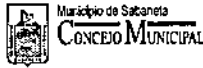


ACTIVIDAD GENERAL DE USO	CÓDIGO	ACTIVIDAD ESPECÍFICA DE USO PERMITIDA	RESTRICCIONES
		Fabricación de instrumentos, aparatos y materiales médico y odontológicos (incluido mobiliario) Elaboración de bebidas no alcohólicas, producción de aguas minerales y de otras aguas embotelladas Preparación e hilatura de fibras textiles	
Industria menor	I-3	Carpintería y fabricación de muebles Elaboración de productos de panadería Talleres Industriales en escala media. Reparación y reconstrucción de piezas, soldadura, vulcanización, cromados y similares. etc.	No aplica para las áreas de media mezcla de usos tipo 1. Aplica para los corredores de media mezcla de uso tipo 2. La secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial evaluará impactos y condiciones físicas para el asentamiento de la actividad
Industria artesanal	I-4	Industria artesanal	La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial evaluará impactos y condiciones físicas para el asentamiento de la actividad
Fami-Industria	I-5	Fami-industria	Cumpliendo con los criterios de manejo de cada tipología
Dotacional			

Artículo 197°. Intensidad de Uso.

La intensidad de uso tiene que ver con la proporción de número de metros cuadrados de los asignados por índice de construcción a un lote o conjunto de lotes, que puede ser utilizados en uso residencial o en otros usos (comercial, servicios o industrial).

Esta intensidad de uso se asigna de acuerdo con la categoría de uso: (i) Baja mezcla de usos, (ii) Media mezcla de usos y, (iii) Alta mezcla de usos y según los tratamientos urbanísticos. De acuerdo con las áreas de mezcla, en cada uno de los polígonos de tratamientos se permitirán las siguientes intensidades:



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 271 de 412

ÁREAS DE MEZCLA DE USOS	INTENSIDAD EN LA MEZCLA DE USOS POR TRATAMIENTO			
	CONSOLIDACIÓN	MEJORAMIENTO INTEGRAL	RENOVACIÓN	DESARROLLO
Áreas de baja mezcla de usos	En polígonos de tratamiento con norma de solo altura se permite máximo un (1) local en primer piso de 30 m ² . [1]	Se permite máximo un local en primer piso de 20 m ² . [1]	No aplica para los suelos con tratamiento de Renovación en la modalidad de Redesarrollo ni en la modalidad de Reactivación	En Desarrollo Tipo 1 y 2 se requiere un 70% del área para índice de construcción en vivienda y el 30% en otros usos. Esta proporción podrá variar siempre y cuando se garantice como mínimo el 10% del área para índice de construcción en otros usos [1]
	En polígonos de tratamiento con norma de índice de construcción y altura, se permite hasta el 10% del área para índice de construcción en otros usos, distribuida en máximo tres (3) locales localizados en primer piso. [1]			
Áreas y corredores de media mezcla de usos	En corredores de media mezcla de uso Tipo 1 se permitirá la presencia de otros usos, hasta los 3 primeros pisos. Al menos el primer piso debe ser en su totalidad en otros usos. [1]	En corredores de media mezcla de uso Tipo 2 se permitirá solo la ocupación de hasta el primer piso con otros usos La ocupación con otros usos no es obligatoria; la edificación podrá desarrollarse en un 100% con uso residencial.	No aplica para los suelos con tratamiento de Renovación en la modalidad de Redesarrollo ni en la modalidad de Reactivación	En los polígonos con tratamiento de Desarrollo que cuenten con un corredor de media mezcla de usos Tipo 2 señalado en el plano de usos del suelo del presente Acuerdo, estarán en la obligación de conformar dicho corredor disponiendo edificaciones que cuenten con la totalidad del área del primer piso en otros usos y garantizando el acceso directo a cualquier habitante desde la vía pública a cada uno de los locales. [1]
	En corredores de media mezcla de uso Tipo 2 y áreas de media mezcla Tipo 1 y Tipo 2 se permitirá la presencia de otros usos en el primer piso. [1] Para los pisos superiores (a partir del segundo nivel), en el caso de edificaciones destinadas a servicios de hospedaje se admite su desarrollo en todos los pisos superiores. En estas áreas, la edificación podrá desarrollarse en un 100% con uso residencial.			



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

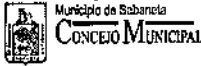
Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 272 de 412

ÁREAS DE MEZCLA DE USOS	INTENSIDAD EN LA MEZCLA DE USOS POR TRATAMIENTO			
	CONSOLIDACIÓN	MEJORAMIENTO INTEGRAL	RENOVACIÓN	DESARROLLO
Áreas y corredores de Alta mezcla de usos	Solo aplica para una porción del polígono de tratamiento CN1_4, en donde la proporción de los usos es de 60% del área para índice de construcción en vivienda y el 40% en otros usos. Esta proporción podrá variar sin límite, siempre y cuando se garantice como mínimo el primer piso en otros usos [1]	No aplica	Para el tratamiento de Renovación en la modalidad de Redesarrollo en Áreas de alta mezcla de usos Tipo 1 y corredor de alta mezcla de usos es de 20% del área para índice de construcción en vivienda y el 80% en otros usos [1]	No aplica
			Para el tratamiento de Renovación en la modalidad de Redesarrollo en Corredores de Alta mezcla de usos, se establece la obligación de conformar dicho corredor disponiendo edificaciones que cuenten como mínimo con los 3 primeros pisos en otros usos y garantizando el acceso directo a cualquier habitante desde la vía pública a cada uno de los locales o áreas de prestación de servicios localizados en estos niveles [1]	
			La proporción de usos en suelos con tratamiento de	



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 273 de 412

ÁREAS DE MEZCLA DE USOS	INTENSIDAD EN LA MEZCLA DE USOS POR TRATAMIENTO			
	CONSOLIDACIÓN	MEJORAMIENTO INTEGRAL	RENOVACIÓN	DESARROLLO
			Renovación en la modalidad de Reactivación definidos como área de alta mezcla de usos Tipo 2 es de 20% del área para índice de construcción en vivienda y el 80% en otros usos. Esta proporción podrá variar siempre y cuando se garantice como mínimo el primer piso en otros usos [1]	
	NOTA [1]: En todo caso, el área mínima de local es de 12 m ² NOTA [2] Para los predios que conforman los corredores de mezcla, cuya delimitación sea indicativa en la conformación del corredor y no incluye la delimitación de predio completo, la norma aquí expresada sí aplica para toda el área del predio.			

Artículo 198°. Régimen de transición.

Las disposiciones contenidas en las tablas de actividades permitidas, en cuanto a la localización de las actividades, no serán aplicables para aquellas actividades establecidas con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Acuerdo. En este caso serán considerados como "Usos Establecidos", siempre que cumplan con los siguientes requerimientos:

1. Que hayan obtenido licencia urbanística conforme al uso preestablecido en la norma urbanística que lo habilitó
2. Que acorde con las actividades que alberguen cumplan con las condiciones urbanísticas, constructivas e internas locativas señaladas en las disposiciones correspondientes.
3. Que los usos sean permitidos según las disposiciones vigentes en el momento en que se establecieron en el sitio.

5/6



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:

Marzo 01 de 2018

Página 274 de 412

4. Que la actividad se desarrolle en las mismas condiciones en que se encontraba antes de la vigencia de la nueva disposición que prohibió el uso.
5. Que hayan cumplido con el pago de las obligaciones urbanísticas generadas con el proceso de licenciamiento y construcción.

Solo se permitirán mejoras locativas. No obstante, de terminarse la actividad o solicitar licencia de obra nueva, ampliación o modificación, se deberá acoger a las normas de usos del suelo contenidas en el presente Acuerdo.


SECCIÓN V. ACTIVIDADES ESPECIALES EN EL TERRITORIO

Artículo 199°. Localización de estaciones de servicio.

Modifíquese el artículo 185° del Acuerdo 022 de 2009, el cual quedará así:

Su ubicación se registrará por las disposiciones establecidas en el presente Acuerdo y de manera complementaria por las disposiciones establecidas por el Ministerio de Minas y Energía o quien haga sus veces.

1. El diseño urbanístico para nuevas estaciones de almacenamiento y distribución de combustibles, deberá complementar además de las normas y disposiciones de seguridad y funcionamiento establecidas por la reglamentación nacional en la materia, una zona libre interna de retiro, tomada a partir de la pared del tanque y en relación con todos los linderos del terreno, con una dimensión mínima de 15,0 m., garantizando a la misma instalación un aislamiento propio que la conserve aislada de los desarrollos urbanos que existen o se puedan generar en el futuro a su alrededor. De igual manera, se deberá consultar la normativa específica sobre riesgo tecnológico expedida por la autoridad metropolitana.
2. El acceso a las estaciones de servicio deberá ser ágil y seguro para las tipologías de vehículos que ingresan a ellas y no deberán obstaculizar o crear impactos negativos a la movilidad y el tránsito peatonal y vehicular.
3. Se prohíbe la construcción y funcionamiento de vivienda o alojamiento, temporal o permanente, dentro de las estaciones de servicio.
4. Las estaciones de servicio deberán mantener una distancia mínima de quinientos metros lineales (500 m.) entre estaciones, y no deberán estar enfrentadas entre sí.
5. Se mantendrá una distancia mínima de doscientos metros lineales (200 m.) con respecto a las Edificaciones Indispensables, de acuerdo con lo establecido en la ley 400 de 1997 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 275 de 412

6. Las entradas y salidas de una estación de servicio estarán separadas entre sí como mínimo 12,0 m.; así mismo, la separación mínima con respecto a la esquina será de 12,0 m.

Artículo 200°. Formatos de mercados.

Modifíquese el artículo 184° del Acuerdo 022 de 2009, el cual quedará así:

Se consideran grandes superficies las edificaciones que comercializan productos en áreas de gran tamaño o donde se agrupan locales, con reglamentación interna y áreas comunes como se establece a continuación:

1. Hipermercados, y almacenes por departamento: Son instalaciones de comercio al por menor, que tienen un área mínima de 2500 m², bajo el régimen de autoservicio y grandes superficies de parqueo.
2. Supermercados: Son instalaciones de comercio al por menor, que tienen un área que oscila entre 600 m² y 2,499 m² y funcionan bajo el régimen de autoservicio.
3. Minimercados: Son instalaciones de comercio al por menor, que tienen un área menor a 600 m² y funcionan bajo el régimen de autoservicio.

Parágrafo. Para la aprobación de la localización de los formatos anteriores, se debe presentar ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo territorial o quien haga sus veces, un estudio de tránsito aprobado por la autoridad de tránsito, en donde se demuestre de qué manera se mitigan los impactos negativos en la movilidad y en la actividad económica del sector. Estos deben incluir superficies de parqueo y zona de regulación de taxis.

Artículo 201°. Otras actividades con respecto a Usos dotacionales asociados a equipamientos educativos.

Se prohíbe la localización de establecimientos abiertos al público en la modalidad de venta y consumo de licor, talleres industriales, servicios al vehículo excepto en la modalidad de parqueaderos y los servicios de alto impacto contenidos en el Decreto 1077 de 2015 en una distancia horizontal de 200 metros al equipamiento educativo.

Alrededor de estos equipamientos podrán coexistir usos complementarios al sector educativo como cafeterías, librerías, papelerías, centros de fotocopios y centros de Internet.

2/10



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 276 de 412

Artículo 202º. Usos y aprovechamientos transitorios en los inmuebles constituidos como espacio público potencial.

Para inmuebles ubicados en zonas que hacen parte del espacio público potencial, mientras estos son adquiridos por el Municipio o cedidos a este, como pago de obligaciones urbanísticas, de manera transitoria mantendrán su actividad sin posibilidad de aumentar su edificabilidad. En caso de optar por un proceso de transformación sujeto a licencia de construcción, estos inmuebles sólo podrán tener los siguientes usos:

1. Parqueaderos descubiertos o con cubiertas materiales livianos y removibles.
2. Ferias artesanales y afines.
3. Viveros.
4. Comercio y servicios, siempre que no impliquen construcciones permanentes, en una altura máxima de un piso con materiales que puedan ser fácilmente removibles.

CAPÍTULO III. SISTEMA DE CENTRALIDADES

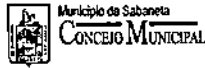
Artículo 203º. Definición de Centralidad.

Se definen las centralidades como espacios multifuncionales cuya principal característica es la capacidad de atracción o punto de convergencia, con una alta capacidad de aglomerar diversos tipos de actividades, servicios y personas, generando un aumento evidente de la productividad urbana.

Además de las condiciones y características de funcionamiento interno de las áreas de centralidad, éstas conforman un sistema en red en el cual adquieren un rol funcional específico, determinado por la escala, por la predominancia de las actividades en su interior o por su grado de consolidación.

Artículo 204º. Lineamientos para las centralidades asociadas al modelo de ocupación.

El sistema de centralidades tiene como finalidad establecer el equilibrio funcional a partir de mejorar la eficiencia de los sistemas urbanos en relación con las actividades económicas, configurando diferentes niveles de proximidad entre la vivienda y otros usos y reconociendo en las centralidades su valor para consolidar dicho equilibrio. Los criterios para identificar y delimitar las centralidades de manera precisa en el territorio de acuerdo con sus características y funciones se establecen a partir de los siguientes aspectos:



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 277 de 412

1. Diversidad Urbana, a partir de la mezcla de usos y funciones urbanas, así como la integración con suelos dotacionales y el uso residencial.
2. Optimización de los desplazamientos de la población mediante la definición de áreas *bien servidas*, tanto de carácter básico y cotidiano, así como especializado, con presencia de comercio de proximidad a la vivienda.
3. Reconocimiento de las áreas existentes y con potencial de consolidación que se encuentran en el territorio municipal y sus diferentes articulaciones escalares.

COMPONENTES DEL MODELO	LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL SISTEMA DE CENTRALIDADES
Fortalecimiento de las Ventajas Comparativas	Potenciar sus ventajas comparativas, que permitan diferenciar y resaltar la identidad municipal, fortaleciendo su integración y su conectividad a nivel local, regional y metropolitano.
Equilibrio Funcional	Identificación de las áreas de concentración de actividades económicas y servicios en el territorio municipal en función de su interrelación y articulación a la infraestructura y conectividad existente.
Precisión de la Jerarquía Territorial	Las áreas de centralidad son las llamadas a equilibrar los desplazamientos de población en busca de servicios, mediante la diferenciación de servicios de proximidad y de complejidad.

Artículo 205°. Clasificación del sistema de centralidades:

La clasificación del sistema de centralidades atiende a tres criterios esenciales:

CRITERIOS	CARACTERISTICAS
Jerarquía	Asociada directamente a la escala territorial, está asociada al nivel y tipo de servicios y equipamientos y a la accesibilidad relacionada con dinámicas tanto locales como regionales.
Vocación	La vocación de una centralidad está definida por la significativa confluencia de una función específica o determinada oferta de actividades y servicios que logran equilibrar el territorio.
Consolidación	La consolidación está determinada por el nivel de significado y representatividad, así como su grado de consolidación física y la articulación a las dinámicas urbanas.

A continuación, se detalla cada uno de estos criterios:

1. Jerarquía de las centralidades.

La jerarquía está asociada a la localización de las centralidades en el territorio municipal que permita establecer el equilibrio funcional y territorial en correspondencia con dinámicas regionales y locales, se definen de esta manera para el municipio de Sabaneta tres escalas: Metropolitana, Municipal y Local.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 278 de 412

JERARQUÍA	CARACTERÍSTICAS
Metropolitana	Se caracteriza por ser un área con una alta demanda de servicios y equipamientos que se apoya en las estaciones del Metro como detonantes de su desarrollo. Se compone por cuatro elementos principales, espacio público, movilidad, equipamientos y áreas productivas, que complementen la vocación industrial y comercial de la zona.
Municipal	Se caracterizan por agrupar equipamientos de tamaño intermedio y una oferta de servicios bastante diversificada, que atraen mayoritariamente población del mismo municipio.
Local	Se caracterizan por presentar una dinámica de usos diversa, en donde se pueden potenciar la localización de futuros equipamientos y espacios públicos para mejorar la funcionalidad de la zona.

2. Vocación de las centralidades.

La vocación de las centralidades está definida por las actividades predominantes que se localizan al interior de las áreas delimitadas, incluyen actividades económicas, servicios, equipamientos, además de las condiciones de accesibilidad. La vocación se orienta hacia la mezcla de usos conformada por: equipamientos, espacio público, actividades económicas y uso residencial y se define a partir de la actividad predominante en razón con su nivel de representatividad y funcionalidad en la red municipal.

VOCACIÓN	CARACTERÍSTICAS
Económica	Enfocada en una articulación de los elementos estructurantes asociados al sistema de movilidad, espacio público y equipamientos y algunos elementos del sistema natural asociados a los corredores de articulación que complementan y definen unas áreas productivas específicas, con usos del suelo y densidades acordes con su vocación.
Dotacional	Se concibe como un espacio urbano que integra funciones de carácter administrativo, cultural, esparcimiento, de servicios y comercio con proximidad de la vivienda.
Simbólica y Tradicional	Se constituye en un espacio de alto valor simbólico y referente para el municipio y el área metropolitana, donde confluyen actividades de recreación pasiva, de culto, comerciales, de servicios, residencial, entre otras.
Mixta	Se consideran las centralidades que se encuentran en proceso de gestación y donde lo más representativo es la presencia de usos mixtos en la zona.

3. Nivel de consolidación de las centralidades.

El nivel de Consolidación de las áreas de centralidad se diferencia entre consolidadas o en proceso de consolidación, dependiendo de las características actuales y su nivel de concreción del proceso de planificación.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 279 de 412

Artículo 206°. Identificación de centralidades.

El sistema de centralidades para el municipio de Sabaneta se establece de la siguiente manera:

CENTRALIDAD	CLASIFICACIÓN	CARACTERÍSTICAS
Centralidad Sur	Jerarquía=Metropolitana	Las Directrices Metropolitanas definen la Centralidad Sur como un área de alta demanda de servicios y equipamientos aprovechando las posibilidades de localización que ofrece el corredor del Río Aburrá como espacio público, la presencia del corredor multimodal y el potencial de consolidarse como suelo urbano servido y equipado adoptada por Acuerdo Metropolitano 018 de 2010 que la declara como Hecho Metropolitano: estableciendo una estrategia de tipo urbanístico hacia la consolidación de área con múltiples funciones urbanas al lado del corredor del Río Aburrá y que comparten los municipios de Sabaneta, Envigado, Itagüí y La Estrella y con una conexión funcional y de dependencia con el municipio de Caldas.
	Vocación = Económica	
	Consolidación = En consolidación	
Tradicional	Jerarquía= Municipal	Se configura en torno al Parque Principal como elemento representativo y fundacional del municipio. Se constituye en un espacio de alto valor simbólico y referente para el municipio y el Área Metropolitana, donde confluyen actividades de recreación pasiva, de culto, comerciales, de servicios, residenciales, entre otras.
	Vocación = Simbólica y Tradicional	
	Consolidación = Consolidada	
Administrativa	Jerarquía= Municipal	Esta centralidad se concibe como un espacio urbano de gran importancia para el municipio que integra funciones de carácter administrativo, cultural, esparcimiento, de servicios y comercio.
	Vocación = Dotacional	
	Consolidación = En Consolidación	
Centralidades locales	Jerarquía= Local	Pendiente su identificación, a partir de los proyectos de legalización y regularización urbanística que deben adelantarse en los polígonos de tratamiento de mejoramiento integral.
	Vocación = Mixta	
	Consolidación = En Consolidación	

Artículo 207°. Criterios de manejo para las centralidades.

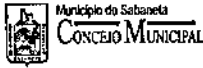
Los criterios generales de manejo para la consolidación del Sistema de Centralidades municipal se dirigen a las siguientes acciones:

1. Las Centralidades serán objeto de proyectos que integren espacio público, equipamientos, movilidad peatonal y calidad ambiental, de acuerdo con sus particularidades y problemáticas, con la finalidad de alcanzar la consolidación y articulación de todos los sistemas públicos y colectivos.
2. Las Centralidades son el lugar privilegiado para el emplazamiento de proyectos de inversión de carácter público, que puedan reforzar esta vocación.
3. Se promoverá la localización de usos comerciales, de servicios, sedes comunitarias y de gobierno, que garanticen para las centralidades la suficiente vitalidad, diversidad de ofertas, animación urbana, y representatividad para sus habitantes.
4. Las diversas centralidades se deberán articular espacialmente con los corredores de mezcla de usos que lleguen a las mismas, estarán cobijados por la normativa de manejo promoción del zócalo urbano acorde con la intensidad de uso establecido para cada área de mezcla.

Artículo 208°. Acciones de fortalecimiento de las centralidades.

Los criterios de manejo para cada una de las Centralidades establecidas para el municipio de Sabaneta, se dirigen a potenciar tanto la jerarquía, como la vocación y nivel de consolidación en el tiempo mediante acciones que fortalezcan su localización y actividades en el territorio como parte fundamental del equilibrio funcional.

CENTRALIDAD	CRITERIOS DE MEZCLA DE USOS	CRITERIOS URBANÍSTICOS	COMPONENTES
Centralidad Sur	El área de la centralidad sur está en correspondencia con la definición de las áreas de alta mezcla de usos para el municipio y con los polígonos de tratamiento de renovación, así como en correspondencia con los lineamientos que las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial.	Se compone por: espacio público, movilidad, equipamientos pensados en armonía con la vocación industrial y comercial de la zona y con los desarrollos futuros. Se resaltan las estaciones multimodales que formarían puntos estratégicos de desarrollo de vivienda y otras actividades, la incorporación del trazado del ferrocarril y sus estaciones en la propuesta urbana garantizando	Los principales equipamientos localizados en el área de la Centralidad Sur que le corresponden al municipio de Sabaneta son: Estación Metro La Estrella, Capilla y Cementerio de Santa Ana, Bomberos, Estación Metro Sabaneta, Unidad Deportiva y Recreativa de la Zona Norte, todos se tratan de equipamientos de ámbito metropolitano y municipal.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 281 de 412

CENTRALIDAD	CRITERIOS DE MEZCLA DE USOS	CRITERIOS URBANÍSTICOS	COMPONENTES
	<p>En esta zona se promueve la complementariedad de las áreas productivas existentes que han definido la vocación industrial y comercial de la zona, a través de la identificación de zonas de oportunidad que permitan introducir el uso residencial, en su área de influencia, de acuerdo con las propuestas emanadas de los planes parciales.</p>	<p>su articulación y conexión a escala humana. La movilidad peatonal y ciclista son elementos integrales de la centralidad, por lo tanto, se prioriza una completa cobertura de transporte público Masivo y de una completa red peatonal y de espacios públicos que permitan continuidad y apropiación por parte de la comunidad, para consolidar el sistema de ordenamiento a nivel metropolitano y municipal.</p>	<p>Introducción de equipamientos que complementen las actividades industriales, comerciales y de servicios presentes ya en el área, con énfasis en formación dirigida a fortalecer la relación industria/academia, equipamientos culturales, equipamientos relacionados con servicios médicos especializados; entre otros. Se plantea la Recuperación del río como un espacio con valor paisajístico y ambiental, que se integre a los sistemas de espacio público de los centros municipales a través de un sistema de conexiones transversales.</p>
Tradicional	<p>Esta centralidad corresponde al área de media mezcla de usos del suelo que reconoce las actividades existentes y potencializa la conformación de zócalo urbano como parte de la animación urbana del centro tradicional y simbólico del municipio.</p>	<p>Se configura en torno al Parque Principal como un centro de peregrinaje, elemento representativo y fundacional del municipio. Se debe proveer de una infraestructura peatonal articulada al Sistema de Transporte Público, con el fin de garantizar el acceso a los diferentes servicios localizados y de espacios públicos que hagan agradable el tránsito y la estancia en esta área de centralidad.</p>	<p>Es la zona central del municipio, donde están ubicados el parque principal Simón Bolívar, el Templo de Santa Ana (Santuario de María Auxiliadora) y su área de influencia. Se localizan equipamientos de ámbito municipal como el Palacio de justicia, la Secretaría de Salud y el Colegio Nuestra Señora del Carmen.</p>
Administrativa y Cultural	<p>En esta centralidad se promueve una media mezcla de usos, donde se busca un mayor protagonismo de los equipamientos, se reconocen los usos residenciales existentes y</p>	<p>Por su condición de equilibrio entre las actividades económicas y los equipamientos de escala municipal, debe ser fácilmente accesibles, conectadas con el transporte público y con redes de peatonalizad y espacios públicos</p>	<p>Los equipamientos que componen ésta áreas son la Secretaría de Tránsito (próxima a demolerse para dar cabida a la nueva sede administrativa del Municipio) y la Biblioteca, así como actividades comerciales y de</p>



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04
Versión: 1
PR-ALA-06
Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
Página 282 de 412

CENTRALIDAD	CRITERIOS DE MEZCLA DE USOS	CRITERIOS URBANÍSTICOS	COMPONENTES
	se promueve un corredor de media mezcla que conforme un zócalo urbano con usos comerciales y de servicios.	que posibiliten la continuidad y apropiación.	servicios de escala municipal. Así mismo, se considera importante que esta centralidad irradie hacia el frente de la carrera 45 y suba hasta el sector Los Lagos.
Centralidades locales			en el marco de los procesos de legalización y regularización urbanística, se deben identificar y delimitar las centralidades, de acuerdo con los criterios y características determinados en el Artículo 206° y el Artículo 207° del presente Acuerdo.

