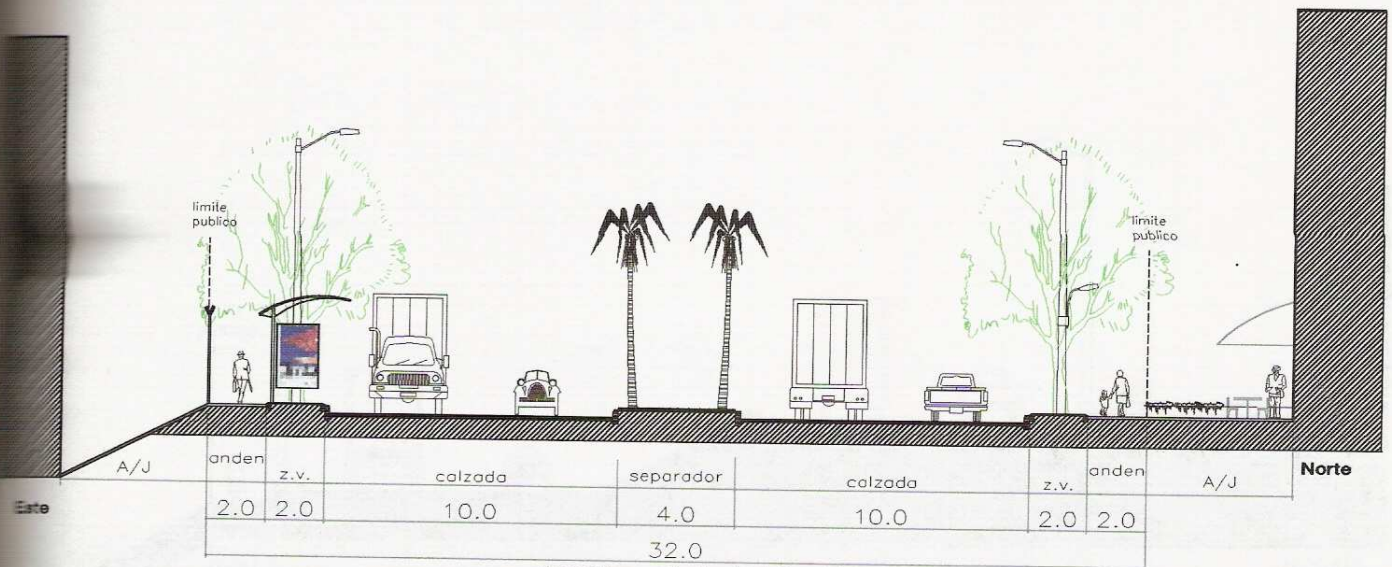


FICHAS TECNICAS DE NORMATIVA URBANA.  
SECCIONES CALLE 77 Y QUEBRADA LA DOCTORA.

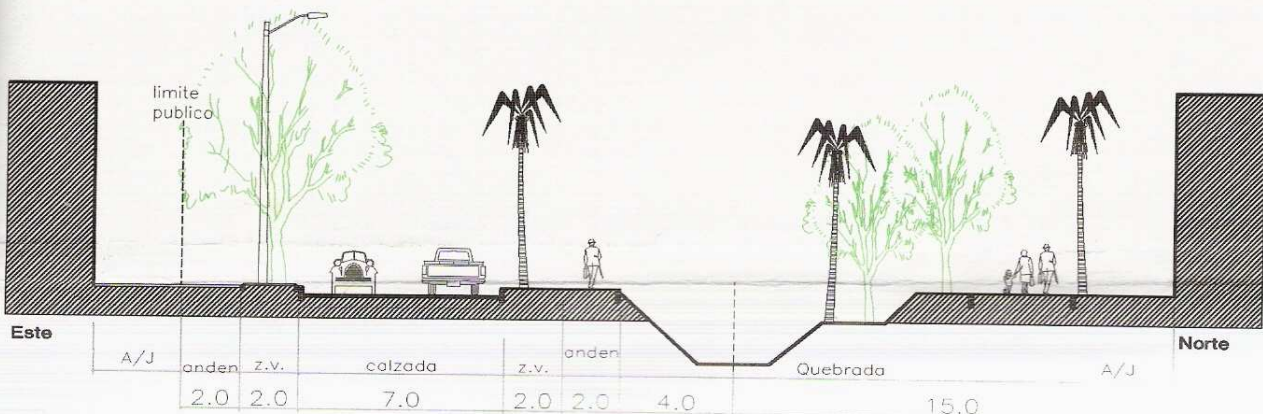
ESCALA: 1:250.