CAPÍTULO IV. APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

SECCIÓN I. DEFINICIONES GENERALES Y CRITERIOS

Artículo 209°. Definiciones.

Modifíquese el artículo 157° del Acuerdo 022 de 2009, el cual quedará así:

Se entiende por **aprovechamiento urbanístico** el beneficio otorgado por el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, a un lote de propiedad privada o propiedad pública destinado como bien fiscal, que le determina su desarrollo y ocupación expresada en términos de altura, densidad habitacional, índice de construcción e índice de ocupación.

Estos aprovechamientos se asignan teniendo en cuenta los siguientes conceptos:

1. **Altura:** se entiende como el parámetro normativo por el cual se regula la posibilidad de edificación en altura. Se expresa en el número de pisos máximo que puede alcanzar una edificación.

 <p>Municipio de Sabana de la Cruz CONCEJO MUNICIPAL</p>	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 283 de 412

2. **Densidad habitacional:** es el número de viviendas por hectárea bruta o neta asignada a un polígono de tratamiento urbanístico, que determina el número de viviendas a construirse en un lote o conjunto de lotes.
3. **Índice de construcción:** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.
4. **Índice de ocupación:** Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.
5. **Área bruta:** Es el área total de un predio o predios.
6. **Área neta:** es el área resultante de descontarle al área bruta las vías existentes, espacios públicos existentes, equipamientos existentes y las áreas consideradas suelos de protección.
7. **Área útil:** Es el área resultante de restarle al área neta los retiros generales de urbanizaciones, los de construcción y las áreas de cesión de suelo para espacio público y equipamientos en caso de que se paguen en sitio y vías del sistema vial propuesto.

Artículo 210°. Criterios para la asignación de aprovechamientos.

Modifíquense los artículos 160 y 161 del Acuerdo 022 de 2009, los cuales quedarán así:

Los criterios para la asignación de aprovechamientos urbanísticos, son consecuentes con el modelo de ocupación propuesto por el Municipio y son los siguientes:

1. Asignación de franjas de densidad con base en las Directrices Metropolitanas del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, AMVA adoptadas mediante Acuerdo Metropolitano 15 de 2006, las cuales son asignadas sobre área bruta siendo autonomía del presente Acuerdo sus franjas de densidad específicas medidas sobre área neta o bruta.
2. Mayores rangos de densidad en los tratamientos de Renovación en la modalidad de Reactivación y de Redesarrollo, con el fin de bajar la presión hacia la ladera y aprovechar sus ventajas de localización en relación al corredor metropolitano.
3. Aprovechamientos diferenciales asociados a los ejes viales principales (Calle 77 sur, Av. las Vegas, Av. el Poblado y la Vía Regional).
4. Asignación de mayores densidades en relación con los principales componentes del sistema de movilidad Metropolitana y municipal, presentes y proyectados.

90



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 284 de 412

5. Definición de aprovechamientos en términos de altura, que garanticen que se proteja el perfil urbano que aún persista, y la estructura urbana alrededor del parque principal y los barrios tradicionales del área central del municipio en los polígonos de Consolidación.
6. Redensificación a través del reciclaje de suelo en las áreas consolidadas, con densidades en rangos medios y límite de altura para consolidar un perfil urbano acorde con los sistemas públicos.
7. Rangos de densidad media en los polígonos de tratamiento localizados en la ladera, con norma de altura que minimice el impacto sobre el paisaje.
8. Menores rangos de densidad en los suelos de expansión urbana, con límite de altura, con el fin de lograr un equilibrio con el medio natural y minimizar el impacto sobre el paisaje.
9. Menores rangos de densidad en los polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral, asociados a límites de altura y áreas mínimas de vivienda, que garanticen condiciones de habitabilidad y equilibrio con los sistemas públicos.
10. Asignación de los índices de construcción, partiendo del análisis de la morfología del sector, su potencial de desarrollo, y el modelo de ocupación; y a la vez equilibrando y regulando las densidades máximas permitidas.
11. La topografía, las pendientes y las áreas con condición de amenaza y con condición de riesgo, como determinantes para definir el modelo de ocupación del suelo.
12. Asignación de aprovechamiento base y adicionales asociados a cargas generales en los tratamientos de Renovación en la modalidad de redesarrollo y Desarrollo.

SECCIÓN II. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 211°. Lineamientos para el cálculo de aprovechamientos urbanísticos.

Los aprovechamientos urbanísticos asignados a cada uno de los polígonos de tratamiento en suelo urbano y de expansión urbana se asignan en términos de densidad habitacional (viv/ha.), índice de construcción (IC), altura, e índice de ocupación (IO).

Los aprovechamientos urbanísticos se aplican sobre área bruta o área neta, según el tipo de tratamiento urbanístico:

TRATAMIENTO	PARAMETRO DE ÁREA SOBRE LA CUAL SE APLICAN LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS
Consolidación	Área neta del lote



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 285 de 412

TRATAMIENTO	PARAMETRO DE ÁREA SOBRE LA CUAL SE APLICAN LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS
Mejoramiento Integral	Área neta del lote
Renovación en la modalidad de Reactivación	Área neta del lote
Renovación en la modalidad de Redesarrollo	Área neta del polígono
Desarrollo	Área bruta del polígono

En el suelo urbano y de expansión Urbana se definen 4 franjas de densidad. En armonía con el modelo de ocupación planteado, los rangos dentro de estas franjas se asignan de manera diferencial a cada polígono de tratamiento urbanístico. Las franjas de densidad en suelo urbano y de expansión urbana son las siguientes:

FRANJAS DE DENSIDAD	DENSIDAD BASE ASIGNADA
Densidad Alta	300 - 330 viv/ha
Densidad Media Alta	220 - 299 viv /ha
Densidad Media	81 - 219 viv/ha
Densidad Baja	0 - 80 viv/ha

Artículo 212°. Aprovechamientos Urbanísticos básicos según densidad, índice de construcción, índice de ocupación y altura.

Los aprovechamientos urbanísticos asignados para cada uno de los polígonos de tratamiento, se aplican en relación con los usos del suelo propuestos y los lineamientos establecidos en el Artículo 211° del presente Acuerdo.

Los aprovechamientos definidos a continuación para cada polígono de tratamiento se consideran los límites máximos normativos aplicables. No será optativa la aplicación de la densidad o el índice de construcción o la altura o el índice de ocupación, todas las anteriores serán aplicables a cada uno de los lotes según el polígono donde se localicen, considerando como límite, el parámetro que primero se alcance, para de esta manera, realizar la aplicación normativa.

El índice de construcción y de ocupación se asigna de manera diferencial a cada tratamiento urbanístico y en relación con la actividad desarrollada en la edificación; se aplica sobre área bruta o área neta, según lo establecido en la tabla del Artículo 211°:

3/0



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

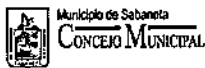
Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 286 de 412

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	DENSIDAD HABITACIONAL [Viv/ha.]	INDICE DE CONSTRUCCIÓN [IC] [1]	ALTURA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN [IO] PARA USO RESIDENCIAL [2]	ÍNDICE DE OCUPACIÓN [IO] PARA OTROS USOS [2]
CN1_1	290	3,0	12 pisos	80%	80%
CN1_2	290	NA	5 pisos	80%	80%
CN1_3	290	NA	5 pisos	80%	80%
CN1_4	295	3,5	12 pisos	80%	80%
CN1_5	290	NA	5 pisos	80%	80%
CN1_6	290	NA	5 pisos	80%	80%
CN2_1	230	2,3	12 pisos	60%	80%
CN2_2	200	2,2	12 pisos	60%	80%
CN2_3	175	1,5	12 pisos	60%	80%
CN2_4	175	1,5	12 pisos	60%	80%
CN2_5	220	2,8	12 pisos	60% [3]	80%
CN2_6	200	2,2	12 pisos	60%	80%
CN2_7	220	2,5	12 pisos	60%	80%
CN2_8	220	2,5	12 pisos	60%	80%
CN2_9	220	2,2	12 pisos	60%	80%
CN2_10	180	1,6	12 pisos	60%	80%
CN3_1	290	NA	5 pisos	80%	80%
DE1_1	65	0,5	10 pisos	40%	40%
DE1_2	65	0,5	10 pisos	40%	40%
DE1_3	65	0,5	10 pisos	40%	40%
DE1_4	40	0,3	10 pisos	40%	40%
DE1_5	65	0,5	10 pisos	40%	40%



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 287 de 412

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	DENSIDAD HABITACIONAL [Viv/ha.]	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN [IC] [1]	ALTURA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN [IO] PARA USO RESIDENCIAL [2]	ÍNDICE DE OCUPACIÓN [IO] PARA OTROS USOS [2]
DE1_6	40	0,3	10 pisos	40%	40%
DE1_7	40	0,3	10 pisos	40%	40%
DE1_8	65	0,5	10 pisos	40%	40%
DE1_9	40	0,3	10 pisos	40%	40%
DE2_1	40	0,3	10 pisos	40%	40%
DE2_2	40	0,3	10 pisos	40%	40%
DE2_3	65	0,5	10 pisos	40%	40%
DE2_4	40	0,3	10 pisos	40%	40%
DE2_5	175	1,5	12 pisos	40%	40%
DE2_6	40	0,3	10 pisos	40%	40%
MI_1 [5]	80	NA	3 pisos	70% [4]	70%
MI_2 [5]	80	NA	3 pisos	70% [4]	70%
MI_3 [5]	80	NA	3 pisos	70% [4]	70%
MI_4 [5]	80	NA	3 pisos	70% [4]	70%
MI_5	80	NA	3 pisos	70% [4]	70%
R_R_1	310	4,5	20 pisos	60%	80%
R_R_2	290	3,5	12 pisos	60%	80%
R_R_3	300	4,0	12 pisos	60%	80%
R_R_4	310	4,0	20 pisos	60%	80%
R_RED_1	100	4,5	20 pisos	50%	60%
R_RED_2	100	4,5	20 pisos	50%	60%
R_RED_3	100	4,5	20 pisos	50%	60%

26



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 288 de 412

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	DENSIDAD HABITACIONAL [Viv/ha.]	INDICE DE CONSTRUCCIÓN [IC] [1]	ALTURA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN [IO] PARA USO RESIDENCIAL [2]	ÍNDICE DE OCUPACIÓN [IO] PARA OTROS USOS [2]
R_RED_4	100	4,5	20 pisos	50%	60%
R_RED_5	100	4,5	20 pisos	50%	60%
R_RED_6	100	4,5	20 pisos	50%	60%

NOTA 1: En caso de ubicarse en áreas de mezcla de usos, el I.C. deberá considerar las proporciones conforme a la mezcla de usos establecidas en el capítulo de usos del suelo del presente Acuerdo.

NOTA 2: A los proyectos unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares no se le aplica índice de ocupación sino norma de patios y vacíos.

NOTA 3: En el polígono CN2 5 los lotes con área igual o superior a 2000 m² solo se podrá llegar a un índice de ocupación del 50% tanto en uso residencial como en otros usos, dado que se ubican en área de recarga directa de acuíferos.

NOTA 4: En los polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral los lotes con área igual o superior a 2000 m² solo se podrá llegar a un índice de ocupación del 50% tanto en uso residencial como en otros usos, condición que podrá variar con la formulación y adopción del respectivo proyecto de legalización y regularización urbanística.

NOTA 5: Se restringe su posibilidad de desarrollo de aprovechamientos en estos polígonos, hasta que se realice la Formulación e implementación de los Planes de Legalización y regularización, urbanística, condicionados también a los estudios detallados cuando les aplique.

NOTA 6: Los aprovechamientos dispuestos en la tabla para el polígono de tratamiento CN3_1, no son de aplicación para los predios que contienen el marco del Parque Principal Simón Bolívar, los cuales, para su desarrollo, requerirán de la formulación del correspondiente Plan Especial de Manejo Patrimonial PEMP, conforme lo dispuesto en el Artículo 300° y Artículo 301° del presente Acuerdo

Parágrafo: La anterior tabla no es aplicable a los polígonos siguientes casos:

1. En las Unidades cerradas con uso residencial sometidas a reglamento de propiedad horizontal, que están conformadas por viviendas unifamiliares y bifamiliares de hasta 2 pisos o 2 pisos con mansarda y/o mezanine les aplica la norma urbanística con la cual fue aprobada la unidad residencial.
2. En las siguientes unidades residenciales se podrán construir hasta 3 pisos y máximo 2 viviendas por lote, siempre y cuando se cumpla con el área mínima de vivienda:
 - a) Prados de Sabaneta.
 - b) Valle del Sol.
 - c) Aliadas del Sur.

- d) Villas del Carmen.
 - e) Villas del Laguito.
 - f) Las Playas.
 - g) Paso Ancho.
 - h) María Auxiliadora.
3. En las siguientes unidades de viviendas solo podrá realizarse proyectos de construcción, que estén en armonía con la autorización emanada de la licencia de urbanización:
- a) Cortijos de San José.
 - b) Quintas de Guadarrama.
 - c) Fidelena.
 - d) Montecarmelo.
 - e) Espigas.
 - f) Cataluña.
 - g) Quintas de Guadarrama.
4. En los polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral, así:
- a) Las alturas y densidades definidas en la tabla de aprovechamientos de este artículo, se podrán superar en los procesos de reasentamiento en sitio, identificados mediante la formulación de los planes de legalización y regularización urbanística en los polígonos con tratamiento de mejoramiento integral. En este caso se podrá llegar a una altura total conformada por 7 pisos, de los cuales 2 se configurarán como sótano y/o semisótano.
 - b) En los procesos de reasentamiento en sitio en el marco del Plan de Legalización y Regularización Urbanística, no aplica la densidad asignada en este artículo, sino que se podrá reasentar la población en sitio identificada al momento de la formulación del plan de legalización y regularización urbanística, en un lote con potencial, aún cuando se supere de manera puntual la densidad normativa del polígono.
 - c) Se restringe su posibilidad de desarrollo de aprovechamientos en estos polígonos, hasta que se realice la Formulación e implementación de los Planes de Legalización y Regularización Urbanística, condicionados también a los estudios detallados cuando les aplique.
5. A los polígonos con tratamiento de Desarrollo Tipo 1, no les aplican los aprovechamientos definidos en este artículo, hasta que se venza el acto administrativo

que adopta el respectivo plan parcial o los propietarios se acojan a las disposiciones del presente Acuerdo mediante la modificación del respectivo Decreto.

- Los lotes localizados en el polígono CN2_4 por encima de la cota 1640 msnm y al norte de la carrera 37 referenciados en el Mapa 18 F Tratamientos urbanos, desarrollarán únicamente vivienda unifamiliar.

Artículo 213°. Aprovechamientos urbanísticos adicionales.

Los aprovechamientos urbanísticos adicionales se asignan de dos maneras: aprovechamiento adicional por participación en cargas generales y aprovechamiento adicional en corredores de media y alta mezcla de usos.

1. Aprovechamientos urbanísticos adicionales por participación en cargas generales.

Aprovechamientos solo aplicables en los polígonos con tratamiento de Renovación en la modalidad de Redesarrollo y en los polígonos con tratamiento de Desarrollo de la siguiente manera:

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	DENSIDAD HABITACIONAL BASE [viv/ha.]	DENSIDAD HABITACIONAL ADICIONAL [viv/ha.]	DENSIDAD HABITACIONAL TOTAL [viv/ha.]	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BASE	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN TOTAL
R_RED_1	100	20	120	4,5	0,5	5,0
R_RED_2	100	20	120	4,5	0,5	5,0
R_RED_3	100	20	120	4,5	0,5	5,0
R_RED_4	100	20	120	4,5	0,5	5,0
R_RED_5	100	20	120	4,5	0,5	5,0
R_RED_6	100	20	120	4,5	0,5	5,0
DE1_1	65	15	80	0,5	0,2	0,7
DE1_2	65	15	80	0,5	0,2	0,7
DE1_3	65	15	80	0,5	0,2	0,7
DE1_4	40	20	60	0,3	0,2	0,5
DE1_5	65	15	80	0,5	0,2	0,7
DE1_6	40	20	60	0,3	0,2	0,5
DE1_7	40	20	60	0,3	0,2	0,5
DE1_8	65	15	80	0,5	0,2	0,7
DE1_9	40	20	60	0,3	0,2	0,5



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 291 de 412

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	DENSIDAD HABITACIONAL BASE [viv/ha.]	DENSIDAD HABITACIONAL ADICIONAL [viv/ha.]	DENSIDAD HABITACIONAL TOTAL [viv/ha.]	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN BASE	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN TOTAL
DE2 1	40	20	60	0,3	0,2	0,5
DE2 2	40	20	60	0,3	0,2	0,5
DE2 3	65	15	80	0,5	0,2	0,7
DE2 4	40	20	60	0,3	0,2	0,5
DE2 6	40	20	60	0,3	0,2	0,5

NOTAS:

Para la aplicación de este aprovechamiento se debe relacionar con la definición de áreas establecida en el Artículo 212°

Para el uso del aprovechamiento adicional en las áreas de renovación modalidad redesarrollo, se admite el aumento de alturas, hasta 25 pisos.

Para el uso del aprovechamiento adicional en las áreas de desarrollo, se admite el aumento de alturas hasta 12 pisos. Este aprovechamiento adicional estará contemplado desde la adopción del plan parcial y se reflejará claramente en el reparto de cargas y beneficios, donde se establecerá y precisará cual es la carga general en la que se participará para acceder al aprovechamiento adicional.

Si en el acto administrativo por medio del cual se adopta el plan parcial no se contemplan los aprovechamientos adicionales, no será posible asignarlos posteriormente a través de las licencias de urbanización y de construcción de las Unidades de Actuación Urbanística al interior del plan parcial.

2. Aprovechamiento adicional en corredores de media y alta mezcla de usos

Aprovechamiento asignado a los lotes que hacen parte de los corredores de media y alta mezcla de usos delimitados en el *Mapa 19F. Usos Generales del Suelo Urbano y centralidades*, así como a aquellos lotes que no tienen toda su área dentro del corredor, sino que de manera indicativa se señala una franja con el fin de mantener las proporciones del corredor.

a) Corredor de media mezcla de uso Tipo 1:

El aprovechamiento adicional se asigna de la siguiente manera:

- i. Los lotes localizados en el corredor de media mezcla de usos en polígonos que tienen norma de altura de 5 pisos podrán llegar a una altura de 8 pisos y contarán con una densidad adicional de 30 viv/ha. Para poder hacer uso del aprovechamiento adicional el proyecto garantizará que el área del primer piso se destine a otros usos.
- ii. Los lotes localizados en el corredor de media mezcla de usos en polígonos que tienen norma de índice de construcción y altura podrán generar 2 pisos adicionales a la altura asignada en la tabla incluida en el Artículo 212°, y

2/12

contará con una densidad adicional de 30 viv/ha. Los metros cuadrados generados en los dos pisos adicionales, serán adicionales al índice de construcción asignado inicialmente en el citado Artículo 212°. Para poder hacer uso del aprovechamiento adicional el proyecto garantizará que el área del primer piso se destine a otros usos.

- iii. Si al aplicar la mayor densidad asignada a los lotes localizados en el corredor, el número de viviendas es igual al resultante de aplicar la densidad de la tabla incluida en el Artículo 212°, se asignará una vivienda adicional.

b) Corredor de alta mezcla de uso Tipo 1:

El aprovechamiento adicional se asigna de la siguiente manera:

- i. En polígonos de Renovación en la modalidad de Redesarrollo es de obligatorio cumplimiento la generación del corredor y por tanto en este corredor se podrá llegar a una altura de 25 pisos sin superar los índices de construcción y las densidades base y adicionales asignadas en la tabla incluida en el 0, del presente Acuerdo. En este caso se garantizará la conformación de una plataforma de 5 pisos, de los cuales mínimo el área de los 3 primeros pisos será destinada a otros usos.
- ii. En polígonos de Renovación en la modalidad de Reactivación, en los lotes que conforman el corredor, se podrá llegar a una altura de 15 pisos; los metros cuadrados generados en los tres pisos adicionales, serán adicionales al índice de construcción asignado inicialmente en la tabla incluida en el Artículo 212°. En este caso se garantizará la conformación de una plataforma de 5 pisos, de los cuales mínimo el área de los 3 primeros pisos será destinada a otros usos.

Artículo 214°. Transitoriedad en la aplicación de Aprovechamientos en polígonos de Renovación en la modalidad de Redesarrollo y Desarrollo en suelo de expansión urbana.

Mientras no se adopte el instrumento de plan parcial para los polígonos con tratamiento de Renovación en la modalidad de Redesarrollo y Desarrollo Tipo 2, no se podrá otorgar licencia de urbanización, subdivisión y construcción en la modalidad de obra nueva.

De manera transitoria, se podrán otorgar licencias de construcción en todas sus modalidades a excepción de la de obra nueva. Cuando la actuación urbanística a desarrollar implique el incremento del área construida se aplicará lo siguiente:

1. Para el uso residencial se permitirán ampliaciones que no aumenten el número de pisos, sin generar destinaciones de nueva vivienda.

2. Para los otros usos diferentes a la vivienda se permitirá el incremento del 10% del total del área construida existente, siempre y cuando no genere nuevas destinaciones.
3. En ningún caso se permitirán modificaciones que generen nuevas destinaciones.
4. Están permitidas las actuaciones urbanísticas de adecuación que implican el cambio de usos, siempre que no se aumenten destinaciones.
5. Se permitirá el reconocimiento de las edificaciones, cumpliendo con la norma establecida para tal fin.
6. Esta norma será aplicable también para los polígonos con tratamiento de desarrollo tipo 1, una vez vencida la vigencia de los planes parciales adoptados.

Artículo 215°. Criterios para la aplicación de aprovechamientos.

Para la aplicación de los aprovechamientos urbanísticos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Cuando se aplique la densidad habitacional normativa a un lote y el resultado sea un número de viviendas con número decimal igual o mayor a 5, se aproximará al número inmediatamente superior, cuando el decimal sea inferior a 5, se aproximará al número inmediatamente inferior.
2. Cuando actividades asociadas a los otros usos incluyan actividades asociadas a las viviendas (aparta-oficinas, aparta-suites, tipos cohousing entre otras) se aplicará la densidad habitacional normativa asignada al polígono, con el fin de calcular el número máximo de destinaciones.
3. En la tabla incluida en el Artículo 212°, se asigna de manera simultánea para los polígonos de tratamiento norma de índice de construcción y altura, por tanto, no es optativa la aplicación de la una o la otra. Para la aplicación de esta norma se multiplica el área del lote por el índice de construcción asignado al polígono, los metros cuadrados resultantes podrán ser utilizados hasta la altura máxima asignada al polígono. Es claro que, en la aplicación de los aprovechamientos, a mayor área de lote, mayor número de viviendas y metros cuadrados de índice de construcción; por lo tanto, habrá lotes que por sus dimensiones no alcanzarán a utilizar la altura normativa asignada.
4. Se entiende como área que se contabiliza dentro de los metros cuadrados de índice de construcción todas las áreas privadas, excluyendo parqueaderos que se encuentren en sótanos y semisótanos. A excepción de las celdas de parqueaderos localizadas en estos niveles que superen el número resultante de aplicar la norma de parqueaderos establecida, los cuales se contabilizarán dentro del área para índice de construcción, de acuerdo con lo reglamentado en el Artículo 237° y Artículo 238° del presente Acuerdo.