Seccion Calle 77 S. Entre  
Centro Administrativo y Estacion La Estrella.



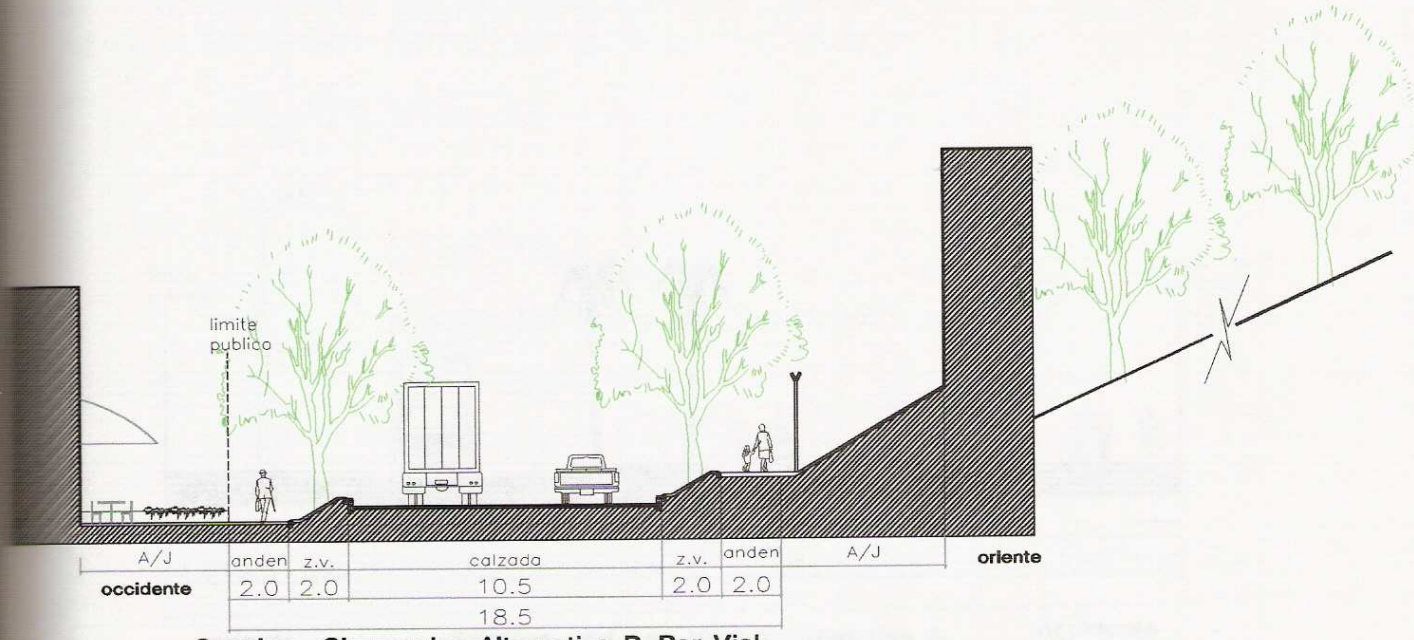
Seccion Calle 77 S. Entre  
Circunvalar y Centro Administrativo.