5. Para la aplicación de la norma urbanística general, se entiende por semisótano el piso de una edificación que no sobresale más de uno con cincuenta (1.50) metros sobre el nivel más bajo del andén y como sótano la parte de una edificación que está embebida en el terreno por alguno de sus costados con relación al nivel más bajo del andén o que esté por debajo del nivel de acceso a la edificación.
6. La altura normativa asignada, incluida en el Artículo 212°, incluye tanto los pisos con uso residencial, como los pisos con otros usos diferentes a la vivienda, con parqueaderos, cuartos técnicos y con todas las áreas privadas y comunes complementarias a estos usos. No se consideran como unidad de piso los sótanos y semisótanos y por tanto no se contabilizan dentro de la altura normativa.
7. Para la aplicación de la norma de altura, se entenderá como la altura de un piso la distancia vertical entre el nivel del piso acabado del piso inferior y el nivel de piso acabado del piso superior cuando este comprendido entre losas, cuando la cubierta sea en techo, la altura de un piso se entenderá como la distancia vertical entre el nivel del piso acabado y el caballete de la cubierta. En todo caso, la altura de cada piso en el uso residencial no podrá ser superior a tres con cincuenta metros a (3,50 m.). Para los usos dotacionales y comerciales la altura de cada piso no será superior a 4.50 m y en el uso industrial no superará los 5.00 m en primer piso, los pisos adicionales en este uso tendrán la altura de piso asignada para el uso residencial. Sin embargo, si justificada en la actividad, de tipo comercial, servicios o en la industria en primer piso se requiere hacer uso de una altura mayor, esto será evaluado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.
8. Las mansardas o buhardillas localizadas en el último piso de una edificación, no se contabilizan como unidad de piso siempre y cuando no superen el 50% de la ocupación del piso inmediatamente inferior y tengan cubierta y acceso integrados especialmente a dicho piso.
9. Los Mezanines, entendidos como el nivel intermedio integrado especialmente al piso inmediatamente inferior de una edificación, en donde el área no podrá superar el 50% del piso inferior y cuyo acceso se logra a través de éste, siempre se contabilizan como unidad de piso.
10. Cuando las secciones públicas de las vías sean iguales o mayores a 8 metros y no superen los 10 metros en los polígonos con tratamiento de Consolidación Tipo 1 y Tipo 2, las edificaciones solo podrán contar con una altura total de 5 pisos, aún cuando en la tabla incluida en el Artículo 212° del presente Acuerdo, se les haya asignado una altura mayor.
11. Cuando las secciones públicas de las vías sean menores a 8 metros en los polígonos con tratamiento de Consolidación Tipos 1, 2 y 3, las edificaciones solo podrán contar con una altura total de 3 pisos, aún cuando en la tabla incluida en el Artículo 212° del presente Acuerdo se les haya asignado una altura mayor.

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 295 de 412

12. Cuando una edificación se localice en un lote con pendiente y sea necesario escalonar el edificio, el índice de ocupación se tomará sobre el nivel de piso que mayor área ocupe.
13. Los equipamientos que se localicen en suelos con tratamiento de Consolidación y Mejoramiento Integral, independientemente de la zona de mezcla de uso donde se ubican, pueden utilizar toda la edificabilidad asignada al polígono de tratamiento en la tabla incluida en el Artículo 212º del presente Acuerdo; por tanto, no les aplica la norma de intensidad de uso.

CAPÍTULO V. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

SECCIÓN I. DEFINICIONES Y CRITERIOS

Artículo 216º. Definición de obligaciones urbanísticas.

Modifíquese el artículo 162º del Acuerdo 022 de 2009, el cual quedará así:

Las obligaciones urbanísticas son la contraprestación que los promotores del suelo, el propietario o titular de la licencia, deben al estado con ocasión del desarrollo del suelo, teniendo por propósito contribuir eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano permitiendo darle soporte físico a un desarrollo inmobiliario. Son, por esa razón, de 3 tipos: (i) las áreas de cesión obligatoria, (ii) la obligación de calificar suelo para vivienda de interés social y prioritaria; y (iii) las áreas privadas de uso común.

1. Las áreas de cesión obligatoria

Son una imposición que el Estado hace a los propietarios del suelo con el fin obtener de ellos, un porcentaje de suelo útil que deberá ser destinado a la generación de espacio público efectivo, infraestructura vial, equipamientos colectivos y/o servicios públicos. También se consideran cesiones urbanísticas, la obligación de cumplir con los metros cuadrados construidos de equipamiento, adecuación del espacio público o ejecución de las obras necesarias para la habilitación de los servicios públicos. Esta obligación es una contraprestación a cargo del propietario del predio o titular de la licencia, por la posibilidad que éste tiene de desarrollar su suelo para urbanizar, parcelar o construir, a través de la edificabilidad autorizada por el presente Acuerdo.

3/0

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 296 de 412

2. La calificación de suelo para vivienda de interés social y/o prioritaria.

La calificación de suelo para vivienda de interés social y/o prioritaria también se considera una obligación urbanística, pero, a diferencia de las anteriores, no se cede al Municipio. Esta obligación sólo aplica para los suelos con tratamiento de Renovación en la modalidad de Redesarrollo y con tratamiento de Desarrollo, y se constituye como la provisión de suelos útiles que se destinan para este tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local.

Para efectos de la aplicación de esta obligación urbanística, se consideran las definiciones de vivienda de interés social (VIS) establecida en el artículo 91 de la ley 388 de 1997 y vivienda de interés prioritario (VIP) contenidas en el artículo 2.1.1.1.1.2. del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

Los topes del valor de vivienda de Interés Social e Interés Prioritario para los diferentes tratamientos urbanísticos e intervenciones rurales serán las establecidas por el Gobierno Nacional con fundamento en el Artículo 85 de la Ley 1955 de 2019 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Para el caso de las intervenciones en suelo rural se aplicarán las disposiciones que reglamente el Gobierno Nacional en virtud de lo establecido en el Artículo 255 de la ley 1955 de 2019 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

3. Las áreas privadas de uso común.

Se constituyen en obligaciones que no se ceden y que tienen que ver con las áreas libres privadas de uso común en las urbanizaciones o edificaciones, que no solo buscan asegurar condiciones de habitabilidad sino también la permeabilidad del suelo.

Artículo 217º. Criterios para la asignación de obligaciones urbanísticas.

Son criterios para la asignación de obligaciones urbanísticas, los siguientes:

1. Las obligaciones de cesión de suelos para espacio público efectivo y equipamientos y la de construcción de equipamiento, se establecen de acuerdo con el tratamiento urbanístico y la proporción de los aprovechamientos urbanísticos, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios establecida por la ley 388 de 1997.
2. La consolidación de sistemas públicos y colectivos a partir de la definición de obligaciones urbanísticas representadas en suelo para la generación de espacio público efectivo y construcción de equipamiento y obligaciones urbanísticas para la construcción de equipamientos.

3. La definición de los porcentajes de obligación de generación de vivienda de interés prioritaria en los suelos con tratamiento de Desarrollo y Renovación modalidad redesarrollo, acorde con la norma nacional.
4. Conformación del sistema de espacio público en los tratamientos de Consolidación y Redesarrollo en la modalidad de reactivación, a través del pago de obligaciones en sitio como respuesta a un modelo de ocupación definido desde el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.
5. Definición de las obligaciones urbanísticas de cesión de suelo para espacio público efectivo y construcción de equipamiento en los proyectos con uso residencial acorde con el número de viviendas y no de manera proporcional al área del lote, con el fin de mejorar los índices de espacio público y equipamiento por habitante.
6. Definición de obligaciones urbanísticas de manera diferencial para los desarrollos inmobiliarios con uso residencial y para los desarrollos inmobiliarios en otros usos (comercio, servicios, etc.).
7. La cesión de suelo para vías se hará de manera diferencial; la exigencia de esta obligación dependerá de la existencia o no de proyectos viales definidos por el presente Acuerdo, en relación con el lote a desarrollar.
8. Posibilidad de asumir el pago de un porcentaje de las obligaciones urbanísticas en suelos de amenaza baja y retiros de quebrada, con el fin de garantizar la tenencia del suelo por parte del Estado en territorios vulnerables a nivel ambiental.
9. La aplicación de la obligación de construcción de equipamientos, se debe orientar específicamente para equipamientos básicos sociales. En casos muy específicos, se podrá volcar la obligación a la generación de equipamientos de apoyo funcional, siempre y cuando se asegure que la nueva población está cubierta por la presencia de equipamientos básicos sociales existentes en la zona.

SECCIÓN II. ASIGNACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 218°. Las Áreas de cesión obligatoria para Espacio público efectivo y Equipamiento colectivo.

Modifíquese el artículo 163° del Acuerdo 022 de 2009, el cual quedará así:


Las áreas de cesión pública se conforman por las áreas de cesión de suelo para espacio público efectivo y equipamiento colectivo, y las de cesión de construcción de equipamiento. A continuación, se establecen las áreas de cesión pública en suelo urbano y de expansión urbana, según el tipo de tratamiento:

TRATAMIENTO	ÁREAS DE CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO BÁSICO			ÁREAS DE CESIÓN (CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO)	
	USO RESIDENCIAL	OTROS USOS	% ÁREA NETA	USO RESIDENCIAL	OTROS USOS
	m ² / VIV	% ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		m ² / VIV	% ÁREA PARA ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN
Consolidación Tipo 1	12	5	25	1	1
Consolidación Tipo 2	15	7	25	1	1
Consolidación Tipo 3	12	5	25	1	1
Renovación en la modalidad de Redesarrollo	15	7	25	1	1
Renovación en la modalidad de Reactivación	15	7	25	1	1
Desarrollo	18	10	25	1	1
Mejoramiento Integral	10	4	18	1	1

Artículo 219°. Obligaciones viales según el tipo de tratamiento.

Las obligaciones viales se exigen según el tipo de tratamiento, así:

1. En polígonos con tratamiento de Consolidación, Mejoramiento Integral y Renovación en la modalidad de reactivación, cuando un lote urbanizado se desarrolle a través de licencia de urbanización y construcción en la modalidad de obra nueva, se le exigirá el retiro definido por el alineamiento del proyecto vial que se configure como carga local o general si lo hubiere, lo que implica la cesión de la franja generada al interior del lote por el retiro exigido. En caso de que la vía se requiera para acceder al proyecto, no solo se exigirá la cesión de la franja, sino también la construcción de los componentes de la vía.
2. En polígonos con tratamiento de Renovación en la modalidad de redesarrollo y Desarrollo Tipo2, las vías que se configuren como cargas locales se construirán y cederán a título gratuito. Para el caso de las vías que se configuran como cargas generales, correspondientes al sistema vial principal del municipio determinado por el PBOT, se cederán las franjas configuradas desde el respectivo alineamiento. Será obligación construir los componentes de la vía configurada como carga general, cuando

	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 299 de 412

se requiera para acceder al proyecto o cuando se haga uso de los aprovechamientos adicionales asignados en el capítulo de aprovechamientos.

- Lo anterior también aplica para los tratamientos de Desarrollo Tipo 1, una vez se venza la vigencia del Plan Parcial adoptado o los propietarios se acojan a las disposiciones del presente Acuerdo mediante la modificación del respectivo Decreto.

Artículo 220°. Obligación para Vivienda de interés social y Vivienda de interés prioritaria.

Para los suelos con tratamiento de Desarrollo la obligación para la vivienda de interés social solo es en términos de vivienda de interés prioritario (VIP), y para los suelos en tratamiento de renovación modalidad Redesarrollo, se establece la obligación para vivienda de interés social (VIS), según la siguiente tabla:

TRATAMIENTO	TIPO DE VIVIENDA	PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO SOBRE ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL DEL PLAN PARCIAL O DEL PROYECTO URBANÍSTICO.
Desarrollo en Expansión Urbana	VIP	20%
Renovación en la modalidad de redesarrollo	VIS	20%

Artículo 221°. Porcentaje y criterios aplicables a las áreas privadas de uso común.

Equivalen al 10% del área neta del lote y están configuradas por las áreas libres de los lotes. Las áreas que conforman las áreas privadas de uso común permanecerán engramadas, arborizadas, iluminadas y amobladas si es del caso, y no podrán ser ocupadas por parqueaderos públicos ni privados.

El 10% podrá equivaler a:

- Las áreas libres resultantes de aplicar al lote el índice de ocupación asignado en el Artículo 212° del presente Acuerdo.
- El área de antejardín.
- Los retiros adicionales a eje de vía, retiros perimetrales y a linderos.

En lotes con áreas iguales o menores a 100 m² no será exigible esta obligación, a menos que se cuente con antejardín existente o el alineamiento de la vía así lo exija, en cuyo caso el antejardín hará las veces de esta obligación así sea inferior al 10% del área neta del lote.

Handwritten mark



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:

Marzo 01 de 2018

Página 300 de 412

Artículo 222°. Aplicación de las áreas de cesión de suelo para espacio público efectivo, cesión de suelo para equipamiento y construcción de equipamiento.

Modifíquese el artículo 164° del Acuerdo 022 de 2009, el cual quedará así:

La asignación de las obligaciones de cesión de suelo para espacio público efectivo, cesión de suelo para construcción de equipamiento y construcción de equipamiento, están expresadas en número de metros cuadrados por vivienda y en metros cuadrados por cada 100 m² de área para índice de construcción para otros usos diferentes al residencial.

Para la aplicación de la obligación de cesión de suelo, se multiplican los metros cuadrados de obligación por el número de viviendas generadas en el proyecto y para otros usos se calcula los metros de obligación en relación con los metros cuadrados para índice de construcción. Cuando el proyecto es mixto (vivienda y otros usos) se calcula de manera diferencial cada una de las obligaciones asignada a cada uso y finalmente se suman. En cualquiera de los casos, siempre se tendrá que hacer la verificación que en total se esté cediendo mínimo el 25% del área neta del lote cuando se trate de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva. Una vez realizada esta verificación se pagará el mayor valor.

La obligación de construcción de equipamiento para el uso residencial se calcula multiplicando el número de metros cuadrados definidos como obligación por el número de viviendas generadas en el proyecto y para otros usos un porcentaje sobre el área para índice de construcción.

La obligación de ceder suelo para espacio público, suelo para construcción de equipamientos y la obligación de construir equipamientos aplica para todos los desarrollos mediante plan parcial; para los procesos de urbanización y construcción en zonas de consolidación y mejoramiento integral de la siguiente manera:

- 1. En suelos con tratamiento de Consolidación, Mejoramiento Integral y Renovación en la modalidad de reactivación:**
 - a) No son objeto de obligación de cesión de suelo para espacio público efectivo, cesión de suelo para la construcción de equipamiento y construcción de equipamiento, los lotes donde se desarrollen actuaciones urbanísticas de obra nueva, modificación, ampliación y/o adecuación o reconocimiento de existencia de edificaciones que en su totalidad generen hasta cinco (5) destinaciones de vivienda.
 - b) Son objeto de obligación de cesión de suelo para espacio público efectivo, cesión de suelo para la construcción de equipamiento y construcción de equipamiento, los lotes donde se desarrollen actuaciones urbanísticas de obra nueva, modificación, ampliación y/o adecuación o reconocimiento de existencia de edificaciones que



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 301 de 412

generen seis (6) o más destinaciones de vivienda; los cuales están obligados a pagar la obligación por la totalidad de las unidades de vivienda.

- c) Son objeto de cesión de suelo para espacio público efectivo, cesión de suelo para la construcción de equipamiento y construcción de equipamiento los lotes donde se desarrollen actuaciones urbanísticas de obra nueva, modificación, ampliación y/o adecuación o reconocimiento de existencia de edificaciones con usos diferentes a la vivienda o proyectos mixtos (vivienda y otros usos) que generen más de una destinación en otros usos y/o supere los 20 m² construidos en otros usos.
- d) Todo lote donde se desarrolle una actuación de urbanización será objeto de obligaciones urbanísticas de cesión de suelo para espacio público, cesión de suelo para la construcción de equipamiento y construcción de equipamiento, las cuales quedarán claramente expresadas en el cuadro de áreas y en el plano de urbanización. En caso de que se generen etapas constructivas, cada una garantizará el pago de las obligaciones urbanísticas de manera proporcional a los aprovechamientos asignados a cada etapa.

2. En suelos con tratamiento de Renovación en la modalidad de Redesarrollo y con tratamiento de Desarrollo:

- a) Toda Unidad de Actuación Urbanística-UAU donde se desarrolle una actuación de urbanización será objeto de obligaciones urbanísticas de cesión de suelo para espacio público efectivo, cesión de suelo para la construcción de equipamiento y construcción de equipamiento, las cuales quedarán claramente expresadas en el cuadro de áreas y en el plano de urbanización. En caso de que se generen etapas constructivas, cada una garantizará el pago de las obligaciones urbanísticas de manera proporcional a los aprovechamientos asignados a cada etapa.
- b) En las Áreas de Manejo Especial-AME al interior de los suelos a desarrollarse con plan parcial, aplicará lo establecido en relación con las obligaciones urbanísticas de cesión de suelo para espacio público efectivo, cesión de suelo para la construcción de equipamiento y construcción de equipamiento, para los suelos con tratamiento de Mejoramiento Integral, incluyendo la norma para los reconocimientos.

SECCIÓN III. FORMAS DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 223º. Áreas de cesión de suelo para espacio público efectivo y cesión de suelo para equipamiento.

Modifíquense los Artículos 167º y 168º del Acuerdo 022 de 2009, los cuales quedará así:

Dependiendo de la localización del proyecto, el pago de la obligación de cesión de suelo para espacio público efectivo y suelo para la construcción de equipamientos se puede pagar de dos maneras: en suelo o en dinero.

1. Pago de la obligación en suelo.

El principal objetivo del pago de las cesiones es conformar el sistema de espacio público y de equipamientos colectivos; en este orden de ideas, cada uno de los lotes a ceder para conformar estos sistemas, contará con un área mínima de 500 m² o ser colindante a espacios públicos que, por sumatoria, superen esta área, o estará formando parte del sistema de espacio público potencial, propuesto por el presente Acuerdo, siguiendo en todo caso los siguientes criterios:

- a) Estos espacios tendrán un frente mínimo de 12,00 m.
- b) Los lotes destinados al cumplimiento de la obligación urbanística no podrán localizarse en zonas de amenaza alta por inundación, movimiento en masa o avenida torrencial, ni en zonas con condición de riesgo.
- c) No podrán contar con pendientes mayores al 40%.
- d) Las áreas cedidas en retiros de quebrada serán tratadas como parque ecológico de quebrada y se garantizará su acceso desde una vía pública.
- e) Se garantizará el acceso al predio objeto de cesión desde una vía vehicular o peatonal de carácter público.
- f) Cuando la cesión de suelo sea para la construcción de equipamiento, no podrán ser zonas inundables o con pendientes superiores al 25%.
- g) En todo caso se garantizará el acceso a personas con movilidad reducida.
- h) En todo caso, cuando la obligación de cesión de suelo para espacio público efectivo y construcción de equipamiento se pague en suelo, este estará debidamente urbanizado, contar con servicios públicos, el espacio público estará configurado y consolidado, por tanto, contará con la iluminación, amoblamiento y condiciones necesarias para su adecuado uso.
- i) Las áreas de cesión no podrán cerrarse bajo ninguna circunstancia. El área que delimita el área de cesión no podrá estar conformada por cerramientos, con muros, rejas o cobertura vegetal o arbórea que no permita la visibilidad o integralidad entre los diferentes espacios públicos y privados, tampoco por edificaciones con fachadas cerradas.
- j) Por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno, deberán garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular, proyectarse en forma continua

hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas, y no se localizarán en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.

- k) La determinación y configuración de las áreas de cesión pública, en las licencias de urbanización y en los proyectos urbanísticos generales, garantizará la continuidad de la red vial y de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas, plazoletas y zonas verdes con las redes viales existentes o proyectadas y/o con las áreas de cesión obligatoria existentes o autorizadas en las licencias vigentes en predios colindantes.
- l) En los suelos con tratamiento de Consolidación, Mejoramiento Integral y Renovación en la modalidad de reactivación, esta obligación se podrá pagar en el lote donde se otorgó la respectiva licencia urbanística o en un lote diferente, siempre y cuando cumpla con las condiciones referentes a las áreas mínimas establecidas. En caso de asumir la obligación en un lote diferente, se hará la convertibilidad del número de metros cuadrados a ceder en relación con el valor del suelo donde se genera la obligación, a fin de consolidar un pago equivalente en costos de la obligación en el lote destino, en los mismos términos en los cuales se generó en el lote inicial.
- m) Para los lotes con áreas iguales o mayores a 5.000 m² localizados en el polígono CN2_5, será obligatorio el pago de la cesión de suelo para espacio público efectivo y cesión de suelo para construcción de equipamiento en el lote objeto de la licencia urbanística. La totalidad de la cesión se pagará en sitio, siempre y cuando no supere el 40% del área del lote, si este porcentaje se supera, se pagará en sitio hasta este porcentaje y los metros cuadrados restantes se pagarán en otro lote o en dinero. En estos casos el desarrollo del lote requerirá de licencia de urbanización.
- n) En el polígono CN3_1, los lotes con áreas iguales o mayores a 1.500 m² tendrán la obligación de pagar en sitio la cesión de suelo para espacio público y cesión de suelo para construcción de equipamiento en el lote objeto de la licencia urbanística; en este caso, el área mínima no será de 500 m² sino los metros cuadrados resultantes de aplicar la obligación de cesión de suelo. La totalidad de la cesión se pagará en sitio, siempre y cuando no supere el 40% del área del lote, si este porcentaje se supera, se pagará en sitio hasta este porcentaje y los metros cuadrados restantes se pagarán en otro lote o en dinero. En estos casos el desarrollo del lote requerirá de licencia de urbanización.

Para las áreas de cesión en sitio, se debe consolidar al menos el 70% con zona verde, sin perjuicio de que sea direccionado como zona verde la totalidad del espacio público.
- o) En polígonos con tratamiento de Renovación en la modalidad de Redesarrollo se pagará en sitio el 80% de los metros cuadrados de cesión de suelo resultante de aplicar la obligación. El 20% restante se podrá pagar en otro lote en cualquier tipo



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:

Marzo 01 de 2018

Página 304 de 412

de tratamiento cumpliendo con las características de las áreas de cesión en sitio o podrá pagarse en dinero.

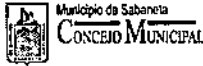
- p) Hasta el 15% de la obligación total de suelo para espacio público se podrá pagar en áreas que conforman los retiros de quebrada en suelo urbano y de expansión urbana en una proporción de 2 a 1, es decir, cada metro cuadrado de suelo a ceder, se recibe a razón de 2 m² de pago de obligación de cesión de suelo en retiro de quebrada; siempre y cuando el área a ceder no cuente con pendientes mayores al 40% o se localice en áreas con amenaza alta o con condiciones de riesgo. Adicionalmente se garantizará el acceso al área de cesión desde una vía pública o área pública.
- q) En polígonos con tratamiento de Desarrollo se pagará en sitio el 100% de las áreas de cesión resultantes de la aplicación de la obligación de ceder suelo para espacio público efectivo y suelo para equipamientos. Hasta el 15% de la obligación de suelo para espacio público efectivo se podrá pagar en áreas que conforman los retiros de quebrada en una proporción de 2 a 1, es decir, cada metro cuadrado de suelo a ceder, se recibe a razón de 2 m² de pago de obligación de cesión de suelo en retiro de quebrada, siempre y cuando el área a ceder no cuente con pendientes mayores al 40% o se localice en áreas con amenaza alta o con condiciones de riesgo. Adicionalmente se garantizará el acceso al área de cesión desde una vía pública o área pública.

2. Pago de la obligación en dinero.

De acuerdo con el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando las áreas de cesión de suelo para espacio público efectivo y cesión de suelo para construcción de equipamiento presenten áreas inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio, se podrán compensar en dinero, el cual se destinará para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público efectivo y el de equipamientos.

Cuando las obligaciones correspondientes a cesiones de suelo se cancelen en dinero, la suma a pagar será determinada de la siguiente forma:

- a) Previamente a la expedición de la licencia urbanística respectiva, se cuantificará la cantidad de metros cuadrados de suelo a ceder para espacio público efectivo y suelo para construcción de equipamiento, como resultante de la aplicación de la obligación urbanística asignada. Una vez establecida el área a ceder por parte del proyecto, el titular de la licencia urbanística anexará el respectivo avalúo comercial del lote urbanizado así este se encuentre sin urbanizar, donde conste su valor por metro cuadrado.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 305 de 412

- b) Dicho avalúo estará refrendado por un evaluador acreditado y se realizará con base en lo previsto en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- c) El valor del metro cuadrado de suelo resultante del avalúo se multiplica por los metros cuadrados a ceder objeto de la obligación, dando como resultado el valor de la cesión a pagar en dinero. El 30% del monto estimado será cancelado previo otorgamiento de la licencia urbanística, el 70% restante se pagará conforme al plan de pago acordado con la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial o la entidad que haga sus veces en el municipio de Sabaneta.
- d) La valoración de los metros cuadrados de cesión se incorporará en el Acto Administrativo por medio del cual se otorga la licencia urbanística, indicando el monto restante que está pendiente de pago el cual será notificado en acto administrativo que se constituye en el acuerdo de pago de las mismas.
- e) Si el titular de la licencia incumple los plazos pactados en el acuerdo de pago, no solo se incrementará el valor del IPC definido durante el tiempo moratorio, sino que el acto administrativo prestará mérito ejecutivo y por tanto la administración podrá iniciar el procedimiento por jurisdicción coactiva y/o cobro coactivo, según el caso.

Parágrafo. Los recursos recaudados por concepto de pago de la obligación de cesión de suelo para espacio público efectivo y cesión de suelo para construcción de equipamiento en dinero tienen destinación específica por cuanto son cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles o titulares de la licencia deben hacer con ese destino y, por tanto, solo podrán destinarse por parte de la Administración Municipal para cesión y adecuación de espacio público efectivo. La autorización o destinación indebida de estas rentas se considera falta disciplinaria relacionada con la hacienda pública en los términos del artículo 57 -numerales 1 y 10- y el artículo 70 -numeral 10- de la ley 1952 del 28 de enero de 2019, o la norma que la modifique, derogue o sustituya.

Artículo 224º. Construcción de equipamiento.

El pago de la obligación de construcción de equipamiento se puede pagar de dos maneras: en sitio o en dinero:

1. Pago de la obligación de construcción de equipamiento en m2 construidos.

En el caso de polígonos con tratamiento de Renovación en la modalidad de Redesarrollo y Desarrollo, el pago de la obligación de construcción de equipamiento solo podrá ser pagado en m2 construidos, al interior del polígono, como aporte de los respectivos planes parciales, para lo cual deberá establecer los mecanismos de gestión asociada que se requieran. En este caso la localización del equipamiento estará asociada a un espacio público.

26



Cualquier proyecto de vivienda o de otros usos, localizado en los demás tratamientos, que involucre la obligatoriedad de pago de construcción de equipamientos igual o mayor de 300 m², esta obligación no podrá ser pagada en dinero, asumiendo la construcción en el predio o en cualquier otro predio según los establezca la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, priorizando su localización al interior del polígono donde se desarrolla.

En cualquier tratamiento podrá pagarse la obligación de construcción de equipamientos, asumiendo la ampliación de equipamientos básicos sociales existentes, priorizándose al interior del polígono donde se desarrolla el proyecto.

El equipamiento no se podrá construir en zonas inundables o con pendientes superiores al 25%. Siempre se entregarán en lotes debidamente urbanizados y estarán localizados en áreas sin limitaciones ambientales o suelos de protección ambiental, vinculados directamente a la malla urbana.

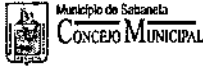
El tipo de equipamiento y sus especificaciones las definirá la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial o la entidad que haga sus veces.

2. Pago de la obligación de construcción de equipamiento en dinero.

La obligación de construcción de equipamiento al interior de polígonos de consolidación, renovación en la modalidad de reactivación y mejoramiento integral, solo podrá ser pagada en dinero cuando la obligación sea menor o igual a 299,9 m². En el caso de proyectos urbanísticos generales y licencias de urbanización, el cálculo de la obligación se hará sobre el total de destinaciones y metros cuadrados de todas las etapas, siendo este resultado la base para la determinación del pago de la obligación en m² construidos o en dinero.

Cuando las obligaciones correspondientes a construcción de equipamiento se cancelen en dinero, la suma a pagar será determinada de la siguiente forma:

- a) Previamente a la expedición de la licencia respectiva, se cuantificará la cantidad de metros cuadrados de construcción de equipamiento, como resultante de la aplicación de la obligación urbanística asignada.
- b) Una vez establecidos los metros cuadrados de construcción de equipamiento, el solicitante deberá anexar el correspondiente presupuesto de obra con los costos directos del proyecto objeto de construcción, avalado por un ingeniero o arquitecto debidamente acreditado, donde conste su valor por metro cuadrado; en todo caso la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial será la dependencia encargada de validarlo o de establecer el valor del metro cuadrado de construcción de acuerdo con las disposiciones internas de dicho despacho, una vez éste analice las condiciones particulares del proyecto en lo referido a su tipología y condiciones de venta del mismo.
- c) El valor del metro cuadrado de construcción de equipamiento se multiplica por los metros cuadrados objeto de la obligación, dando como resultado el valor de la



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 307 de 412

construcción de equipamiento a pagar en dinero. El 30% del monto estimado será cancelado previo otorgamiento de la licencia urbanística, el 70% restante se pagará conforme al plan de pago acordado con la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial o la entidad que haga sus veces en el municipio de Sabaneta.

- d) La valoración de los metros cuadrados de construcción de equipamiento se incorporará en el Acto Administrativo por medio del cual se otorga la licencia urbanística, indicando el monto restante que está pendiente de pago el cual será notificado en acto administrativo que se constituye en el acuerdo de pago de las mismas.
- e) Si el titular de la licencia incumple los plazos pactados en el acuerdo de pago, no solo se incrementará el valor del IPC definido durante el tiempo moratorio, sino que el acto administrativo prestará mérito ejecutivo y por tanto la Administración Municipal podrá iniciar el procedimiento por jurisdicción coactiva y/o cobro coactivo, según el caso.

Parágrafo. Los recursos recaudados por concepto de pago de la obligación de construcción de equipamiento en dinero tienen destinación específica por cuanto son cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles o titulares de la licencia deben hacer con ese destino y, por tanto, solo podrán destinarse por parte de la Administración Municipal para la construcción y ampliación de equipamientos básicos sociales. La autorización o destinación indebida de estas rentas se considera falta disciplinaria relacionada con la hacienda pública en los términos del artículo 57 -numerales 1 y 10- y el artículo 70 -numeral 10- de la ley 1952 del 28 de enero de 2019, o la norma que la modifique, derogue o sustituya.

Artículo 225°. Pago de las obligaciones viales.

Las obligaciones viales se cumplirán de acuerdo con lo establecido en el Artículo 219° del presente Acuerdo y en ningún caso, esta obligación se podrá pagar en dinero. En caso de que la obligación vial implique la construcción de la vía, esta se construirá con las dimensiones y especificaciones determinadas por la Administración Municipal.

Artículo 226°. Pago de la obligación de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritaria.

Para la definición de la cantidad de suelo a calificar para cumplir con la obligación de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritaria (VIP), se aplican los porcentajes asignados en el Artículo 220° del presente Acuerdo.

La forma de pago de esta obligación está debidamente reglamentada entre los artículos 2.2.2.1.5.3.1 al 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, los cuales serán de aplicación para hacer efectiva la obligación de



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04
Versión: 1
PR-ALA-06
Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
Página 308 de 412

Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) definida en el presente Acuerdo:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano, suburbano o de expansión urbana del municipio.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que cree el municipio para el efecto.

Así mismo se registrará por los artículos 2.2.2.1.5.4.2; 2.2.2.1.5.4.3 y 2.2.2.1.5.4.4, del Decreto Nacional 1077 de 2015, los Artículos 85 y 255 de la ley 1955 de 2019 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

TITULO II. DE LAS NORMAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I. DE LA EXIGIBILIDAD DE LICENCIAS DE URBANIZACION Y LICENCIAS DE URBANIZACION POR ETAPAS

Artículo 227°. Área o predio urbanizable no urbanizado.

Se consideran áreas o predios urbanizables no urbanizados aquellos que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aún cuando contaron con licencia urbanística, no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma. Se localizan tanto en suelos con tratamiento de Consolidación y Mejoramiento Integral, como en tratamientos de Desarrollo y Renovación en la modalidad de redesarrollo y reactivación.

Para el desarrollo de los lotes localizados en polígonos con tratamiento de Desarrollo y Renovación en la modalidad de redesarrollo será de obligatorio cumplimiento obtener licencia de urbanización o Proyecto Urbanístico General de la totalidad de la Unidad de Actuación Urbanística donde se localice.

Para el desarrollo de los lotes localizados en polígonos con tratamiento de Consolidación en cualquiera de sus tres tipologías, Renovación en la modalidad de reactivación y áreas



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 309 de 412

de manejo especial identificadas en los planes parciales que se adopten, se requerirá de licencia de urbanización siempre y cuando cuente con al menos una de las siguientes condiciones:

1. Los lotes que requieran conectarse a las redes matrices de servicios públicos domiciliarios existentes.
2. Los lotes que requieran generar obras de infraestructura para articularse a la red vial existente o que, aunque se encuentre articulado a la malla vial existente, no cumpla con las secciones mínimas viales establecidas por el respectivo alineamiento o proyecto vial.
3. Los lotes que cumplan con las condiciones definidas en el Artículo 223º, localizados en los polígonos CN2_5 y CN3_1.
4. Los lotes que por su área tengan la capacidad de pagar en sitio las obligaciones urbanísticas de cesión de suelo para generación de espacio público y construcción de equipamiento, cumpliendo con las áreas mínimas y características definidas para tal fin.
5. Los lotes que se pretendan subdividir, salvo en los casos establecidos en el artículo 2.2.2.1.4.1.4 del Decreto nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique o sustituya.

Parágrafo. Conforme a la autorización de que trata el numeral 4 del artículo 2.2.2.1.4.1.4 del Decreto nacional 1077 de 2015, no se requerirá de licencia de urbanización cuando se trate de desarrollos que requieran únicamente realizar el pago de obligaciones urbanísticas por concepto de cesión de suelo por obligaciones viales, en cuyo caso se permitirá la subdivisión con el único propósito de protocolizar dicha cesión.

Artículo 228º. Del proyecto urbanístico general y licenciamiento urbanístico por etapas.

El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, no aplicable en suelo rural.

En el evento de utilizarse la figura del Proyecto Urbanístico General (PUG), establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para que este cobre vigencia, tendrá que ser tramitado en conjunto con la licencia de urbanización de la primera etapa.

Parágrafo. En el evento de tramitarse el PUG sin la licencia de urbanización de la primera etapa, este solo se considerará un Concepto Técnico de la Administración Municipal, siendo necesaria la tramitación y evaluación de un nuevo PUG, aplicándole las normas urbanísticas vigentes al momento de la radicación en legal y debida forma de la licencia de urbanización, según las normas vigentes del correspondiente Plan Parcial en polígonos

26



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04
Versión: 1
PR-ALA-06
Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
Página 310 de 412

sujetos a dicho instrumento o del presente Acuerdo en suelos urbanos no sujetos a Planes Parciales.

En caso de no tener aprobado un proyecto urbanístico general, no será posible el otorgamiento de licencias de urbanización a porciones menores de la Unidad de Actuación Urbanística establecidos en el correspondiente Plan Parcial.

CAPÍTULO II. NORMAS VOLUMÉTRICAS

Artículo 229°. Área mínima construida de vivienda en suelo urbano y de expansión urbana.

Con el fin de garantizar las condiciones de habitabilidad en suelo urbano y de expansión urbana, se define a continuación, el área mínima de vivienda exigible:

1. El área mínima de vivienda aplicable para el suelo urbano y de expansión urbana, es de 54 m² construidos, para vivienda comercial tipo no VIS y no VIP, con máximo dos alcobas.
2. Se permitirán los aparta-estudios, entendidos como la unidad de vivienda que cuenta con un espacio multifuncional (comedor, sala y alcoba integrados) y adicionalmente dispone de cocina y zona de ropas en áreas independientes. Estos aparta-estudios contarán con máximo una alcoba integrada al espacio multifuncional o independiente. Su área mínima construida será de 48 m². En todo caso, todo proyecto que cuente con aparta-estudios deberá acogerse a la densidad establecida en la tabla incluida en el Artículo 212° del presente Acuerdo y sólo se podrá construir un máximo de 20% de las destinaciones de vivienda resultantes de aplicar la densidad normativa.
3. Se permitirán los aparta-oficinas, entendidos como la unidad de vivienda que comparte su área con una oficina. Cuenta con un espacio multifuncional (comedor, sala y/o oficina y alcoba integrados) y adicionalmente dispone de cocina y zona de ropas en áreas independientes. Estos aparta-oficinas contarán con máximo una alcoba integrada al espacio multifuncional o independiente. Su área mínima construida será de 48 m². En todo caso, todo proyecto que cuente con aparta-estudios deberá acogerse a la densidad establecida en la tabla incluida en el Artículo 211° el presente Acuerdo. Sólo se podrá construir un máximo de 20% de las destinaciones de vivienda resultantes de aplicar la densidad normativa.
4. Los aparta-suites están asociados al servicio de hospedaje y los edificios tipo cohousing se asocian a la vivienda compartida con otros usos; sin embargo, se les aplicará la norma de densidad la cual definirá el número máximo de aparta-suites o habitaciones de vivienda en cohousing, en un proyecto. Estos proyectos solo se podrán

localizar en las áreas de alta y media mezcla, según lo establecido en las tablas de uso, incluidas en el Artículo 194º, Artículo 195º y Artículo 196º del presente Acuerdo.

5. En ningún caso se permitirá un proyecto que cuente simultáneamente con destinaciones de vivienda y destinaciones de aparta-suites.
6. En todo caso, cuando se ejecuten unidades de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), cumplirá con el área mínima de 48 m². En ningún caso un aparta-estudio, una aparta-oficina o un edificio dedicado al cohousing se considerará vivienda VIS o VIP.

Artículo 230º. Área mínima de lote y frente mínimo de lote.

El área mínima de lote en el suelo urbano y de expansión urbana es de 60 m² para proyectos unifamiliares y bifamiliares, según el número de viviendas resultantes de aplicar la densidad asignada en la tabla de aprovechamientos urbanísticos.

Para proyectos trifamiliares el área mínima de lote será de 80 m² y para multifamiliares el área mínima de lote será de 120 m², según el número de viviendas resultantes de aplicar la densidad asignada en la tabla de aprovechamientos urbanísticos.

Para los nuevos procesos de subdivisión, el área mínima de lote resultante será de 120 m²

En todos los casos, el frente mínimo de lote será de 6,00 metros.

Artículo 231º. Subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana.

En suelo urbano solo será posible la actuación de subdivisión a través de licencia de urbanización, cumpliendo con el área mínima establecida en el Artículo 230º y se garantice que a los lotes resultantes se acceda directamente por una vía vehicular pública o privada.

De igual manera los predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano no podrán ser subdivididos previamente a la licencia de urbanización, salvo en los casos establecidos en el artículo 2.2.2.1.4.1.4 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

En suelo de expansión urbana, no se permitirá la subdivisión de los predios, esta solo será posible a través de procesos de urbanización una vez se formule el respectivo plan parcial. De igual manera aplicará lo establecido en el artículo 2.2.2.1.4.1.6 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 232°. Dimensión de patios y vacíos.

Con el fin de garantizar las condiciones de habitabilidad en cuanto iluminación y ventilación, tanto los proyectos trifamiliares, como los patios y vacíos generados en los proyectos multifamiliares una vez se aplique el índice de ocupación asignado por la norma de aprovechamientos, cumplirán con las siguientes condiciones:

No. DE PISOS	LADO MÍNIMO PATIO O VACÍO [m]	ÁREA MÍNIMA PATIO O VACÍO [M ²]
1	2.0	4.0
2	2,50 en todos los pisos	6,25
3	3,00 en todos los pisos	9.0
4	3,50 en todos los pisos	12,25
5	4,00 en todos los pisos	16,00
6	4,50 en todos los pisos	20,25
7	5,00 en todos los pisos	25,00
8	5,50 en todos los pisos	30,25
9 en adelante	6,00 en todos los pisos	36,00

Parágrafo. Si la edificación se desarrolla a través de un proceso de ampliación, el lado mínimo de patio o vacío será exigible a cada piso.

Para cada caso, uno de los lados del patio o vacío se podrá reducir hasta 2.0 metros, siempre y cuando se garantice el área mínima exigida.

Los otros usos asociados a comercio y servicios podrán contar con iluminación natural o artificial, en caso de que sea natural cumplirán con las normas aquí establecidas.

Se permitirá la utilización del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de espacios pertenecientes a más de una unidad de vivienda, ubicadas en el mismo nivel o a niveles diferentes de la misma edificación, si la distancia entre sus ventanas es superior a tres (3) metros, siempre y cuando mediante el diseño de la ventanería se pueda garantizar que no se producen registros entre las diferentes viviendas, tal como ventanas no enfrentadas y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes; además, las fachadas serán semicerradas con vidrios fijos y opacos y con sillar a 1.20 metros y hasta 1.60 metros de altura, a partir de la cual se podrán tener celosías o sistema de ventilación en su parte superior.

Si la distancia de las ventanas que dan hacia un mismo vacío es igual o mayor a seis (6) metros, se permitirá utilizar fachada abierta siempre y cuando mediante el diseño de la ventanería se pueda garantizar que no se producen registros entre las diferentes viviendas, tal como ventanas no enfrentadas y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes.

Artículo 233°. Tipos de fachadas.

Los retiros entre fachadas dependen del tipo de fachada:

1. **Fachada abierta:** Es la superficie de cierre de una edificación que permite la relación visual entre las áreas privadas y las áreas públicas o áreas comunes de una edificación (Ventanas, puertas o puertas vidrieras con vidrio transparente, con alas corredizas, entre otras)
2. **Fachada semicerrada:** Es la superficie de cierre de una edificación que genera una restricción visual entre las áreas privadas y las áreas públicas o áreas comunes de una edificación (Ventanas, puertas o puertas vidrieras con vidrio fijo y opaco hasta una altura de 1.60 metros de altura, a partir de la cual se podrán tener celosías o sistema de ventilación en su parte superior)
3. **Fachada cerrada:** Es la superficie de cierre de una edificación que genera una restricción total visual entre las áreas privadas y las áreas públicas o áreas comunes de una edificación, no presenta ventanas o aberturas, por lo tanto, limita el ingreso a los diferentes espacios de la iluminación y ventilación directa y natural.

Artículo 234°. Tipología de fachadas.

Las tipologías de fachadas son:

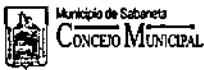
Fachada abierta: Es la superficie de cierre de una edificación que permite la relación visual entre las áreas privadas y las áreas públicas o áreas comunes de una edificación, a través de ventanas, puertas o puertas vidrieras con vidrio transparente o similares.

Fachada semicerrada: Es la superficie de cierre de una edificación que genera una restricción visual entre las áreas privadas y las áreas públicas o áreas comunes de una edificación, a través de ventanas, puertas o puertas vidrieras con vidrio fijo y opaco hasta una altura de 1.60 metros de altura, a partir de la cual se podrán tener celosías o sistema de ventilación en su parte superior.)

Fachada cerrada: Es la superficie de cierre de una edificación que genera una restricción total visual entre las áreas privadas y las áreas públicas o áreas comunes de una edificación, no presenta ventanas o aberturas, por lo tanto, limita el ingreso a los diferentes espacios de la iluminación y ventilación directa y natural.

Artículo 235°. Los retiros entre fachadas y aislamientos a linderos

Los retiros entre los tipos de fachadas se aplican de la siguiente manera:

	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 314 de 412

1. Retiros para edificaciones destinadas al uso residencial, comercial y de servicios, industriales tipo I3, I4 e I5 y los equipamientos colectivos, son:

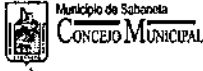
- a) Ambas fachadas abiertas: doce metros (12,00 m.), tomados a partir de la parte exterior del voladizo y/o balcón, si lo posee.
- b) Ambas fachadas cerradas: No requieren retiro cuando se trata de usos residenciales
- c) Ambas fachadas semi-cerradas o fachada abierta a fachada semi-cerrada o cerrada: El retiro y la distancia mínima será de seis metros (6,00 m.), incluyendo los voladizos generales de la edificación, cuando se trata de edificaciones de vivienda.
- d) Para edificaciones situadas en lotes colindantes, solo si la fachada del lote vecino es cerrada, se puede aplicar un retiro de seis metros (6,00 m.) con respecto al lindero, y desarrollarse en fachada abierta.
- e) En todos los casos, las fachadas de una edificación independientemente del uso, que colinden con espacios públicos o vías públicas contarán con fachadas abiertas con el fin de garantizar la integración visual entre los espacios públicos y privados para la protección y seguridad del entorno.

2. Aislamientos a linderos.

Todo desarrollo urbanístico de obra nueva localizado en el polígono de tratamiento urbanístico de renovación en la modalidad de reactivación R_R_1 deberá respetar seis (6,00) metros de aislamiento a todos los linderos del lote en el que se desarrolle.

En los polígonos con tratamiento de renovación en la modalidad de reactivación R_R_2 y R_R_3, los desarrollos urbanísticos de obra nueva destinados al uso residencial, comercial y de servicios privados, públicos y los equipamientos, respetarán un retiro de seis (6,00) metros al lindero del lote que contenga usos existentes clasificados como industrial tipo I1 y tipo I2.

Estos aislamientos tienen que plantearse como zona verde y en ningún caso se admite como zonas en piso duro o parqueaderos, pues su función es servir de elemento de transición con los usos del suelo industriales.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 315 de 412

CAPÍTULO III. ESTACIONAMIENTOS

Artículo 236°. Reglas generales sobre Estacionamientos en suelo urbano y de expansión urbana.

La norma de estacionamientos se define de manera diferencial para el uso residencial y los otros usos y se asigna en función de los valores máximos permitidos.

Los estacionamientos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se podrán disponer en superficie, en sótano, semisótano o en altura de acuerdo con las siguientes disposiciones:

1. Si se localizan en los tres primeros pisos de la edificación, no podrán localizarse hacia la fachada que se ubica frente a una vía pública o espacio público. En este caso, sobre estas fachadas se consolidarán usos asociados al uso principal de la edificación. En ningún caso las fachadas de estos tres primeros pisos podrán ser cerradas.
2. No se permitirá la localización de estacionamientos privados y de visitantes en el antejardín o elementos de la sección pública de la vía (andén, zona verde pública o calzada).
3. Cuando el proyecto cuente con retiros a linderos o de urbanización, podrá utilizar un solo costado de los retiros como acceso a los estacionamientos localizados en sótano o semisótano, o localizar estacionamientos descubiertos.
4. La ubicación de los estacionamientos públicos y privados no deberá causar conflictos en la vía pública, por lo cual, se deberán ejecutar los carriles de aproximación y bahías necesarios para una correcta accesibilidad; así mismo, las rampas y accesos deben realizarse en los componentes privados, sin hacer uso de los componentes públicos de la sección vial, tales como: antejardines, andenes y calzadas.
5. Conforme a lo establecido por el artículo 2.2.6.1.2.1.7. del decreto 1077 de 2015 y la Resolución 462 de 2017, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, todo proyecto, cuyo uso sea comercial, dotacional, institucional e industrial, que genere 200 o más celdas totales de estacionamientos, requiere de estudio de tránsito aprobado por la autoridad de tránsito municipal a través del cual se definan las medidas para prevenir y mitigar los impactos detectados conforme a la escala y condiciones que proponga el proyecto urbanístico, adicional a lo anterior, también deberá sustentar la solución de la movilidad vehicular al interior y al exterior del proyecto como requisito previo a la obtención de la respectiva licencia.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04
Versión: 1
PR-ALA-06
Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
Página 316 de 412

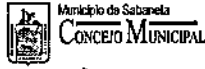
Artículo 237°. Parquederos en usos residenciales.

Se establece a partir del número máximo de estacionamientos por vivienda, indicando la relación del número de celdas por cada destinación, acorde con los tratamientos urbanísticos planteados para el municipio. Esta norma aplica tanto para vivienda de interés social VIS, vivienda de interés prioritario VIP y vivienda no VIS, de la siguiente manera:

TRATAMIENTOS	PRIVADOS		VISITANTES	
	CARRO	MOTOS	CARRO	MOTOS
Consolidación Tipo 1	1/1	1/2	1/4	1/4
Consolidación Tipo 2	1,5 /1	1/3	1/3	1/6
Consolidación Tipo 3	1/1	1/2	1/4	1/4
Desarrollo tipo 1				
Desarrollo Tipo 2	1,5/1	1/3	1/3	1/6
Mejoramiento Integral	1/1	1/2	1/4	1/4
Renovación Modalidad Redesarrollo	1/1	1/2	1/4	1/4
Renovación Modalidad Reactivación	1/1	1/2	1/4	1/4

Para la aplicación de la anterior relación, se entiende que el numerador corresponde a las celdas máximas por generar en relación con cada una de las destinaciones de vivienda.

1. Los proyectos multifamiliares que cuenten con más de 25 unidades de vivienda contarán con una (1) celda de estacionamiento para vehículos de emergencia tales como ambulancias o carros de bomberos.
2. A los polígonos localizados en el tratamiento de Desarrollo Tipo 1, les aplica esta norma al momento en que se venza el plan parcial adoptado o una vez los interesados en el plan parcial decidan voluntariamente someterse a estas disposiciones.
3. Obligatoriedad de parqueaderos para bicicletas: Será de 1 por cada 10 parqueaderos de vehículos privados.
4. Las áreas generadas por los parqueaderos de visitantes al servicio del proyecto, que excedan el tope máximo establecido por norma, contabilizarán dentro de las áreas para índice de construcción.
5. En todo proyecto urbanístico y/o constructivo, los parqueaderos en uso residencial, garantizarán las acometidas e infraestructura de redes de servicios públicos para la instalación de puntos privados de recarga eléctrica para vehículos eléctricos o híbridos.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 317 de 412

Artículo 238°. Parqueaderos en usos diferentes al residencial.