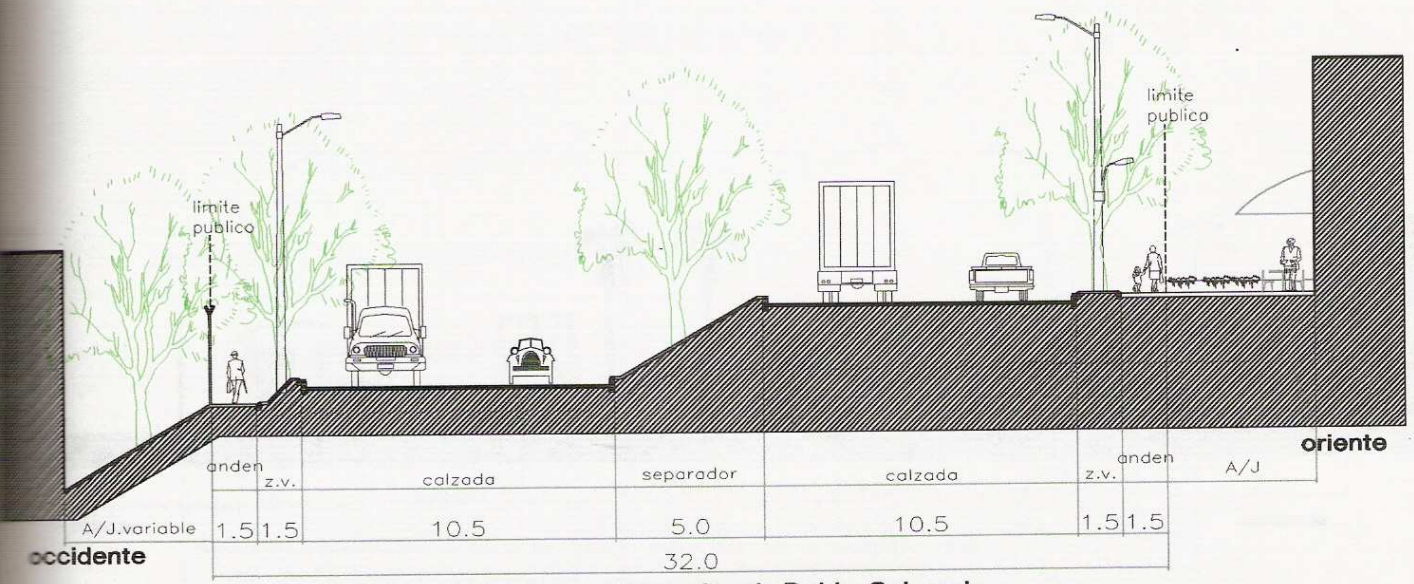
Seccion Parque Lineal La Doctora. Entre  
Cr 45 - Circunvalar.

FICHAS TECNICAS DE NORMATIVA URBANA.  
SECCIONES AVENIDA CIRCUNVALAR.

ESCALA: 1: 250.



Seccion. Circunvalar. Alternativa B. Par Vial.

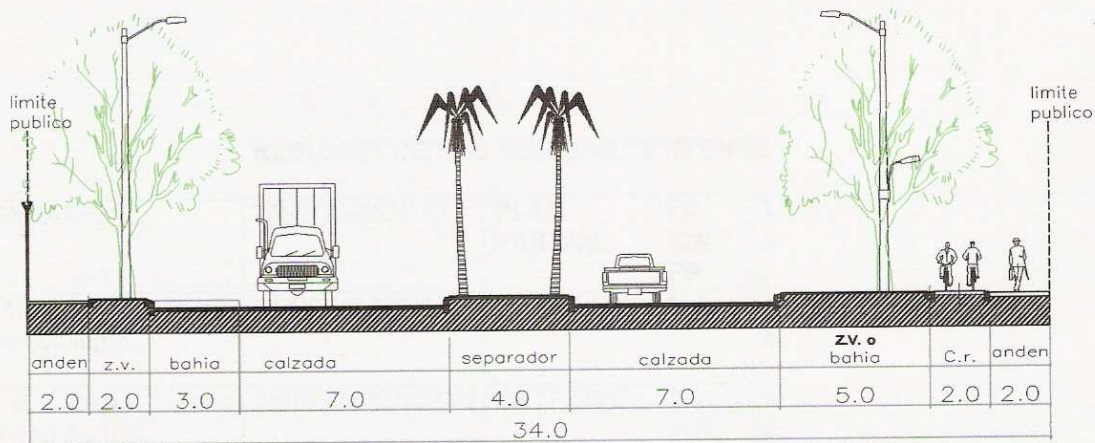


Seccion. Circunvalar. Alternativa A. Doble Calzada.



**FICHAS TECNICAS DE NORMATIVA URBANA.  
SECCIONES AVENIDA LAS VEGAS.**

ESCALA: 1 : 250.