La siguiente tabla indica el número máximo de estacionamientos en usos diferentes al residencial, por cada 100 metros cuadrados construidos totales:

TRATAMIENTOS	COMERCIO OFICINAS Y ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS		
	PRIVADOS	VISITANTES	MOTOS
Consolidación Tipo 1	1/100	1/100	1/50
Consolidación Tipo 2	1/100	1/50	1/50
Consolidación Tipo 3	1/100	1/100	1/50
Desarrollo Tipo 2	1/100	1/50	1/50
Mejoramiento Integral	1/100	1/100	1/50
Renovación Modalidad Redesarrollo	1/100	1/100	1/50
Renovación Modalidad Reactivación	1/100	1/100	1/50

Además,

1. Cuando el total de área construida en otros usos sea igual o mayor a 600 metros cuadrados de área construida total, se contará con una (1) celda para cargue y descargue, para áreas mayores se contará con dos (2) celdas. Estas celdas se localizarán en el área útil del lote o en su defecto se generará una bahía con capacidad para albergar las celdas resultantes.
2. Los equipamientos básicos sociales contarán con al menos una (1) celda de estacionamiento para vehículos de emergencia, como ambulancias o carros de bomberos.
3. Obligatoriedad de parqueaderos para bicicletas: Será de una (1) por cada diez (10) parqueaderos de vehículos privados, y una (1) más por cada diez (10) parqueaderos de vehículos de visitantes.
4. En todo proyecto urbanístico y/o constructivo, los parqueaderos en otros usos diferentes al residencial, deberán garantizar como mínimo una (1) celda habilitada con punto de recarga eléctrica para vehículos eléctricos o híbridos.

Artículo 239°. Estacionamientos para personas con movilidad reducida.

Con respecto a los estacionamientos para personas con movilidad reducida, las edificaciones deberán cumplir con:

1. Todos los sitios abiertos al público como edificios de uso público, centros comerciales, nuevas urbanizaciones y unidades residenciales y en general en todo sitio donde existan parqueaderos habilitados para visitantes, se dispondrá de sitios de parqueo



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:

Marzo 01 de 2018

Página 318 de 412

para personas con movilidad reducida, debidamente señalizados y con las dimensiones internacionales.

2. El número de celdas habilitadas para personas con movilidad reducida equivaldrá al dos por ciento (2%) del total de las celdas, en ningún caso podrá ser menor a una (1) celda la cual será de visitantes.
3. En caso de que la edificación no cuente con parqueaderos, cumplirán con los requerimientos establecidos en los artículos 2.2.3.4.2.1 y 2.2.3.4.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que la sustituya, modifique o derogue, en cuanto a la accesibilidad para personas con movilidad reducida.

CAPÍTULO IV. CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

Artículo 240°. Sobre las guías de construcción sostenible del AMVA y otra normativa relacionada.

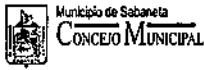
En general, los proyectos constructivos deben cumplir con los siguientes criterios

1. Conservar y re-naturalizar hábitats naturales urbanos, espacios públicos, uso de arborización nativa, huertas urbanas y jardines ecológicos, potenciando la localización de terrazas verdes, muros verdes, culatas verdes.
2. Los antejardines deben tratarse siempre como zona verde. No se permitirá su adecuación en pisos duros
3. Se deberán cumplir las normas nacionales en materia de construcción sostenible e incorporar en las fases de planeación, diseño y construcción las guías que hacen parte de la Política de Construcción Sostenible del Valle de Aburrá, adoptada mediante Acuerdo Metropolitano 023 de 2015 y/o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO V. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.

Artículo 241°. Aplicabilidad de los Reconocimientos.

Las normas aquí establecidas aplicarán para el reconocimiento de edificaciones con uso residencial. Las áreas de las edificaciones que cuenten con uso diferente al residencial,

	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 319 de 412

serán reconocidas siempre y cuando cumplan con las normas definidas para cada uso, tales como área mínima de local, proporción de área en relación con la mezcla de uso establecida en el presente Acuerdo.

Los aprovechamientos urbanísticos aplicables al reconocimiento de edificaciones con uso residencial son los siguientes:

1. En los polígonos con tratamiento de Consolidación Tipo 1, Tipo 2 y Tipo 3 en suelo urbano se podrán reconocer 2 viviendas, 2 pisos aplicando la norma establecida en el Artículo 243°. A los temas no reglamentados en dicho artículo, les aplicará la norma urbanística y volumétrica establecidas en el PBOT y/o las normas que lo reglamenten.
2. Las edificaciones con uso residencial localizadas en suelos con tratamiento de Renovación en la modalidad de Redesarrollo y reactivación y Desarrollo Tipo 2 podrán ser reconocidas siempre y cuando no superen las 2 viviendas y los 2 pisos. Una vez se formule el plan parcial en los suelos de Renovación en la modalidad de redesarrollo y Desarrollo Tipo 2, este instrumento podrá ajustar y generar norma de reconocimiento específica para las áreas definidas como Áreas de Manejo Especial.
3. A los polígonos con tratamiento de Desarrollo Tipo 1 solo le será aplicable la norma aquí establecida cuando el plan parcial adoptado pierda su vigencia.
4. Las edificaciones con uso residencial localizadas en suelos con tratamiento de Mejoramiento Integral podrán ser reconocidas siempre y cuando no superen las 2 viviendas y los 2 pisos. Una vez se formule el plan de legalización y regularización, este instrumento podrá ajustar y generar norma de reconocimiento específica.
5. Si la edificación a reconocer en suelos con tratamiento de Consolidación Tipo 1, Tipo 2 y Tipo 3 y Mejoramiento Integral supera el número de viviendas y el número de pisos aquí establecidos, pero cumple con los aprovechamientos asignados en el capítulo de aprovechamientos en suelo urbano y de expansión urbana, también podrá ser reconocida, pero le aplicarán las normas urbanísticas y volumétricas establecidas en el PBOT y/o las normas que lo reglamenten.

Artículo 242°. Imprudencia de los Reconocimientos.

No serán objeto de reconocimiento las edificaciones que alberguen cualquier tipo de uso y que presenten las siguientes condiciones:

1. Que se localicen en zonas de conservación y protección ambiental delimitado en las distintas clases de suelo o en zonas de amenaza alta o áreas con condición de amenaza y riesgo, o en zonas de alto riesgo no mitigable identificadas en el presente Acuerdo o los instrumentos de planificación complementaria. Respecto de las áreas con condición de amenaza y riesgo, procederán los reconocimientos, siempre y cuando se adelanten los estudios detalle de conformidad con el decreto 1077 de 2015 o demás

20



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04
Versión: 1
PR-ALA-06
Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
Página 320 de 412

normas que lo modifiquen o sustituyan, y se realicen las obras de mitigación como medidas estructurales que los estudios demarquen.

2. Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del Artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público, como andenes, zonas verdes públicas, rondas o retiros de quebradas, antejardines o cualquier otro elemento del espacio público.
3. Las construcciones localizadas en retiros o aislamientos normativos definidos por el presente Acuerdo.

Artículo 243°. Condiciones para el reconocimiento de construcciones existentes en el área urbana y de expansión urbana.

Las edificaciones con uso residencial podrán ser reconocidas cumpliendo con las siguientes condiciones:

1. Respetar la línea de paramento.
2. Contar con las áreas mínimas de vivienda establecidas en el presente Acuerdo para e Componente Urbano.
3. En las edificaciones localizadas dando frente a secciones viales menores o iguales a 6.0 metros no se podrán reconocer los voladizos.
4. Las edificaciones objeto de reconocimiento que cuenten con mansardas o mezanines, serán objeto de reconocimiento siempre y cuando estas áreas cumplan con lo establecido en el Artículo 210°.
5. En cuanto el régimen de obligaciones urbanísticas les aplicará la normas establecidas en el CAPÍTULO V OBLIGACIONES URBANÍSTICAS del TITULO I de la PARTE II del presente Acuerdo.

Artículo 244°. Otras condiciones para reconocimientos aplicables en todo el territorio municipal

1. Contar con condiciones de habitabilidad asociadas a la iluminación y ventilación, para lo cual será exigible un patio de mínimo de 2.0 m *1.5 m (norma aplicable solo para edificaciones de 2 pisos de altura objeto de reconocimiento). Si la altura es mayor, y la edificación es objeto de reconocimiento, se cumplirá con las áreas mínimas de patios y vacíos establecidas en el presente PBOT.
2. Contar con acceso desde una vía pública, privada o servidumbre existente. Cuando el acceso sea por servidumbre, esta estará debidamente inscrita en el folio de matrícula

o se acredite que el término de la antigüedad de la servidumbre sea igual o superior a la de las edificaciones.


3. Según el artículo 2.2.6.4.1.1 del decreto nacional 1077 de 2015, se podrán expedir actos de reconocimiento a los predios que construyeron en contravención de la licencia y están en la obligación de adecuarse al cumplimiento de las normas urbanísticas, según lo determine el acto que imponga la sanción en los términos de la ley 1801 de 2016.
4. Las edificaciones con usos diferentes al residencial para su reconocimiento cumplirán con las normas urbanísticas y volumétricas establecidas en el presente Acuerdo y/o las normas que lo reglamenten, incluyendo las áreas mínimas y máximas de locales y la intensidad de uso establecida en el presente Acuerdo.
5. Los aspectos normativos que no estén aquí contemplados, se regirán por las normas urbanísticas y volumétricas establecidas en el presente Acuerdo y/o las normas que lo reglamenten.

Artículo 245º. Criterios para el manejo de los Pasajes.

Incorpórese el artículo 112 del Acuerdo 022 de 2009:

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

1. En los pasajes existentes, los desarrollos en altura, deberán acogerse a la norma del polígono en el que se encuentran.
2. Los Segundos pisos deberán conformarse dejando un retiro de mínimo 3 metros desde el paramento del primer piso, hacia la parte posterior del predio, permitiendo que se conforme un paramento retrasado entre fachadas de mínimo 6 metros.
3. Cuando la cubierta del primer piso que se quiere ampliar en segundo piso sea en techo, cualquiera sea el material de que esté construido, la losa sólo podrá vaciarse a partir de tres metros de la línea del alero, con el fin de conformar un paramento de 6 metros entre fachadas. La primera porción de la cubierta de la vivienda del primer piso quedará en techo, del alero hacia la parte posterior. El resto de la vivienda podrá quedar en losa que luego será construida.
4. Los pisos superiores de los inmuebles localizados en pasajes, no podrán tener balcones o voladizos para evitar disminuir los retiros o aislamientos entre las viviendas, que atenten contra la privacidad de sus habitantes.

 Municipio de Sabana CONCEJO MUNICIPAL	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 322 de 412

PARTE III. COMPONENTE RURAL

TITULO I. INTERVENCIONES RURALES

CAPÍTULO I. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE INTERVENCIONES RURALES

Artículo 246°. Definición de Intervenciones rurales.

Las intervenciones rurales se definen como orientaciones de tratamiento y manejo que se asignan a porciones definidas específicamente delimitadas del suelo rural que contienen características homogéneas y en las que se pretende direccionar la forma de ocupación, las actividades, usos y aprovechamientos de manera que se logre un objetivo de ordenamiento diferenciado según la intervención asignada, y que en conjunto contribuyan a la consolidación del modelo de ocupación territorial establecido.

Con la asignación de intervenciones se orientan las decisiones referentes a la norma general del componente rural como se desarrolla a continuación.


Parágrafo. Para el caso específico del Acuífero, su manejo será acorde con lo establecido por el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero vigente, o en su defecto los estudios existentes al momento de la solicitud de licencia o de adopción de la unidad de planificación rural UPR.

Artículo 247°. Tipos de intervenciones Rurales.

Modifíquese el Artículo 224° del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

Los tipos de intervención Rural que aplican en el suelo rural municipal, se asocian a cada una de las zonas homogéneas y se armonizan con la zonificación ambiental adoptada por el POMCA 2018, de la siguiente manera:

1. Preservación (P): Preservación Estricta (PE) y Preservación Activa (PA).
2. Restauración y/o generación de actividades rurales (RAR).
3. Consolidación suburbana (CS).
4. Mejoramiento integral (MI).

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 323 de 412

Artículo 248°. Intervención de Preservación.

1. Preservación Estricta (PE).

Tipo de intervención dirigida a ecosistemas bien conservados y ecosistemas en mal estado de conservación, que son ámbitos naturales necesarios de proteger y recuperar; y áreas de alta productividad agrícola, agropecuaria y áreas de protección forestal que mantienen sus características naturales en buen estado y requieren dicha intervención para prevenir su degradación.

Se asigna con esta intervención dos polígonos que ocupan en conjunto 682,36 hectáreas del suelo rural.

POLÍGONO	VEREDAS	ÁREA	PORCENTAJE
PE_1	Pan de Azúcar, San José	128,50	18,83%
PE_2	La Doctora, Las Lomitas, María Auxiliadora	553,86	81,17%
Total Preservación Estricta		682,36	

2. Intervención de Preservación Activa.

Tipo de intervención aplicable a unidades de productividad primaria ligado al potencial del suelo para estas actividades, en las que este tipo de preservación se orientará a mantener activamente la explotación de los recursos naturales o los usos tradicionales, con aprovechamientos sostenibles que garanticen la preservación de sus valores y recursos, incluyendo la Parcelación Bosques de Berlín localizada en la vereda La Doctora.

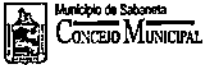
POLÍGONO	VEREDAS	ÁREA	PORCENTAJE
PA_1	San José, La Doctora	60,07	78,83%
PA_2	Parcelación La Doctora	16,02	21,16%
Total Preservación Activa		76,09	100%

Parágrafo: Para el polígono PA_2 no será posible la subdivisión de los predios y solo se podrán construir las viviendas autorizadas mediante la licencia de parcelación número 054 de 2002 y la licencia ambiental 0172 del 18 de julio de 2001, para un total de 34 lotes.

Artículo 249°. Restauración y/o generación de actividades rurales (RAR).

Esta intervención se asigna a los polígonos rurales clasificados con la categoría de protección para la producción agrícola, ganadera y de explotación de los recursos naturales, caracterizadas por un desarrollo heterogéneo dentro del uso asignado y por la aptitud del

2/6

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 324 de 412

suelo para el establecimiento de actividades productivas con condiciones de sostenibilidad. Se define con esta intervención un polígono, que ocupa 59.28 hectáreas del suelo rural.

POLÍGONO	VEREDAS	ÁREA	PORCENTAJE
RAR_1	La Doctora, Las Lomitas, Marla Auxiliadora	59,28	100%
Total Restauración de Actividades Rurales		59,28	100%

Artículo 250°. Intervención de Consolidación suburbana (CS).

Esta intervención se asigna a los polígonos del suelo rural que reciben la categoría de suelos de desarrollo restringido suburbanos e incluye el corredor vial suburbano. Corresponde a áreas del suelo rural donde se concentra la ocupación con construcciones, especialmente con viviendas, y con industria y servicios en el caso del corredor suburbano; incluye también las zonas de parcelación de vivienda campestre.

Se definen con este tipo de intervención 4 polígonos, el primero de ellos corresponde con la delimitación del corredor vial suburbano Interregional asociado a la vía Variante a Caldas, otros tres corresponden a polígonos asociados a asentamientos humanos presentes en el suelo. En conjunto ocupan 106,31 ha del suelo rural.

POLÍGONO	VEREDAS	ÁREA	PORCENTAJE
CS_1	Corredor Vial Suburbano Interregional	46,86	44,07%
CS_2	San José	10,46	9,8%
CS_3	La Doctora	44,78	42,12%
CS_4	Pan de Azúcar	4,21	4,01%
Total Consolidación Suburbana		106,31	100,00%

Artículo 251°. Mejoramiento integral (MI).

Esta intervención se asigna a zonas de características suburbanas con condiciones de informalidad en la ocupación y el estado de las viviendas allí localizadas, que se ubican en los asentamientos de mayor subdivisión predial en el área rural, con uso predominante residencial y condiciones de precariedad en las viviendas y deficiencias en la dotación de equipamiento, espacio público, vías y servicios públicos domiciliarios, que sean susceptibles de recuperación y consolidación.

Se asigna esta intervención a los dos polígonos definidos en la categoría de desarrollo restringido Centros Poblados, que en conjunto suman un total de 10,10 ha.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 325 de 412

POLÍGONO	NOMBRE / VEREDAS	ÁREA	PORCENTAJE
MI_1	Centro Poblado Playas Placer-Loma de los Henao / La Doctora	7,32	72,50%
MI_2	Centro Poblado Las Lomitas / Las Lomitas	2,78	27,50%
Total Mejoramiento Integral		10,10	100%


CAPÍTULO II. CRITERIOS DE MANEJO PARA LAS INTERVENCIONES RURALES

Artículo 252°. Criterios de manejo en las áreas de Preservación.

1. Criterios de manejo para las zonas de Preservación Estricta (PE).

En las zonas de intervención rural de preservación estricta se debe atender a los siguientes criterios de manejo:

- a) Conservación de las condiciones ambientales de las áreas estratégicas para la consolidación de la Estructura Ecológica Principal del municipio,
- b) Mantenimiento de la situación preexistente, mediante la reducción al mínimo de la actividad antrópica para evitar las presiones sobre los servicios ecosistémicos que en estos polígonos se generen.
- c) Promoción de acciones de recuperación y restauración de los ecosistemas estratégicos, para mejorar y sostener la Biodiversidad de las especies de flora y fauna identificadas en el diagnóstico que hace parte integral de este acuerdo y aportar a la regulación de ciclos hidrológicos, además del valor ambiental asociado con la riqueza biológica de dichos ecosistemas.
- d) Actuaciones orientadas al mantenimiento u obtención de estados ecológicos aceptables.
- e) Mantenimiento e incremento de la cobertura boscosa existente y en general las coberturas vegetales encontradas,
- f) Restauración de las condiciones ecológicas en las áreas que puedan presentar algún nivel de degradación.
- g) Prevalencia de usos del suelo forestales protectores.
- h) Solo se admitirán actividades que propicien la consolidación de las condiciones ambientales detectadas en el territorio y que sean compatibles con el propósito de conservación de la biodiversidad y la protección y regulación del sistema hidrológico y los valores paisajísticos.

	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 326 de 412

- i) No se permitirán actividades de explotación de recursos naturales ni de producción primaria asociada a cultivos ni ganadería.
- j) En estas áreas se podrán albergar equipamientos livianos, compatibles con el esparcimiento, la recreación, el apoyo al turismo o la investigación de los recursos naturales.

2. Criterios de manejo para las zonas de Preservación Activa (PA).

- a) Se aplica a polígonos que en su mayoría presentan producción rural, en combinación con vegetación natural en diferentes estados sucesionales, con restricciones fisiográficas y potencialidades para la prestación de servicios ambientales.
- b) Mantenimiento y mejoramiento de la producción rural, de forma sostenible, fomentando su coexistencia con diversidad de especies y heterogeneidad en la estructura horizontal y vertical de los cultivos, promoviendo la reconversión de sistemas agropecuarios tradicionales a sistemas multiestrato y de producción bajo sistemas de manejo agroecológico, que pueden ofrecer en el tiempo mayor productividad por unidad de superficie, protegiendo y mejorando la base natural existente en los mismos.
- c) Establecimiento de sistemas agroforestales, silvopastoriles, agrosilvopastoriles y sistemas de regeneración natural en las áreas que requieran ser protegidas.
- d) Aseguramiento de la conectividad ecológica, la estabilidad del suelo y la regulación del sistema hidrológico.
- e) Mantenimiento de la situación preexistente, reduciendo la actividad antrópica, para evitar las presiones sobre los servicios ecosistémicos que en estos polígonos se generen.
- f) Mantenimiento e incremento de la cobertura boscosa existente y en general las coberturas vegetales encontradas.
- g) En estas áreas se podrán albergar equipamientos livianos, compatibles con el esparcimiento, la recreación, el apoyo al turismo o la investigación de los recursos naturales.

Artículo 253°. Criterios de manejo en las intervenciones de Restauración de actividades rurales (RAR).

En las zonas con intervención rural de restauración o generación de actividades rurales, se debe atender a los siguientes criterios de manejo:



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 327 de 412


1. Mantenimiento de la productividad del suelo rural en las áreas donde todavía se presenta, así como aquellas zonas donde el suelo es apto para ello, de manera que se restauren las condiciones rurales iniciales, se propenda por la permanencia de la población campesina, se aumente la productividad agropecuaria a partir de la implementación de programas de asistencia técnica y, se generen los mecanismos para que la producción se de en armonía con el cuidado de los recursos naturales.
2. Usos del suelo orientados hacia arreglos agroforestales y silvoagrícolas con los que se busca una relación de complementariedad entre la protección de los valores ecosistémicos presentes en el territorio y la producción agrícola y pecuaria.
3. Se privilegiarán las actividades de menor impacto sobre los recursos naturales y se restringirán las que impliquen disminución de cobertura boscosa, fragmentación de predios, alteración del sistema hidrográfico y presión sobre la calidad del suelo.
4. Se prohíbe el establecimiento de viviendas de recreo, privilegiando la permanencia de la vivienda campesina y el mejoramiento de sus condiciones de habitabilidad, así como la dotación con equipamiento básico social.

Artículo 254°. Criterios de manejo en la intervención de Consolidación Suburbana (CS).

En las zonas de intervención rural de Consolidación Suburbana se debe atender a los siguientes criterios de manejo:

1. Consolidación de la forma de ocupación del territorio, de los sistemas que lo componen y mejoramiento de las condiciones de dotación desde los sistemas públicos, espacio público, servicios públicos y la disponibilidad de equipamientos que permitan unas condiciones de vida de calidad y sostenibilidad para las poblaciones que en ellas se asientan.
2. Los usos del suelo de los polígonos que poseen esta intervención están asociados a la vivienda y sus actividades complementarias, compatibilizando con algunas actividades agrícolas en menor escala y asociadas a los solares y predios de mayor área, además de la dotación y cualificación del equipamiento básico social y el espacio público, exceptuando la zona del corredor vial suburbano, en donde se consolidarán los usos comerciales, de servicios e industriales que ya se presentan en el territorio delimitado con esta intervención, se privilegiará la localización de equipamiento metropolitano y se restringirá la localización de vivienda.
3. En los polígonos de consolidación suburbana se podrá implementar el instrumento de planificación complementaria Unidad de Planificación Rural – UPR, en los casos en los que se quiera generar una intervención que implique la modificación de la estructura predial y para el desarrollo de actuaciones urbanísticas a mediana escala.

16

	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 328 de 412

4. El trámite y ejecución de las obras de parcelación de los predios localizados en los polígonos de consolidación suburbana estarán sujetos a las reglas definidas para la respectiva Unidad Mínima de Actuación, según lo establecido en la respectiva Unidad de Planificación Rural.

Artículo 255°. Criterios de manejo en las intervenciones de Mejoramiento Integral (MI).

En las zonas de intervención rural de Mejoramiento Integral se debe atender a los siguientes criterios de manejo:

1. Recuperación de las carencias en materia de servicios públicos y saneamiento, y dotación de espacio público, vías, transporte y equipamiento básico social y productivo.
2. Mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de los asentamientos que se han generado de manera informal en el suelo rural.
3. Los usos del suelo en estas zonas estarán asociados a la vivienda como uso principal, con las actividades complementarias y de soporte a las mismas, se restringirán las actividades productivas como agrícola y pecuaria y se privilegiará la localización de equipamiento básico social y espacio público.
4. Las densidades y normas de aprovechamiento estarán enfocadas al reconocimiento de la situación actual de los asentamientos.

TITULO II. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL

CAPÍTULO I. DEFINICIÓN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO RURAL

Artículo 256°. Definición de usos del suelo rural.

Modifíquese el Artículo 223 del Acuerdo 22 de 2009, quedará así:

Los usos del suelo rural se entienden como aquellos que permiten ocupar de la manera adecuada el territorio rural, en relación con las potencialidades del suelo, la necesidad de resolver los conflictos y la concreción del modelo de ocupación. Todo esto, en armonía con las características ambientales y en procura de la sostenibilidad ambiental.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 329 de 412

La asignación específica de usos del suelo define las actividades que de mejor forma se adecúan a la vocación del territorio, según los polígonos de intervención y considerando las zonas establecidas para la localización de espacio público y equipamientos y las áreas con restricciones ambientales de amenaza alta y riesgo, así como retiros a fuentes hídricas. Los usos del suelo específicos para cada zona de uso se clasifican en:

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

Artículo 257°. Criterios para la Zonificación de los usos del suelo.

Modifíquese el artículo 242 del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

Para mantener una coherencia normativa entre las normas estructurales definidas en el componente general y las normas generales del componente rural de manera que se dé una articulación entre modelo de ocupación, clasificación del suelo, intervenciones y zonificación general de usos, se definen categorías o grupos generales de uso. Para cada uno de los grupos generales se asignan las actividades específicas según su asignación como principales, complementarias, restringidas y prohibidas.

Para la zonificación general de usos del suelo rural del municipio de Sabaneta se tienen como criterios:

1. La protección de los recursos naturales y la preservación de los valores ecosistémicos presentes en los suelos definidos con las categorías de protección ambiental.
2. La permanencia y sostenibilidad de las actividades productivas.
3. El equilibrio entre la ocupación con asentamientos humanos.
4. El mantenimiento de las cualidades paisajísticas del territorio.

26


CAPÍTULO II. TIPOLOGÍAS GENERALES Y ASIGNACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO RURAL

Artículo 258°. Tipología del Uso Forestal protector tipo I.

Comprende las Áreas constituidas principalmente por elementos arbóreos de especies nativas, exóticas e introducidas cuyo propósito principal es ecológico, que tienen un efecto protector para la conservación de las especies endémicas de flora y fauna y para la permanencia de los servicios ecosistémicos asociados tales como la estabilidad de los suelos, la regulación climática, producción de agua y purificación del aire. Prevalece la condición de ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales.

En lo que respecta al uso Forestal Protector tipo I, asociado a las áreas de conservación y protección ambiental vinculadas explícitamente con retiros de quebradas, el cinturón verde externo y el área de reserva La Romera, se establecen los siguientes usos del suelo:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Forestal Protector: Conservación de las coberturas vegetales protectoras y de las especies de fauna y flora. Mantenimiento de bosques nativos y vegetaciones en sucesión y mantenimiento y establecimiento de bosques y plantados con fines protectores.	Investigación y educación en biodiversidad y ecología con el previo trámite del permiso respectivo según la normativa aplicable (Decreto 309 de 2000) Revegetalización con especies nativas en áreas degradadas o descubiertas. Enriquecimiento de coberturas vegetales protectoras. Aprovechamiento de productos secundarios del bosque sin deteriorar las coberturas vegetales. Extracción selectiva de madera de especies foráneas siempre que los individuos se reemplacen por especies nativas y se cuente con el permiso de la Autoridad Ambiental.	Viveros (siembra, cultivo y comercialización de plantas) con los respectivos permisos de la Autoridad Ambiental, y siempre y cuando no se ubiquen en áreas de retiro de quebradas Instalación de infraestructura de telecomunicaciones, servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural. Solo cuando se demuestre la necesidad y pertinencia y no sea posible localizarlas en otro sitio. Deberán contar con todos los permisos ambientales pertinentes y sustentarse en estudios técnicos y ambientales. Infraestructura vial y de movilidad rural, ya sea peatonal, vehicular, ciclorutas sólo cuando se demuestre su necesidad y pertinencia y en caso que	Agrícola intensivo. Minería Establecimiento de nuevas plantaciones forestales con fines comerciales. Explotaciones pecuarias de cualquier tipo Industrial Residencial campestre. Cacería de fauna silvestre. Quemas y tala de vegetación nativa. Comercio Servicios Turismo con actividades recreativas de mediano y alto impacto: motocrosismo, cuatrimotos, ciclo montañismo, canopy o similares.

	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 331 de 412

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
		su trazado no pueda realizarse en otra área. Deberán estar sustentadas técnicamente y contar con los estudios y permisos ambientales pertinentes. Ecoturismo, con actividades pasivas de bajo impacto.	Pesebreras, centros de equitación Usos sanitarios de alto impacto. Residencial Usos sanitarios de alto impacto. Residencial Agroindustria. Pecuario intensivo. Distritos de riego Cultivos semestrales

Parágrafo. Este uso también se asignará a las áreas con condición de amenaza o riesgo, las cuales no son suelo de protección y conservación ambiental, hasta tanto se desarrollen los estudios detallados y se determine cuáles zonas se identificarán como de riesgo mitigable y cuáles no.

Artículo 259°. Tipología de Usos del suelo en la tipología Forestal protector tipo II.

Corresponde a las Áreas constituidas principalmente por elementos arbóreos de especies nativas, exóticas e introducidas cuyo propósito principal es ecológico. En estas zonas prevalece la condición de ser conservada permanentemente con bosques naturales o artificiales. Este uso está predominantemente definido para las áreas de la Estructura Ecológica Principal, en las cuales prevalecen usos de titularidad privada y que no se hallan al interior de los retiros de las fuentes hídricas.

En lo que respecta al uso Forestal Protector tipo II, asociado a las áreas de conservación y protección ambiental que se localizan en los polígonos con intervención de preservación estricta, exceptuando las zonas en las cuales aplica el uso forestal protector tipo I, se establecen los siguientes usos del suelo:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Forestal Protector: Conservación de las coberturas	Investigación y educación en biodiversidad y ecología con el previo trámite del permiso respectivo según	Residencial: se restringe al cumplimiento de las densidades máximas habitacionales.	Agrícola intensivo. Minería Establecimiento de nuevas plantaciones

Me



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

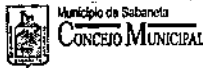
Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 332 de 412

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<p>vegetales protectoras y de las especies de fauna y flora.</p> <p>Mantenimiento de bosques nativos y vegetaciones en sucesión y mantenimiento y establecimiento de bosques y plantados con fines protectores.</p>	<p>la normativa aplicable (Decreto 309 de 2000)</p> <p>Revegetalización con especies nativas en áreas degradadas o descubiertas.</p> <p>Enriquecimiento de coberturas vegetales protectoras.</p> <p>Aprovechamiento de productos secundarios del bosque sin deteriorar las coberturas vegetales.</p> <p>Extracción selectiva de madera de especies foráneas siempre que los individuos se reemplacen por especies nativas y se cuente con el permiso de la Autoridad Ambiental.</p> <p>Ecoturismo</p>	<p>Viveros (siembra, cultivo y comercialización de plantas) con los respectivos permisos de la Autoridad Ambiental.</p> <p>Instalación de infraestructura de telecomunicaciones, servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural. Solo cuando se demuestre la necesidad y pertinencia y no sea posible localizarlas en otro sitio. Deberán contar con todos los permisos ambientales pertinentes y sustentarse en estudios técnicos y ambientales.</p> <p>Infraestructura vial y de movilidad rural, ya sea peatonal, vehicular, ciclorutas sólo cuando se demuestre su necesidad y pertinencia y en caso que su trazado no pueda realizarse en otra área. Deberán estar sustentadas técnicamente y contar con los estudios y permisos ambientales pertinentes.</p> <p>Ecoturismo, con actividades pasivas de bajo impacto.</p> <p>Forestal productor</p> <p>Agroforestal</p>	<p>forestales con fines comerciales.</p> <p>Explotaciones pecuarias de cualquier tipo</p> <p>Industrial</p> <p>Residencial campestre.</p> <p>Cacería de fauna silvestre.</p> <p>Quemas y tala de vegetación nativa.</p> <p>Comercio</p> <p>Servicios</p> <p>Turismo con actividades recreativas de mediano y alto impacto: motocrosismo, cuatrimotos, ciclo montañismo, canopy o similares.</p> <p>Pesebreras, centros de equitación.</p> <p>Usos sanitarios de alto impacto.</p> <p>Residencial</p> <p>Agroindustria.</p> <p>Pecuario intensivo.</p> <p>Distritos de riego</p> <p>Cultivos semestrales</p>

Artículo 260°. Tipología de Uso Agroforestal.

Se define para las áreas con aptitud para el establecimiento de actividades productivas agrícolas, pero que por sus condiciones ambientales no deben ser dedicadas de forma



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

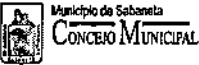
Página 333 de 412

intensiva sino a través de la implementación de sistemas agroforestales como los cultivos silvoagrícolas y agrosilvopastoriles.

En el uso agroforestal se presenta una mezcla entre las coberturas boscosas y los cultivos y las explotaciones pecuarias de baja intensidad de manera que se logre una diversificación de la producción a la vez que se propende por la sostenibilidad de esta y por la permanencia y recuperación de los valores ecosistémicos como el clima, las propiedades de los suelos, el agua y la vida de las especies de flora y fauna.

Aplicable a los polígonos de Categoría de Protección / Áreas para la producción agrícola y ganadera, con intervenciones de Preservación Activa y de Restauración de Actividades Rurales. Se asignan los siguientes usos del suelo:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<p>Actividades de agroforestería, silvopastoriles y silvoagrícolas que obedezcan a planes de manejo y sistemas diseñados para lograr una producción sostenible y una protección del suelo.</p> <p>Cultivos forestales y cultivos dendroenergéticos con aprovechamientos sostenibles, evitando la tala rasa.</p> <p>Investigación y educación en biodiversidad, ecología, agroecología y actividades productivas.</p>	<p>Mantenimiento de las vías forestales.</p> <p>Aprovechamiento de productos forestales no maderables.</p> <p>Vivienda y construcciones de apoyo a la actividad principal cumpliendo con la densidad y las demás normas urbanísticas definidas para el polígono.</p> <p>Construcción de viveros, aulas ambientales y granjas escuelas.</p> <p>Forestal protector</p> <p>Turismo con actividades recreativas pasivas de bajo, mediano y alto impacto.</p> <p>Agroturismo</p>	<p>Agroindustria: previa aprobación del permiso y con lineamientos agroecológicos.</p> <p>Cultivos transitorios intensivos.</p> <p>Pecuario intensivo. Ganadería estabulada y semi estabulada</p> <p>Instalación de infraestructura de telecomunicaciones, servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural.</p> <p>Dotacional para equipamientos de servicios públicos, cumpliendo con las normas de aprovechamiento urbanístico.</p> <p>Comercio: siempre y cuando no alteren los ecosistemas, ni las fuentes hídricas abastecedoras de agua.</p> <p>Etnoturismo</p>	<p>Minería</p> <p>Industria pesada y mediana, ganadería extensiva e intensiva</p> <p>Pecuario semintensivo e intensivo.</p> <p>Cacería de fauna silvestre.</p> <p>Residencial campestre.</p> <p>Parcelaciones</p> <p>Agroindustria.</p> <p>Pecuario intensivo.</p> <p>Distritos de riego</p> <p>Cultivos semestrales</p>

	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 334 de 412

Artículo 261º. Tipología de uso Mixto urbano rural.

Es la categoría de uso que presenta una mezcla entre actividades propias de la forma de vida urbana con las propias de la forma de vida rural, con un criterio de predominio de las últimas y en gradación según la categoría de suelo en donde se localicen.

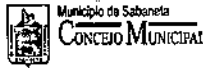
Aplicable a los polígonos de mejoramiento Integral, asociados a los centros poblados, y a los polígonos de consolidación suburbana asociados a los suelos suburbanos, exceptuando el corredor vial suburbano.

Se identifican dos clases de suelo vinculadas con esta categoría de usos:

1. Usos del suelo en la tipología mixto urbano-rural tipo I para las áreas categorizadas de desarrollo restringido - suelos Suburbanos, con intervención de Consolidación suburbana.

Se asignan los usos del suelo, de acuerdo con la siguiente tabla:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Residencial. Agricultura, horticultura.	Comercio minorista cotidiano. (Tiendas de Barrio, Droguerías, Misceláneas, Carnicerías y Pescaderías, Papelerías, loterías y chance, Tiendas de Mascotas. Servicios de venta y procesamiento de alimentos (Restaurantes, cafeterías, panaderías y similares con procesamiento, venta y/o consumo de alimentos) Dotacional para Equipamientos Básicos sociales y comunitarios y espacio público. Pecuario de especies menores en baja escala.	Agroindustria. Vivienda campestre. Servicios asociados a eventos y banquetes Servicios de hospedaje pequeño Ecoaldeas Dotacional para equipamientos de servicios públicos. Instalación de infraestructura de telecomunicaciones, servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural para lo cual deberá cumplir con los criterios mencionados en el artículo que habla sobre los criterios para la localización de equipamientos Industria menor, industria artesanal y familiar. Pesebreras.	Industria mediana y gran industria Ganadería extensiva e intensiva. Explotaciones pecuarias de gran escala Minería Forestal productor Estaciones de servicio. Servicios de alto impacto (Dec. 1077 de 2015, subsección 7).
Restricciones: <ul style="list-style-type: none"> • Agroindustria: no se admiten porcícolas de mas de 10 animales, ni avícolas con mas de 200 animales. El resto de las actividades relacionadas con la agroindustria no podrán superar locales 			



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018


Página 335 de 412

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
<p>con áreas por encima de 200 m², para lo cual se debe cumplir con los estándares ambientales exigidos por las autoridades competentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vivienda campestre: debe desarrollarse de manera individualizada. No parcelación, cumpliendo con las densidades e índices de ocupación y alturas establecidos en el presente plan. • Servicios asociados a eventos y banquetes: siempre y cuando la unidad construida en la cual se presta el servicio respete un retiro de 200 m. con respecto a edificaciones con uso residencial. • Servicios de hospedaje pequeño: máximo 15 camas. • Ecoaldeas: Deberá cumplir con las densidades rurales establecidas para el polígono de intervención en el cual se localiza • Dotacional e infraestructura de servicios públicos: cumpliendo con los criterios de manejo establecidos en el componente de servicios públicos. • Pesebreras: para lo cual se debe cumplir con los estándares ambientales exigidos por las autoridades competentes. • Industria menor, artesanal y familiar: local máximo de 40 m² 			

2. Usos del suelo en la tipología mixto urbano rural tipo II para las Categorías de desarrollo restringido en suelo rural / Centro poblado rural con intervención de mejoramiento integral.

Se asignan los usos del suelo, de acuerdo con la siguiente tabla:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Residencial	Agricultura, horticultura. Comercio minorista cotidiano. (Tiendas de Barrio, Droguerías, Misceláneas, Carnicerías y Pescaderías, Papelerías, loterías y chance, Tiendas de Mascotas. Dotacional para Equipamientos Básicos sociales y comunitarios y espacio público. Servicios personales de bajo impacto e intensidad (peluquería, gimnasios, restaurantes)	Servicios de venta y procesamiento de alimentos (Restaurantes, cafeterías, panaderías y similares con procesamiento, venta y/o consumo de alimentos) Industria menor. Comercio Minorista de tipo medio e índole frecuente. (minimercados, floristerías, ferreterías, y similares) Establecimientos con venta y consumo de licor (tiendas, estanquillos, pubs, discotecas, tabernas y otros) Servicios de hospedaje pequeño Servicios asociados a eventos y banquetes. Dotacional para equipamientos de servicios públicos Pecuario de especies menores	Agroindustria: porcícolas, avícolas. Industria grande y mediana. Ganadería extensiva e intensiva. Explotaciones pecuarias de gran escala Minería Forestal productor Estaciones de servicio. Servicios de alto impacto asociados a la prostitución y actividades afines (Dec. 1077 de 2015, subsección 7)

	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 336 de 412

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
	Industria artesanal y familiar		

Restricciones:

- Comercio Minorista de tipo medio e índole frecuente: minimercados con área máxima de local de 40 m². Floristerías, ferreterías y establecimientos con venta y consumo de licor con área máxima de local de 12 m²
- Servicios asociados a eventos y banquetes: siempre y cuando la unidad construida en la cual se presta el servicio respete un retiro de 200 m. con respecto a edificaciones con uso residencial.
- Servicios de venta y procesamiento de alimentos: locales máximo de 40 m²
- Servicios de hospedaje pequeño: máximo 15 camas.
- Dotacional de servicios públicos: cumpliendo con los criterios de manejo establecidos en el componente de servicios públicos
- Pecuario de especies menores: máximo 10 animales y cumpliendo con requerimientos de autoridades ambientales
- a lo cual se debe cumplir con los estándares ambientales exigidos por las autoridades competentes.
- Industria menor: local máximo de 40 m²

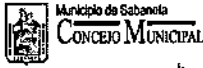
Parágrafo 1. Se entiende como ecoaldea, la actividad relacionada con el uso residencial, cuyo objetivo es ser sostenible social, ecológica y económicamente, basada en el respeto por la naturaleza, el uso de energías renovables y la sustentabilidad.

Artículo 262°. Tipología de uso Residencial campestre.

Aplica a las Áreas de Protección y Conservación Ambiental ubicado en la intervención de preservación activa, que en Sabaneta comprende la parcelación Bosques de Berlín, ubicada en la vereda La Doctora. En estas áreas prevalece el suelo forestal protector como uso principal y la vivienda rural campestre como actividad complementaria.

Se consideran los siguientes usos del suelo:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Forestal protector	Agrícola, horticultura. Residencial campestre	Pecuario de especies menores Caballerizas Comercio minorista y servicios personales de bajo impacto	Industria Minería Ganadería.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018


Página 337 de 412

Artículo 263°. Tipología de Uso Industrial.

Áreas con una mezcla homogénea de uso industrial con una vocación hacia los usos propios de un corredor vial suburbano relacionados con la logística, el transporte, el almacenamiento y la industrialización.

Aplicable a la Categoría de desarrollo restringido en suelo rural / corredor vial suburbano interregional, definido con la intervención de consolidación suburbana. Se consideran los siguientes usos del suelo:

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
Industrial Industria mediana y pequeña.	<p>Servicios profesionales y tecnológicos (Servicio de mantenimiento y reparación de vehículos automotores.</p> <p>Comercio al por menor en estaciones de servicio tipo A o B, bombas de servicio y establecimientos dedicados a la venta de combustibles, servitecas, cambio de aceite, lavado de vehículos, monta llantas, etc)</p> <p>Actividades de almacenamiento y bodegaje individual y en agrupaciones.</p> <p>Restaurantes, cafeterías entre otros.</p> <p>Comercio minorista cotidiano (actividades de primera necesidad que permitan satisfacer las necesidades básicas de la comunidad).</p> <p>Servicios de turismo sostenible.</p> <p>Dotacional para equipamientos de servicios públicos.</p> <p>Servicios profesionales y tecnológicos (Talleres Industriales en escala media. Reparación y reconstrucción de piezas, soldadura, vulcanización, cromados y similares.etc.)</p>	<p>Agrícola.</p> <p>Gran industria.</p> <p>Servicios de alto impacto asociados a la prostitución y actividades afines (Decreto 1077 de 2015, subsección 7)</p> <p>Caballerizas y pesebreras.</p> <p>Dotacional para equipamientos básicos comunitarios y sociales, siempre que se garantice que no estarán afectados por otros usos.</p> <p>Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo.</p> <p>Comercio industrial pesado (Depósito, Distribuidoras y Bodegas de materiales, concesionarios, repuestos y accesorios, venta y alquiler de maquinaria y equipos, Venta de repuestos y accesorios.)</p>	<p>Residencial.</p> <p>Minería</p> <p>Explotaciones pecuarias.</p> <p>Plantaciones forestales productoras.</p>

	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 338 de 412

USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
	Comercio de Recuperación de materiales (Chatarrería y segundas, reciclaje, entre otros.) con cumplimiento de los permisos y normatividad ambiental asociada al sector Servicios financieros. Servicios de hospedaje. Conservación y recuperación de la vegetación nativa para las áreas de predios que no estén ocupados		

Artículo 264°. Tipología de Uso Dotacional.

Este uso se asigna a las áreas destinadas para los equipamientos colectivos públicos y privados en el suelo rural; con su asignación, se pretende garantizar la permanencia de estos usos en el territorio. Este uso podrá estar presente en cualquiera de las demás zonas de uso en la categoría de desarrollo restringido en suelo rural, siempre y cuando se cumpla con los criterios establecidos para cada tipo de equipamiento.

Se deben aplicar los mismos criterios establecidos en el Componente General del presente Acuerdo para cada tipología de equipamiento.

CAPÍTULO III. CRITERIOS DE MANEJO DE LOS USOS DEL SUELO RURAL

Artículo 265°. Criterios de manejo para los usos del suelo de categoría forestal protector.

Se establecen los siguientes criterios de manejo:

1. En las zonas de amenaza alta y alto riesgo no mitigable, se debe mantener el suelo cubierto con vegetación nativa adecuada que mitigue la amenaza y disminuya el riesgo.
2. Para cualquier tipo de intervención de infraestructura de movilidad y de servicios públicos se deberá procurar por la protección de los relictos de bosque presentes en el polígono. Cualquier aprovechamiento que se realice para efectos de localización de

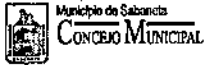
infraestructura deberá garantizar la reposición de los individuos aprovechados con especies nativas conforme a las disposiciones ambientales y competencias de las autoridades competentes. No se permitirán acciones que puedan fragmentar, afectar o alterar los elementos de la Estructura Ecológica Principal.

3. Para las áreas que presentan zonificación de amenaza alta deberá mantenerse la cobertura vegetal y arbórea del suelo, se realizarán intervenciones agroforestales con especies que mantengan el efecto protector del suelo.
4. A nivel general, pero en especial para las zonas degradadas se deberán incentivar procesos de regeneración o sucesión natural o dirigida.

Artículo 266°. Criterios de manejo para los usos del suelo de categoría Agroforestal.

Se establecen siguientes criterios de manejo:

1. La implementación de las actividades agroforestería, silvopastoriles y silvoagrícolas se establecen como la medida para que en los polígonos definidos como de protección para la producción se den patrones de ocupación que en el tiempo avancen hacia el uso más sostenible del suelo, la recuperación ambiental de las áreas degradadas y la preservación de las coberturas boscosas existentes, por lo que prevalecerá como criterio para la implementación de dichas actividades el incremento de la cobertura arbórea y boscosa, la mitigación del riesgo y la sostenibilidad en la producción agropecuaria.
2. Se privilegiarán los usos que incentiven producción orgánica, limpia, o agroecológica, que no hace uso de fertilizantes ni pesticidas químicos.
3. Para cualquier tipo de intervención de infraestructura de movilidad y de servicios públicos se deberá procurar por la protección de los relictos de bosque presentes en el polígono. Cualquier aprovechamiento que se realice para efectos de localización de infraestructura deberá garantizar la reposición de los individuos aprovechados con especies nativas conforme a las disposiciones ambientales y competencias de las autoridades competentes. No se permitirán acciones que puedan fragmentar, afectar o alterar los elementos de la Estructura Ecológica Principal.
4. Solamente se podrá autorizar la construcción de edificaciones dedicadas a la explotación económica del predio que guarden relación con la naturaleza y destino del mismo.
5. Para las áreas que presentan zonificación de amenaza alta deberá mantenerse la cobertura vegetal y arbórea del suelo, se realizarán intervenciones agroforestales con especies que mantengan el efecto protector del suelo.

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 340 de 412

6. A nivel general, pero en especial para las zonas degradadas se deberán incentivar procesos de regeneración o sucesión natural o dirigida.

Artículo 267°. Criterios de manejo para los usos del suelo de categoría Mixto Urbano Rural.

Se establecen los siguientes criterios de manejo

1. En las áreas en condición de amenaza alta por movimiento en masa y avenida torrencial, hasta tanto se realicen los estudios detallados correspondientes, no podrán desarrollarse los usos descritos aquí. Si los resultados de los estudios detallados definen que el riesgo es no mitigable, el uso del suelo para el área afectada será forestal protector y se deberán implementar las medidas de restauración que sean necesarias.
2. Sólo podrá desarrollarse en primer piso, un local por lote para actividades complementarias de comercio, servicios e industria liviana, independiente o anexo a la vivienda, como apoyo a la producción primaria en la misma edificación, sin desplazar en ninguno de los casos la actividad principal. Para acceder a esta norma, el predio deberá estar localizado sobre una de las vías públicas presentes en el polígono, con acceso directo a la misma. Se permite máximo un local en primer piso de 30 m². (Área mínima de local 12 m²).

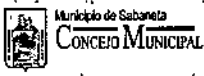
Artículo 268°. Criterios de manejo para los usos del suelo de categoría Residencial Campestre.

Esta categoría de uso está asignada únicamente al polígono CS_4, que corresponde a la parcelación Berlín, que tiene una licencia de parcelación otorgada previa a la adopción del Acuerdo 22 de 2009.

1. Mantenimiento de las condiciones actuales de la parcelación y evitar la pérdida de la cobertura boscosa que permanece en el polígono.
2. Toda vez que para el polígono existe una licencia de parcelación con una norma definida, estos usos del suelo solo tendrán efecto para las actuaciones que no se deriven de dicha licencia, como licencias de construcción o de modificación, entre otras al corresponder a una situación jurídica consolidada.

Artículo 269°. Criterios de manejo para los usos del suelo de categoría Industrial.