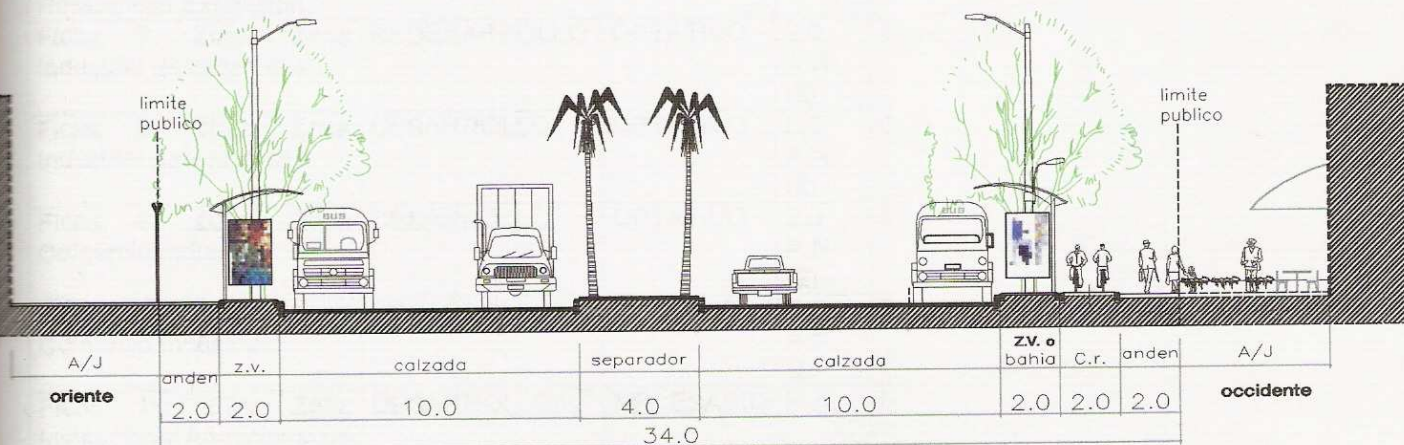


oriente

**Seccion. AV. Las Vegas. alternativa A**

occidente

**Corto Plazo. Etapa 1.**



**Seccion. AV. Las Vegas. alternativa B**

**Posible Futuro. Etapa II.**

RESUMEN DE LAS NORMAS CONTENIDAS EN LAS FICHAS DE NORMATIVA URBANA

DENOMINACION	TRATAMIENTO	PLAN PARCIAL	I.C SIN PP	I.O.SIN PP	PISOS SIN PP	I.C. CON PP	I.O. CON PP	CESION ESPACIO PUBLICO	CESION EQUIPAMIENTO
Ficha 1: ZAM. Zona de Actividad Múltiple	RENOVACIÓN	OPTATIVO	N.A.	80% A.N.	4(1)	1.0 A 3.5 A.B.	60% A.B.	Sin PP no cede 10% A.B. ó 10m2 x 100 construidos	Sin PP no cede 1 m2 x viv.
Ficha 2: ZRA1. Zona Residencial Actual.	CONSOLIDACION	OPTATIVO	3.0 A.N. (1)	80% A.N.	5 (1)	1.0 A 3.5 A.B.	60% A.B.	Sin PP no cede (4) 10% A.B. ó 10m2 x 100 construidos	Sin PP no cede (4) 1 m2 x viv.
Ficha 3: ZRA2. Zona Residencial Actual.	CONSOLIDACION	OPTATIVO	3.0 A.N. (1)	80% A.N.	5 (1)	1.0 A 3.5 A.B.	60% A.B.	Sin PP no cede (4) 10% A.B. ó 10m2 x 100 construidos	Sin PP no cede (4) 1 m2 x viv.
Ficha 4: ZRM. Zona Residencial Media	DESARROLLO	NECESARIO	N.A.	N.A.	N.A.	0.5 A 3.0 A.B.	60% A.B.	15% A.B. ó 15m2 x 100 construidos	1 m2 x viv (5)
Ficha 5: ZRE1. Zona Residencial Expansión.	DESARROLLO	NECESARIO	N.A.	N.A.	N.A.	0.5 A 2.0 A.B.	40% A.B.	15% A.B. ó 15m2 x 100 construidos	1 m2 x viv (5)
Ficha 6: ZRE2. Zona Residencial Expansión.	DESARROLLO	NECESARIO	N.A.	N.A.	N.A.	0.5 A 2.0 A.B.	40% A.B.	15% A.B. ó 15m2 x 100 construidos	1 m2 x viv (5)
Ficha 7: ZIA1. Zona Industrial densidad alta	REDESARROLLO	OPTATIVO	2.0 A.N. (2)	80%	N.A.	1.0 A 4.0 A.B. (3)	50% A.B.	Sin PP no cede (4) 15% A.B. ó 15m2 x 100 construidos	Sin PP no cede (4) 1 m2 x viv.
Ficha 8: ZIA2. Zona Industrial densidad alta.	DESARROLLO	OPTATIVO	2.0 A.N. (2)	80%	N.A.	1.0 A 4.0 A.B. (3)	50% A.B.	Sin PP no cede(4) 15% A.B. ó 15m2 x 100 construidos	Sin PP no cede (4) 1 m2 x viv.
Ficha 9: ZCI1. Zona Comercio Industrial.	DESARROLLO	OPTATIVO	2.0 A.N. (2)	80%	N.A.	1.0 A 4.0 A.B. (3)	50% A.B.	Sin PP no cede(4) 15% A.B. ó 15m2 x 100 construidos	Sin PP no cede (4) 1 m2 x viv.
Ficha 10: ZCI2. Zona Comercio Industrial.	DESARROLLO	OPTATIVO	2.0 A.N. (2)	80%	N.A.	1.0 A 4.0 A.B. (3)	50% A.B.	Sin PP no cede(4) 15% A.B. ó 15m2 x 100 construidos	Sin PP no cede (4) 1 m2 x viv.