Se establecen los siguientes criterios de manejo

	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 341 de 412


1. Se prohíbe el uso residencial en cualquiera de sus tipologías, se tolerarán las viviendas existentes y se permitirán reconocimientos siempre que estas cumplan con las normas específicas para tal efecto y no se encuentren localizadas en áreas con condición de amenaza o riesgo o sobre suelos de protección.
2. De conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, subsección 7, los usos de alto impacto podrán localizarse en el corredor suburbano, siempre que se garantice que el predio donde se localizan está directamente localizado sobre la vía, y que no es colindante con predios que tengan el uso residencial establecido ni con equipamientos básicos sociales comunitarios. Los predios que se destinen a dicha actividad deberán además contar con la respectiva licencia de construcción autorizando el uso en el inmueble y desarrollar y localizar la actividad y sus servicios complementarios, incluidos los parqueaderos, exclusivamente al interior del predio.
3. Las actividades de industria y servicios descritas podrán desarrollarse en forma individual o en agrupaciones, cumpliendo con la unidad mínima de actuación establecida. Deberán funcionar con criterios de uso eficiente de agua y energía e implementar medidas para la adecuada gestión y aprovechamiento de residuos.
4. Las maniobras de cargue y descargue propias de las actividades reglamentadas deberán desarrollarse al interior del predio, lo mismo que la localización de los parqueaderos que se requieran para dicha actividad.
5. Las actividades industriales permitidas tendrán que ubicarse cumpliendo con todas las medidas necesarias para la mitigación de impactos ambientales producidos sobre las áreas residenciales aprobadas por el municipio.

Artículo 270°. Criterios de manejo para los Usos establecidos.

Los usos y actividades establecidos en el suelo rural con anterioridad a la adopción de la presente modificación excepcional de norma urbanística se entenderán como "Usos establecidos" siempre que se cumpla con los siguientes requerimientos:

1. Que los usos establecidos hagan parte de los usos y actividades permitidas por el Acuerdo 22 de 2009, o la norma municipal vigente en el momento que se localizaron en el territorio.
2. Que cuenten con licencia urbanística.
3. Que la actividad se desarrolle en las mismas condiciones en que se encontraba antes de la vigencia de la nueva disposición que prohibió el uso.
4. Que la actividad cumpla con las normas aplicables al sector específico correspondiente a la actividad y que sus instalaciones cumplan con las normas urbanísticas que regulan el aprovechamiento y las condiciones constructivas internas y externas.

M

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 342 de 412

Parágrafo. Para las construcciones dedicadas a los usos establecidos se permitirán las mejoras locativas y las licencias de construcción en la modalidad de modificación, reconstrucción, restauración, adecuación, reforzamiento estructural, demolición y cerramiento; se prohíben aquellas en la modalidad de obra nueva y de ampliación. De terminarse la actividad y en caso de solicitar una licencia de construcción en la modalidad de obra nueva o ampliación se regirá por las normas urbanísticas establecidas en el presente Acuerdo.

TITULO III. APROVECHAMIENTOS EN SUELO RURAL

CAPÍTULO I. DEFINICIONES RELACIONADAS CON LOS APROVECHAMIENTOS RURALES

Artículo 271º. Definición de Aprovechamientos Rurales.

Modifíquese el artículo 243 del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

Los aprovechamientos rurales son el conjunto de normas urbanísticas generales mediante las cuales se regulan las actuaciones de parcelación, subdivisión y construcción en el suelo rural y agrupan aspectos que determinan la cantidad de suelo a ocupar, la cantidad de metros cuadrados y la altura máxima a construir, así como la densidad máxima de vivienda a localizar según la categoría y la intervención asignada a cada polígono.

Se definen como normas de aprovechamiento rural: (i) la densidad máxima de vivienda, (ii) índice de ocupación, (iii) altura máxima de las construcciones y (iv) áreas mínimas de predios.

Artículo 272º. Definición de Densidad máxima habitacional.

La densidad máxima habitacional se entiende como el número máximo de viviendas que pueden localizarse en determinada unidad de área; en este caso, el número de viviendas permitidas por cada hectárea de suelo, ya sea neta o bruta, dependen de la aplicabilidad de la resolución 9328 de 2008 expedida por Corantioquia o la que la modifique, derogue o sustituya.

Artículo 273°. Definición de Área mínima de lotes.

El área mínima de predios es el parámetro normativo mediante el cual se regula el tamaño mínimo en al que deberán sujetarse las actuaciones de subdivisión y parcelación en el suelo rural. Está expresado en metros cuadrados o hectáreas y será la considerada en el polígono de intervención rural asignado según la categoría del suelo y en correspondencia con la densidad máxima de vivienda permitida, de manera que se brinde la posibilidad de albergar al menos una vivienda por cada predio.

Artículo 274°. Definición de Altura máxima de construcciones.

Se entiende como el parámetro normativo por el cual se regula la posibilidad de edificación en altura en los predios del suelo rural. Se expresa en el número de pisos máximo a permitir para cada uso del suelo asignado o en el máximo de metros lineales en sentido vertical que pueda alcanzar una construcción.

CAPÍTULO II. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

Artículo 275°. Densidades máximas de vivienda rural.

Modifíquese el artículo 244 del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

Se aplican las siguientes densidades máximas, según la clase y categoría de suelo asignada:

CATEGORÍA	NOMBRE	POLÍGONO	ÁREA [ha]	N° VIVIENDAS	DENSIDAD ACTUAL	DENSIDAD PROPUESTA
Categorías de Desarrollo Restringido						
Suburbano	Corredor Vial Suburbano Interregional	CS_1	46,86	27	0,57	0 viv/ha
	Suburbano San José	CS_2	13,93	27	1,94	5,63 viv/ha
	Suburbano La Doctora	CS_3	44,78	201	4,49	5,63 viv/ha
	Suburbano Pan de Azúcar	CS_4	4,21			5,63 viv/ha
	Centro Poblado Playas Placer -	MI_1	7,32	205	27,99	28 viv/ha

Handwritten mark



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 344 de 412

CATEGORÍA	NOMBRE	POLÍGONO	ÁREA [ha]	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD ACTUAL	DENSIDAD PROPUESTA
Centro Poblado	Loma de Los Henao					
	Centro Poblado Las Lomitas	MI_2)	2,78	43	15,48	20 viv/ha
Categorías de protección						
Conservación y Protección Ambiental	Conservación y Protección Ambiental Occidente	PE_1	128,50	24	0,19	1 viv/38 ha (0,026 viv/ha)
	Conservación y Protección Ambiental Oriente	PE_2	553,86	40	0,07	1 viv/38 ha (0,026 viv/ha)
Producción Agrícola y Ganadera (1)	Producción Agrícola y Ganadera Occidente	PA_1	60,07	21	0,35	1 viv/5 ha (0,2 viv/ha)
	Producción Agrícola y Ganadera Oriente	RAR_1	59,28	85	1,43	1 viv/5 ha (0,33 viv/ha)
Conservación y Protección Ambiental	Conservación y Protección Ambiental La Doctora	PA_2	16,02	20	1,25	1,5 viv/ha

Parágrafo 1. Las densidades máximas para las categorías de desarrollo restringido, deberán estar condicionadas a la formulación y concertación de las respectivas UPR, toda vez que el recurso hídrico de la cuenca de la quebrada La Doctora, se encuentra en su mayoría en estado crítico o agotado. No obstante, en aquellos predios donde se haya alcanzado las áreas mínimas de lote, cuentan con amenaza baja y con la prestación de los servicios públicos domiciliarios y abastecimiento de agua diferente a la quebrada La Doctora, se permitirá el proceso de licenciamiento.

Parágrafo 2. Para el polígono de desarrollo restringido que delimita el corredor vial suburbano, se tolerarán las viviendas presentes actualmente, pero éste será un uso que tendrá una tendencia a la transformación para desarrollar los potenciales del corredor.

Parágrafo 3. Para los polígonos de Restauración de Actividades Rurales y Preservación Activa, se permitirá la localización de una vivienda adicional por predio destinada a la habitación del mayordomo, siempre y cuando se cumpla con la densidad reglamentada y las demás normas de aprovechamiento definidas.

Parágrafo 4. Para todos los espacios públicos existentes y potenciales se debe considerar una densidad cero (0).



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 345 de 412

Parágrafo 5. En las áreas clasificadas en las categorías de protección y conservación ambiental y en las de protección para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales, donde se superan las densidades máximas de vivienda, no se permitirán nuevos desarrollos de vivienda.


Artículo 276°. Áreas mínimas de predios en suelo rural.

Modifíquese el artículo 245 del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

Las áreas mínimas de lotes corresponden al parámetro normativo con el se busca mantener una baja ocupación del suelo rural y limitar la subdivisión predial que conllevaría a una mayor densificación de las áreas clasificadas con las categorías de protección y de desarrollo restringido; de esta manera se promueve la sostenibilidad en las condiciones ambientales del territorio rural y se minimizan los impactos en la prestación de servicios públicos, como el acueducto y saneamiento básico para los habitantes rurales.

CATEGORÍA	NOMBRE	POLÍGONO	ÁREA MÍNIMA DE PREDIO PARA VIVIENDA [m ²]	ÁREA MÍNIMA DE PREDIO OTROS USOS [m ²]
Categorías de Desarrollo Restringido				
Suburbano	Corredor Vial Suburbano Pan de Azúcar	CS_1	No se permitirá nueva vivienda	2 ha. (UMA). Cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales la Unidad Mínima de Actuación (UMA) será de seis (6) hectáreas.
	Suburbano San José	CS_2	1776	1000
	Suburbano La Doctora	CS_3	1776	1000
	Suburbano La Doctora	CS_4	1776	1000
Centro Poblado	Centro Poblado Playas Placer - Loma de Los Henao	MI_1	357	300
	Centro Poblado Las Lomitas	MI_2	500	300
Categorías de Protección				
Conservación y Protección Ambiental	Conservación y Protección Ambiental Occidente	PE_1	No se permitirá subdivisión predial	No se permitirá subdivisión predial

26

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 346 de 412

CATEGORÍA	NOMBRE	POLÍGONO	ÁREA MÍNIMA DE PREDIO PARA VIVIENDA [m ²]	ÁREA MÍNIMA DE PREDIO OTROS USOS [m ²]
	Conservación y Protección Ambiental Oriente	PE_2	No se permitirá subdivisión predial	No se permitirá subdivisión predial
Producción Agrícola y Ganadera (1)	Producción Agrícola y Ganadera Occidente	PA_1	50.000	50.000
	Producción Agrícola y Ganadera Oriente	RAR_1	30.000	30.000
Conservación y Protección Ambiental	Conservación y Protección Ambiental La Doctora	PA_2	Polígono Parcelación Berlín, único predio. No se permitirá subdivisión predial	No se permitirá subdivisión para otros usos

NOTA (1) La delimitación del tamaño mínimo del predio se otorga en correspondencia con la unidad agrícola familiar UAF. En caso de modificación de dicha UAF, se ajustará el tamaño del lote a dicha Unidad.

NOTA (2) Cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales la Unidad Mínima de Actuación (UMA) será de seis (6) hectáreas según lo establecido en el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Parágrafo. Los usos dotacionales podrán tener un área mínima diferente, de acuerdo con los requerimientos sectoriales del respectivo equipamiento.

Artículo 277°. Índice de ocupación.

Los índices de ocupación para el suelo rural se definen con el propósito de mantener un patrón de baja ocupación, propiciar la conservación y regeneración de cobertura vegetal, restringir la impermeabilización del suelo y propender por el mantenimiento de las actividades propias del entorno rural del municipio en las zonas destinadas para ello.

Los índices de ocupación por categoría se establecen a continuación:

CATEGORÍA	NOMBRE	POLÍGONO	ÍNDICE DE OCUPACIÓN VIVIENDA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN OTROS USOS
Categorías de desarrollo restringido				
Suburbano	Corredor Vial Suburbano Pan de Azúcar	CS_1	30% (1)	30 % (2)(3)
	Suburbano San José	CS_2	15% (1)	30% (2)
	Suburbano La Doctora	CS_3	15% (1)	30% (2)
	Suburbano Pan de Azúcar	CS_4	15% (1)	30% (2)



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 347 de 412

CATEGORÍA	NOMBRE	POLÍGONO	ÍNDICE DE OCUPACIÓN VIVIENDA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN OTROS USOS
Parcelación de Vivienda Campestre	Parcelación de Vivienda Campestre La Doctora	CS_4	15% (1)(2)	0%
Centro Poblado	Centro Poblado Playas Placer - Loma de Los Henao	MI_1	55% (1)	60% (2)
	Centro Poblado Las Lomitas	MI_2	40% (1)	50% (2)
Categorías de protección				
Conservación y Protección Ambiental	Conservación y Protección Ambiental Occidente	PE_1	0,0007% (A.B.)	0,007% (A.B.)
	Conservación y Protección Ambiental Oriente	PE_2	0,0007% (A.B.)	0,007% (A.B.)
Producción Agrícola y Ganadera	Producción Agrícola y Ganadera Occidente	RAR_1	1% (A.B.)	3% (A.B.)
	Producción Agrícola y Ganadera Oriente	PA_1	1% (A.B.)	3% (A.B.)

NOTA. (1) Estos polígonos están sujetos a la realización de Unidad de Planificación rural UPR, la cual podrá modificar la ocupación en aras de poder hacer los reconocimientos posibles, siempre y cuando se cumpla con los resultados de los estudios de amenazas y riesgos, todas las normas ambientales y la prestación de servicios públicos.

NOTA (2). La aplicación del índice de ocupación para los polígonos de desarrollo restringido se hará de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.2.5 del Decreto 1077 de 2015 así: el índice de ocupación se calculará sobre el área resultante de descontar del área bruta del predio, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos, las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos y demás afectaciones del predio. En las categorías de desarrollo restringido, en predios donde los suelos de protección y demás limitaciones no permitan un desarrollo de los metros cuadrados a construir, se hará la revisión del porcentaje de la ocupación por parte de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, a fin de admitir por lo menos una unidad de vivienda por lote, o una edificación destinada al uso compatible.

NOTA (3). Los parques, conjuntos o agrupaciones industriales podrán alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas establecidas.

Artículo 278°. Alturas máximas de edificaciones.

Modifíquese el artículo 246 del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

Las alturas máximas de las edificaciones se definen considerando los polígonos de intervenciones rurales y los usos del suelo; además, se considera como criterio la preservación de las condiciones propias del paisaje rural y sus calidades ambientales, de manera que las construcciones no supongan una mayor alteración de las visuales, equivaliendo al límite vertical de cualquier edificación, así:

26



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:

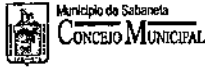
Marzo 01 de 2018

Página 348 de 412

CATEGORÍA	NOMBRE	POLÍGONO	ALTURA MÁXIMA VIVIENDA	ALTURA MÁXIMA OTROS USOS
Categorías de desarrollo restringido				
Suburbano	Corredor Vial Suburbano Pan de Azúcar	CS_1	Norma de reconocimientos	4 pisos o 12 metros
	Suburbano San José	CS_2	2 pisos	2 pisos
	Suburbano La Doctora	CS_3	2 pisos	2 pisos
	Suburbano La Doctora	CS_4	2 pisos	2 pisos
Centro Poblado	Centro Poblado Playas Placer - Loma de Los Henao	MI_1	2 pisos sin UPR (3 Pisos al formular la UPR para propiciar posibles reasentamientos in situ) Sin superar la densidad máxima establecida para el polígono	2 pisos Equipamientos: altura según tipo y requerimientos del mismo
	Centro Poblado Las Lomitas	MI_2	2 pisos sin UPR (3 Pisos al formular la UPR para propiciar posibles reasentamientos in situ) Sin superar la densidad máxima establecida para el polígono	2 pisos Equipamientos: altura según tipo y requerimientos del mismo
Categorías de protección				
Conservación y Protección Ambiental	Conservación y Protección Ambiental Occidente	PE_1	1 piso	1 piso
	Conservación y Protección Ambiental Oriente	PE_2	1 piso	1 piso
Producción Agrícola y Ganadera	Producción Agrícola y Ganadera Occidente	PA_1	2 pisos	1 piso
	Producción Agrícola y Ganadera Oriente	RAR_1	2 pisos	1 piso
Conservación y Protección Ambiental	Conservación y Protección Ambiental La Doctora	PA_2	2 pisos	1 piso para usos complementarios al residencial

Artículo 279°. Unidad Mínima de Actuación – UMA para los suelos suburbanos.

Para el caso del suelo rural del municipio de Sabaneta, para el cual se delimitan 3 polígonos suburbanos, la definición de la Unidad Mínima de Actuación aplica únicamente para el



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 349 de 412

polígono suburbano que delimita el corredor vial suburbano y que se identifica con el código CS_1 correspondiente a la intervención de consolidación suburbana.

Estos desarrollos se dan mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos. La Unidad Mínima de Actuación establecida para el corredor vial suburbano será de 2 hectáreas. Cuando se trate de parques, conjuntos o agrupaciones industriales la Unidad Mínima de Actuación (UMA) será de seis (6) hectáreas según lo establecido en el artículo 2.2.2.2.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Para la aplicación de esta norma se entenderá como parcelación toda división o subdivisión de un globo de terreno, ubicado en suelo suburbano asociado al corredor vial suburbano, conformado por cinco o más predios, que deberá presentar un área no menor a dos hectáreas. Cuando los predios no alcancen el área mínima requerida, se podrán agrupar los lotes por integración inmobiliaria o reajuste de tierras.


Los desarrollos que se den mediante la figura de parcelación deberán contar con acceso vial, conectándose al sistema vial existente y generando las fajas para las vías proyectadas, además de contar con la dotación de servicios públicos y cumplir con el correspondiente pago de obligaciones para la contribución a la consolidación de los sistemas de espacio público y equipamiento colectivo. Se deberán respetar las áreas que hacen parte del suelo de protección ambiental y propender por la conservación de la cobertura boscosa, además de evitar la impermeabilización del suelo.

CAPÍTULO III. CRITERIOS DE MANEJO PARA LOS APROVECHAMIENTOS RURALES

Artículo 280°. Criterios de manejo para los aprovechamientos rurales.

Los aprovechamientos definidos para el suelo rural de Sabaneta deben cumplir con los siguientes criterios de manejo:

1. Baja ocupación, evitando la proliferación de construcciones en altura que alteren el paisaje rural
2. Conservación de las coberturas vegetales
3. Minimización de los riesgos naturales
4. Dotación de los servicios públicos, equipamientos básicos, vías y espacios públicos.
5. Mantenimiento de las características propias de la ruralidad y control hacia procesos de urbanización o transformación en nuevos núcleos urbanos.

 <p>Municipio de Sabana de la Cruz CONCEJO MUNICIPAL</p>	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 350 de 412

6. Las actuaciones permitidas no interferirán con la conservación de las áreas de bosque, las aguas existentes y el hábitat de la flora y fauna locales, y en general, de las áreas que hacen parte de la estructura ecológica principal; se debe procurar la estabilidad de los suelos y la protección ambiental y paisajística.
7. Dado que el cálculo de la densidad de vivienda se realiza teniendo en cuenta el área neta o bruta del lote (dependiendo de la categoría), cuando el resultado del cálculo de la densidad sea un número de viviendas con número decimal igual o mayor a 5, se aproximará al número inmediatamente superior, cuando el decimal sea inferior a 5, se aproximará al número inmediatamente inferior.
8. Los desarrollos en suelo rural propenderán por minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el paisaje.
9. En las categorías de protección para la producción - Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales, se propenderá por lograr una ocupación mínima de la parcela con edificaciones, con el fin de que exista una mayor potencialidad del lote para el uso productivo al cual se debe destinar.
10. En áreas de producción mixta, para las actividades pecuarias especies menores se establecerán retiros entre las edificaciones con este uso y las de vivienda, educativas, de salud, de investigación científica y otras a las que pueda generar impacto. Así mismo, se deberá efectuar manejo y control de vertimientos y olores.
11. En los polígonos RAR_1 y PA_1 no se podrán autorizar subdivisiones, parcelaciones ni construcciones que resulten en el cambio del uso productivo para el que están destinados estos predios.
12. Para las zonas con condición de amenaza o de riesgo, será requisito la elaboración de estudios detallados determinados en el componente de Gestión del Riesgo del presente Acuerdo.
13. En caso de presentarse la demolición de una construcción se podrá construir una nueva, siempre que se cumpla con las normas de uso y aprovechamiento aquí definidas para lo cual se requiere la tramitación de la respectiva licencia.

Artículo 281º. Condiciones para la aplicación de las densidades.

Con el fin de facilitar la norma definida de densidades máximas de vivienda en suelo rural, se aplican las siguientes condiciones:

1. Se exceptúan de las densidades los suelos clasificados como de protección ambiental, así: Los retiros a cursos, corrientes, depósitos o nacimientos de agua y las áreas de amenaza alta y riesgo no mitigable, en las cuales solo se permitirá los usos y actividades definidos para ellos y queda prohibida la ubicación de viviendas.

2. En caso de que el predio no cumpla con el tamaño necesario para construir una unidad de vivienda, se podrá englobar con otros predios, respetando la clase de suelo y el uso asignado de cada predio
3. Cuando en un predio se encuentran dos o varias clases o categorías de suelo con distintas densidades aplicables para cada clase o categoría se procederá así:
 - a) Los predios ubicados en dos o varios suelos con densidades diferentes, en principio tendrán que aplicar la densidad definida para cada clase y uso del suelo.
 - b) Cuando algunas superficies del predio no cumplan el área mínima para la respectiva densidad, se deberá calcular la densidad para cada clase y uso del suelo y la fracción de vivienda sumarla a la clase y uso del suelo que le dé mayor posibilidad de densificación, ubicando dentro de ésta, las unidades de vivienda y dejando en las otras clases y usos del suelo el uso principal asignado por el presente Acuerdo.
 - c) En el caso que el predio no cumpla con el tamaño necesario para construir una unidad de vivienda, se podrá englobar con otros predios, respetando la clase de suelo y el uso asignado de cada predio, exceptuando los casos planteados en el parágrafo 1 del Artículo 275º del presente Acuerdo.
4. La densidad reglamentada para los polígonos de restauración de actividades rurales, está supeditada al tamaño de la Unidad Agrícola Familiar – UAF, por tanto, los predios en esta intervención no podrán fraccionarse por debajo de la Unidad Agrícola Familiar. No obstante, se establecen algunos casos que constituyen excepciones al cumplimiento de la UAF, así:
 - a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;
 - b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;
 - c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;
 - d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:

Marzo 01 de 2018

Página 352 de 412

TITULO IV. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL

Artículo 282°. Tipos de Obligaciones Urbanísticas en el suelo rural.

Modifíquese el artículo 252 del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

Las obligaciones urbanísticas para el suelo rural se establecen de dos tipos: las áreas de cesión obligatoria y las áreas privadas de uso común o particular, según sea el caso, las cuales están asociadas a actuaciones de parcelación y/o construcción:

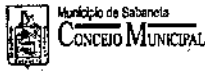
1. Las áreas de cesión obligatoria, entendidas como se expresa en el componente urbano se retoman para el suelo rural y se configuran cuando el propietario debe ceder a título gratuito al municipio porciones de suelo, bien sea para vías, espacio público o para construcción de equipamientos; las porciones de suelo a ceder están estimadas según el uso y el aprovechamiento definido al predio;
2. Las obligaciones que no implican cesión de suelo, se entienden como la obligación de mantener cierto porcentaje del predio en cobertura vegetal, sea boscosa o arbórea, para contribuir a la consolidación de la estructura ecológica principal, regenerar en los polígonos donde esta sea escasa y evitar la total impermeabilización del suelo.

Artículo 283°. Asignación de obligaciones urbanísticas en el suelo rural.

Modifíquese el artículo 253 del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

Se asignan las obligaciones urbanísticas por polígono de intervención rural teniendo como premisa los aprovechamientos asignados, de manera que los polígonos de mayor aprovechamiento sean los que tengan las mayores obligaciones.