Ficha 11: ZTA. Zona Institucional Administrativa	DESARROLLO	NECESARIO	N.A.	N.A.	N.A.	1.0 A 4.0 A.B. (3)	50% A.B.	15% A.B. ó 15m2 x 100 construidos	1 m2 x viv (5)
Ficha 12: ZTR. Zona Institucional Recreativa.	DESARROLLO	NECESARIO	N.A.	N.A.	N.A.	0.5 A 1.5 A.B.	20% A.B.	15% A.B. ó 15m2 x 100 construidos	1 m2 x viv (5)

## CONVENCIONES:

- PP : Plan Parcial
- IO: Índice de Ocupación
- IC: Índice de construcción
- N.A. No aplica, pues no es posible desarrollar sin plan parcial o la edificabilidad sin plan parcial no se aplica en determinados sectores por pisos.
- AN. Índice de ocupación o índice de construcción medido sobre Área Neta.
- A.B. Índice de ocupación o índice de construcción medido sobre Área Bruta.

- (1) El índice indicado se utiliza para lotes a desarrollar mayores a 250 metros cuadrados y más de 6 unidades de vivienda. Los desarrollos en lotes menores y para menos viviendas se rigen mediante la aplicación de número de pisos indicado y una norma de patios.
- (2) El índice indicado se aplica para el desarrollo de lotes para usos asociados a los usos industriales y/o comerciales permitidos en la zona.
- (3) El plan parcial puede optar por la utilización de estos índices con el fin de modificar las actuales condiciones de uso y desarrollo asociadas a la industria y al comercio para producir transformaciones hacia proyectos de vivienda, comercio y servicios.
- (4) Sin plan parcial no cede para espacio público ni para equipamientos siempre que los desarrollos se realicen en predios inferiores a los 250 metros cuadrados y menos de 6 unidades de vivienda, pero para los desarrollos que excedan este aprovechamiento, es decir puedan construir o urbanizar utilizando el índice de construcción indicado. La cesión para espacios públicos será del equivalente del 10% del área neta y para equipamientos 1 metros cuadrado por cada vivienda, aportes que 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.
- (5) Los aportes para equipamientos en desarrollos de usos diferentes a la vivienda serán el equivalente de 1 metros cuadrado construido por cada 100 metros cuadrados construidos en cada uso distinto a la vivienda.