Para todos los polígonos se establece la obligación asociada a un porcentaje mínimo de cobertura vegetal por predio, según el caso específico y las restricciones ambientales asociadas a dicha intervención.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1


PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 353 de 412

CATEGORÍA	POLÍGONO	CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO		CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO		COBERTURA VEGETAL
		VIVIENDA	OTROS USOS	VIVIENDA	OTROS USOS	
Corredor Vial Suburbano Interregional (2)	CS_1	No aplica	15% del área bruta del lote (1)	No aplica	2% del área total construida	70% o 50% dependiendo de la aplicación de la excepción para agrupaciones industriales
Suburbano San José	CS_2	7% del área bruta del lote	3 m ² por cada 100 m ² construidos	5m ² por cada unidad de vivienda en desarrollos de 4 o más viviendas	2 m ² por cada 100 m ² construidos en desarrollos a partir de los 500 m ² construidos	30%
Suburbano La Doctora	CS_3					
Suburbano Pan de Azúcar	CS_4					
Centro Poblado (Playas Placer - Loma de Los Henao)	MI_1	5% del área bruta del lote		5m ² por cada unidad de vivienda en desarrollos de 4 o más viviendas	1 m ² por cada 100 m ² construidos en desarrollos a partir de los 500 m ² construidos	20%
Centro Poblado (Las Lomitas)	MI_2					20%
Conservación y Protección Ambiental (Occidente)	PE_1	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	95% boscosa
Conservación y Protección Ambiental (Oriente)	PE_2					
Producción Agrícola y Ganadera (Occidente)	RAR_1	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	70% (mínimo 30% boscosa o arbórea)

20

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 354 de 412

CATEGORÍA	POLÍGONO	CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO		CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO		COBERTURA VEGETAL
		VIVIENDA A	OTROS USOS	VIVIENDA	OTROS USOS	
Producción Agrícola y Ganadera (Oriente)	PA_1					
Conservación y Protección Ambiental (La Doctora)	PA_2	Aplican las establecidas en la licencia de parcelación		Aplican las establecidas en la licencia de parcelación		70% (mínimo 50% boscosa)

NOTA (1) Cuando los parques, conjuntos o agrupaciones industriales en suelo rural suburbano superen el índice de ocupación del 30%, pagarán obligaciones urbanísticas de cesión de suelo para espacio público y equipamientos adicionales a las establecidas en la presente tabla, correspondientes a 1 m² por cada metro cuadrado adicional ocupado.

NOTA (2) El pago de cesiones adicionales que obedecen a la ocupación cuando supere el 30% y hasta el 50% en parques, agrupaciones o conjuntos industriales se hará en las siguientes áreas priorizadas: cinturón verde, áreas de retiro, áreas de recarga de acuíferos, el área de reserva La Romera, la red de conectividad ecológica por consolidar, las delimitadas en la estructura ecológica principal y áreas con pendientes superiores al 100%.

Artículo 284°. Exigencia de las obligaciones urbanísticas

El pago de las obligaciones definidas para espacio público y equipamiento podrá realizarse en suelo o en dinero de la siguiente forma:

1. Las obligaciones establecidas para el polígono CS_1 correspondiente al corredor vial suburbano Interregional se deberán pagar en el mismo sitio del desarrollo que origina la obligación.
2. Para los polígonos CS_2, CS_3, CS_4, MI_1 y MI_2, las obligaciones podrán ser pagadas en sitio, o por fuera de él, pero siempre en el mismo polígono. En todo caso, se deben enfocar a la consolidación de la red de conectividad ecológica.
3. El pago de obligaciones urbanísticas en dinero no aplica para las áreas de cesión obligatoria para vías y para espacio público en suelo suburbano.

No se incluirán para el cálculo de obligación especial de porcentaje mínimo de cobertura vegetal las áreas correspondientes a los retiros de fuente hídrica y suelos de protección asociados a cualquiera de las categorías definidas en el capítulo de clasificación del suelo.

Para el caso del polígono CS_1 corredor vial suburbano Interregional, la obligación de porcentaje mínimo de cobertura vegetal deberá garantizar el 50% para agrupaciones industriales o del 70% mínimo en cobertura arbórea en otros tipos de desarrollo, en cobertura arbórea que puede ser ornamental y puede localizarse en los linderos de los predios, para el área restante requerida en cobertura vegetal se podrán contabilizar zonas verdes y áreas empradizadas. El criterio general para las áreas libres en este polígono será el del mantenimiento de la permeabilidad del suelo.

TITULO V. NORMAS DE PARCELACIÓN, CONSTRUCCIÓN, VOLUMETRÍAS Y RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

CAPÍTULO I. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES


Artículo 285°. Definición de los reconocimientos de existencia de edificaciones.

En desarrollo de lo establecido en el artículo 2.2.6.4.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se entiende por reconocimiento de edificaciones la actuación por medio de la cual el la autoridad municipal competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento.

Los aprovechamientos urbanísticos aplicables al reconocimiento de edificaciones con uso residencial son los siguientes:

En los polígonos de intervenciones en suelo rural se permite el reconocimiento de las viviendas que cumplan con la densidad; área mínima de lote y altura definida para el polígono que lo contenga según el CAPÍTULO I DEL TÍTULO III DE LA PARTE III del presente Acuerdo.

Se establecen los mismos parámetros en cuanto a las construcciones no objeto de reconocimiento que fueron aplicadas en el componente urbano, visibles en el Artículo 242° del presente acuerdo.

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 356 de 412

Artículo 286°. Condiciones para el reconocimiento de la existencia de edificaciones en el suelo rural.

Las edificaciones con uso residencial podrán ser reconocidas cumpliendo con las siguientes condiciones:

1. Respetar los retiros de aislamiento y en general, los retiros normativos planteados para el área rural.
2. Contar con las áreas mínimas de vivienda establecidas en el Artículo 287° del presente Acuerdo.
3. En las edificaciones localizadas dando frente a vías rurales, no se podrán reconocer voladizos que estén sobrepasando la sección mínima de 9 m. determinada para estas vías.
4. A las edificaciones objeto de reconocimiento les aplicará la norma establecida en el TITULO IV. DE A PARTE III del presente Acuerdo: OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL.
5. Se debe dar cumplimiento a las condiciones establecidas en el **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del presente Acuerdo.

CAPÍTULO II. NORMAS VOLUMÉTRICAS EN SUELO RURAL

Artículo 287°. Área mínima construida de vivienda en suelo rural.

Con el fin de garantizar las condiciones de habitabilidad en suelo rural, se define a continuación, el área mínima de vivienda exigible:

1. El área mínima de vivienda aplicable para la vivienda ubicada en los centros poblados del municipio, es de 60 m² construidos, para vivienda no VIS y no VIP, con máximo dos alcobas. En suelos suburbanos y rurales, el área mínima de la vivienda será de 80 m² construidos.
2. En ningún caso se permitirán los aparta-estudios, aparta-oficinas o edificios de cohousing en ninguna de las categorías del suelo rural.
3. Los aparta-suites se permitirán en donde la norma de usos del suelo rural permita hospedaje.

Artículo 288°. Dimensiones de patios y vacíos en suelo rural.

Teniendo en cuenta que, para el caso del suelo rural, los patios y vacíos tienen aplicabilidad limitada, debido al tamaño de los lotes que involucran esta clase de suelo, se establece que



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 357 de 412

los patios mínimos al interior de las unidades de vivienda o de otros usos, deberán cumplir la siguiente norma:

No DE PISOS	LADO MÍNIMO PATIO O VACÍO [m]	ÁREA MÍNIMA PATIO O VACÍO [m ²]
1	2.0	4.0
2	2,50 en todos los pisos	6.25
3	3,00 en todos los pisos	9.0

Artículo 289°. Retiros y aislamientos en el componente rural.

Modifíquese el artículo 262 del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

Se debe cumplir los siguientes retiros:


USOS DEL SUELO	RETIROS A LINDEROS		RETIRO A EJE DE VÍA [m]
	Fachadas Abiertas [m]	Fachadas Cerradas [m]	
Uso residencial	6,00	3,00	15,00 (1)
Otros usos	3,00	3,00	15,00 (1)

NOTA (1) Los nuevos desarrollos con acceso sobre vías de comunicación de cualquier tipo de jerarquía que contemplen vías adicionales para la accesibilidad, deberán tener un antejardín o retiro frontal adicional de cinco metros (5,00 m.), medido desde el borde de la berma sin detrimento de la faja real por reservar

Estos retiros sólo podrán utilizarse para cultivos limpios, jardines o arborización y como fajas para conducciones de redes de acueducto, alcantarillado, energía y teléfono. Su utilización para campos de infiltración o pozos de absorción será posible siempre y cuando la topografía del terreno no permita el drenaje del sistema de saneamiento sobre predios vecinos. El cerramiento deberá ser en cerco vivo o malla con una altura máxima de un metro con sesenta (1.60 m); en todo caso no se permitirá la construcción de muros en ladrillo, bloques, en concreto o similares.

Podrán formar parte de los aislamientos a linderos, los retiros hídricos a las fuentes de agua, sin ubicar sobre ellas ningún tipo de infraestructuras de servicios públicos o de saneamiento.

Los predios ubicados a lo largo de servidumbres de paso, localizadas en el suelo rural y suburbano cuya sección sea menor que la definida en el Artículo 80° y el Artículo 81° no podrán ser construidos por no cumplir con la sección mínima requerida.

 Municipio de Sabana Seca CONCEJO MUNICIPAL	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 358 de 412

CAPÍTULO III. OTRAS NORMAS GENERALES


Artículo 290°. Vinculación al sistema vial rural.

Modifíquese el artículo 251 del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

Todo desarrollo de construcción en el área rural quedará vinculado al sistema vial rural, haciendo especial énfasis en garantizar las condiciones adecuadas para la movilización peatonal, mediante la construcción de andenes, paraderos, bahías, barreras de protección y en general de los elementos que salvaguarden la integridad de los peatones y de los residentes de la zona rural, sin ir en detrimento de la circulación vehicular.

Los lotes cuyos accesos se den a través de servidumbre se deberán vincular al sistema vial existente, conformando la sección vial mínima establecida, dependiendo del carácter de la vía; de acuerdo con la longitud de la vía y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección.

En aquellos casos en que la construcción de la vía comprometa la estabilidad de los terrenos o atente contra los suelos de protección, su posibilidad de desarrollo deberá estar avalada por la autoridad competente en materia de movilidad, ambiental y la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial. En caso de que la vía no se autorice, podrán conformarse senderos peatonales con la sección mínima que se establezca, sin ir en detrimento de los retiros establecidos.

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 359 de 412

PARTE IV. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN, SEGUIMIENTO Y PARTICIPACIÓN

Artículo 291º. Definición de Instrumentos de Gestión.

Son los mecanismos establecidos por la Ley 388 de 1997, y los decretos reglamentarios mediante los cuales el municipio de Sabaneta y los particulares interesados en desarrollar proyectos para la actuación sobre el territorio, posibiliten el proceso mismo de la urbanización de acuerdo con las determinaciones, criterios y lineamientos que se definen en el presente Acuerdo y que hacen posible el cumplimiento de los principios del Ordenamiento Territorial y el alcance de los objetivos de desarrollo, fijados en el Acuerdo 22 de 2009.

Los instrumentos enunciados serán desarrollados por la Administración Municipal con estricta sujeción a lo establecido en este Acuerdo y en las demás reglamentaciones que sean expedidas a nivel local, metropolitano, departamental y nacional.

Se establecen, para que sean así considerados en los correspondientes instrumentos, los siguientes conceptos:

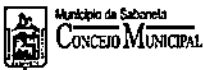
1. Área de planificación, entendida como el polígono de tratamiento que delimita el área objeto de estudio.
2. Área de influencia, zonas que se encuentran por fuera del área de planificación pero que deben ser consideradas como parte fundamental de la propuesta, en función de garantizar la articulación con el entorno inmediato y con la ciudad en general y los impactos que la propuesta generará sobre ellos.
3. Área de intervención, conformada por las zonas sobre las cuales se realizarán las intervenciones específicas que darán forma a los criterios establecidos por la propuesta urbanística y conllevan a la aplicación normativa del instrumento.

Artículo 292º. Criterios para la aplicación de los instrumentos de gestión.

Por ser los Instrumentos de Gestión aquellos medios que desarrollan el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y aportan al cumplimiento de los objetivos, estrategias y modelo de ocupación territorial, materializando los principios del ordenamiento territorial: i). La función social y ecológica de la propiedad, ii). La prevalecía del interés general sobre el particular, y iii). La distribución equitativa de cargas y beneficios, se establecen los siguientes criterios que deben ser tenidos en cuenta durante su formulación y ejecución:

1. La redistribución de recursos provenientes de las diversas fuentes de financiación con las que cuenta la administración municipal, en busca del cumplimiento de los proyectos

26

	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 360 de 412

planteados en el programa de ejecución del presente Acuerdo y del plan de desarrollo asociados al plan.

2. La toma de decisiones sobre los proyectos que afectan los aspectos trascendentales del sistema.
3. La prevalencia del sistema de ordenamiento territorial desarrollado en el presente Acuerdo y su programa de ejecución.
4. La subordinación de los instrumentos de planificación complementaria, intervención y financiación del suelo en función de los proyectos definidos en el programa de ejecución del presente Acuerdo, como máximo instrumento de planificación territorial.
5. La adaptabilidad de los supuestos generales del sistema de ordenamiento territorial, de acuerdo con situaciones de incertidumbre de cualquier índole que amerite la revisión según el caso concreto, sin que ello implique la modificación general del programa de ejecución del presente Acuerdo o el principio redistributivo de cargas y beneficios del desarrollo urbano.
6. El direccionamiento de los recursos obtenidos mediante instrumentos de financiación con compromisos exclusivos en los proyectos del programa de ejecución del presente Acuerdo.

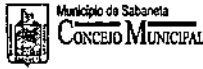
Artículo 293°. Las Cargas y los Beneficios Urbanísticos.

Modifíquese el artículo 215 del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

A partir de los procesos de planificación asociados a la consolidación de ciudad, como el plan de ordenamiento territorial, inciden de manera directa o indirecta sobre la generación de sistemas urbanos y de procesos de edificación, es prioritario atender al principio fundamental de distribución equitativa de cargas y beneficios, identificando, mejorando y redistribuyendo las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio, a fin de alcanzar una propuesta estratégica de planificación que se concrete en una gestión que permita lograr una municipalidad incluyente, equilibrada y equitativa.

Se entiende por Cargas urbanísticas, el cumplimiento de los costos de urbanización y/o construcción en suelo e inversiones necesarias para consolidar los sistemas públicos y colectivos del sistema de ordenamiento territorial municipal, así como la reserva de suelos para vivienda de interés social y/o prioritario. También se consideran cargas los costos asociados a la formulación y gestión de instrumentos de planificación.

Se entiende por beneficio urbanístico, los potenciales aprovechamientos derivados de las acciones urbanísticas establecidas por el plan de ordenamiento, medidos en edificabilidad (densidades, índices de construcción y ocupación, alturas) y en usos del suelo.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 361 de 412

Artículo 294°. Clasificación de los instrumentos de gestión.

Por su naturaleza, los instrumentos de gestión se clasifican en:

1. Instrumentos de planificación complementaria.
2. Instrumentos de financiación.
3. Instrumentos de intervención del suelo.

TITULO I. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

Artículo 295°. Tipos de Instrumentos de planificación complementaria

Se identifican como instrumentos de planificación complementaria para Sabaneta, sin perjuicio de aquellos contemplados en la normativa nacional, los siguientes:

1. Planes Parciales (PP).
2. Planes de Legalización y Regularización Urbanística (PLRU).
3. Planes especiales de manejo y protección del patrimonio (PEMP).
4. Planes Maestros (PM).
5. Unidades de Planificación Rural (UPR).
6. Unidades de actuación urbanística (UAU).


CAPÍTULO I. PLANES PARCIALES

Artículo 296°. Definición de Planes Parciales.

Modifíquese el Artículo 210° del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos

2/6

 Municipio de Sabanaeta CONCEJO MUNICIPAL	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 362 de 412

u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

Mediante este instrumento se desarrollarán de manera obligatoria los polígonos de Tratamiento Urbanístico de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana y de Renovación en la Modalidad de Redesarrollo; de manera facultativa, se utilizará el instrumento plan parcial en los Polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral en los términos de los artículos 19 y 27 de la ley 388 de 1997 y Título 4, Capítulo 1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 297°. Directrices y parámetros de formulación de los Planes Parciales.

Modifíquese el Artículo 211° del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

Cada uno de los formuladores de planes parciales desarrollarán sus planes a partir de los siguientes criterios, los cuales se consideran parámetros de formulación, además de las normas que sobre la materia exija la ley 388 de 1997, los decretos nacionales 019 de 2012 y 1077 de 2015 y demás normas que los complementen, sustituyan, modifiquen o sustituyan.

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	DIRECTRICES	PARÁMETROS DE FORMULACIÓN
Suelo Urbano – Tratamiento de Renovación Modalidad Redesarrollo		
R_RED_1	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovechamiento de la cercanía con la Estación del Metro de Itagüí, a fin de establecer condiciones aptas para la movilidad no motorizada • Impulso a la movilidad sostenible • Concentración de actividades productivas, ricas en prestación de servicios, conocimiento, emprendimiento e innovación. • Articulación con el sistema estructurante ambiental y la red ecológica que incorpora el sistema de espacio público configurado en el plano 	<ul style="list-style-type: none"> • La delimitación del plan parcial corresponde al total del polígono de tratamiento identificado. No se admiten modificaciones a la delimitación de los polígonos establecidos por el presente Acuerdo. • Elaboración de estudios detallados para áreas con condición de amenaza y riesgo identificadas en el presente Acuerdo. • Contaran con un diagnóstico y formulación que analicen y desarrollen



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 363 de 412

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	DIRECTRICES	PARÁMETROS DE FORMULACIÓN
	<p>de espacio público potencial, articulado a una red de equipamientos, que debe responder a los requerimientos conforme a la configuración del sistema de ordenamiento territorial municipal.</p> <ul style="list-style-type: none"> El sistema estructurante de Movilidad en lo que respecta a las conexiones propuestas por el PBOT, según la cartografía de soporte de la presente formulación. 	<p>en detalle los sistemas de ordenamiento territorial del municipio.</p> <ul style="list-style-type: none"> Modelos de reparto de cargas y beneficios que permitan aplicar el pago de las cargas urbanísticas, en las proporciones establecidas por la Administración Municipal, para que ésta pueda ejercer un control preciso del cumplimiento de las mismas.
R_RED_2	<ul style="list-style-type: none"> Concentración de actividades productivas, ricas en prestación de servicios, conocimiento, emprendimiento e innovación Articulación con el sistema estructurante ambiental y la red ecológica que incorpora el sistema de espacio público configurado en el plano de espacio público potencial, articulado a una red de equipamientos, que debe responder a los requerimientos conforme a la configuración del sistema de ordenamiento territorial municipal. El sistema estructurante de Movilidad en lo que respecta a las conexiones propuestas por el PBOT, según la cartografía de soporte de la presente formulación. 	<ul style="list-style-type: none"> Identificación de elementos de la estructura ecológica y del espacio público potencial, para consolidar las obligaciones urbanísticas de espacio público requeridas por el plan parcial Los aprovechamientos y usos del suelo son regulados en el componente urbano del presente Acuerdo. Con la formulación de los planes parciales en las zonas de Renovación modalidad redesarrollo se respetará el derecho de permanencia de las actividades industriales existentes y el de protección a moradores, como principio rector de este tratamiento. En ningún caso, los planes parciales modificarán las normas sobre clasificación del suelo, los componentes de los Sistemas Público y Colectivo y su jerarquización, los usos generales del suelo, los aprovechamientos máximos, los porcentajes de obligaciones urbanísticas, las densidades habitacionales máximas, la obligación de construir vivienda de interés social y/o de interés prioritario ni su delimitación, asignada en el presente Acuerdo.
R_RED_3 y R_RED_6	<ul style="list-style-type: none"> Priorización de la consolidación de espacio público identificado como potencial en el PBOT Aprovechamiento de la cercanía con las Estación del Metro de Sabaneta, a fin de establecer condiciones aptas para la movilidad no motorizada Concentración de actividades productivas, ricas en prestación de servicios, conocimiento, emprendimiento e innovación Identificación de áreas de manejo especial relacionadas con suelos 	<ul style="list-style-type: none"> Introducirán una nueva estructura urbana que potencie la convivencia entre la industria existente y propuesta,

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	DIRECTRICES	PARÁMETROS DE FORMULACIÓN
	<p>consolidados en uso residencial al interior del polígono.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Articulación con el sistema estructurante ambiental y la red ecológica que incorpora el sistema de espacio público configurado en el plano de espacio público potencial, articulado a una red de equipamientos, que debe responder a los requerimientos conforme a la configuración del sistema de ordenamiento territorial municipal. • El sistema estructurante de Movilidad en lo que respecta a las conexiones propuestas por el PBOT, según la cartografía de soporte de la presente formulación. 	<p>la vivienda que se asienta y otros usos complementarios.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Establecerán tipologías de vivienda que acojan los cambios actuales en cuanto a la vivienda para el trabajo, los tipos cohousing y otros modos de mezcla que puedan incentivar un urbanismo apto para la Smart city. • Se promoverá la gestión de los planes parciales a través de operadores urbanos de carácter público o entidades gestoras de carácter privado, que garanticen la consolidación del modelo de ocupación del plan parcial y el pago total de las cargas del mismo. • La formulación de los PP podrá determinar áreas de manejo especial, AMES al interior del área de planificación.
R_RED_4	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovechamiento de la cercanía con las Estación del Metro de Sabaneta, a fin de establecer condiciones aptas para la movilidad no motorizada. • Concentración de actividades productivas, ricas en prestación de servicios, conocimiento, emprendimiento e innovación. • Articulación con el sistema estructurante ambiental y la red ecológica que incorpora el sistema de espacio público configurado en el plano de espacio público potencial, articulado a una red de equipamientos, que debe responder a los requerimientos conforme a la configuración del sistema de ordenamiento territorial municipal. • El sistema estructurante de Movilidad en lo que respecta a las conexiones establecidas en el presente Acuerdo, según la cartografía de soporte de la presente formulación. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aplicará las normas nacionales en materia de construcción sostenible e incorporará en las fases de planeación, diseño y construcción las guías que hacen parte de la Política de Construcción Sostenible del Valle de Aburrá, adoptada mediante Acuerdo Metropolitano 023 de 2015 y/o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
R_RED_5	<ul style="list-style-type: none"> • Priorización de la consolidación de espacio público identificado como potencial en e presente Acuerdo 	



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

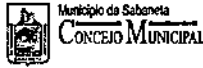
Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 365 de 412

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	DIRECTRICES	PARÁMETROS DE FORMULACIÓN
	<ul style="list-style-type: none"> • Aprovechamiento de la cercanía con la Estación del Metro de La Estrella, a fin de establecer condiciones aptas para la movilidad no motorizada. • Identificación de áreas de manejo especial relacionadas con suelos consolidados en uso residencial al interior del polígono. • Concentración de actividades productivas, ricas en prestación de servicios, conocimiento, emprendimiento e innovación • Articulación con el sistema estructurante ambiental y la red ecológica que incorpora el sistema de espacio público configurado en el plano de espacio público potencial, articulado a una red de equipamientos, que debe responder a los requerimientos conforme a la configuración del sistema de ordenamiento territorial municipal. • El sistema estructurante de Movilidad en lo que respecta a las conexiones establecidas en el presente Acuerdo, según la cartografía de soporte de la presente formulación. 	
1. Suelo de expansión urbana – Tratamiento de Desarrollo		
DE1_1	<ul style="list-style-type: none"> • En una primera instancia, acogerán los lineamientos establecidos en los planes parciales aprobados., los cuales presentan las siguientes fechas de vencimiento: 	<ul style="list-style-type: none"> • Reformulación de planes parciales una vez se hayan vencido los términos del decreto de adopción. Perdida su vigencia, se sujetarán a las disposiciones establecidas en el presente plan básico de ordenamiento territorial.
DE1_2		
DE1_3	<ul style="list-style-type: none"> • PP Santa Ana: 17 abril 2022 	
DE1_4	<ul style="list-style-type: none"> • PP San Expedito: 24 abril 2022 • PP La Cumbre: 19 octubre 2022 	<ul style="list-style-type: none"> • Para los temas no reglamentados por los Planes Parciales adoptados y vigentes, se aplicará la norma establecida por el Acuerdo de adopción del PBOT vigente al momento de la adopción de dicho instrumento; no
DE1_5	<ul style="list-style-type: none"> • PP Caminos de La Romera: 23 de noviembre 2025 	
DE1_6	<ul style="list-style-type: none"> • PP Ancón: 23 diciembre 2025 • PP Villa Paula: 19 diciembre 2026 	



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 366 de 412

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	DIRECTRICES	PARÁMETROS DE FORMULACIÓN
DE1_7	<ul style="list-style-type: none"> • PP La Macana: 19 diciembre 2027 • PP Casa Sabaneta: 23 diciembre 2030 	<p>obstante, si dicho PBOT no reglamentó el tema, se aplicará lo establecido en el PBOT vigente al momento de solicitar la respectiva licencia urbanística.</p>
DE1_8	<p>Una vez se venza la vigencia del Plan Parcial adoptado se aplicarán las directrices y parámetros de desarrollo definidos para los polígonos con tratamiento de Desarrollo Tipo 2 (DE2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Una vez vencida la vigencia del plan parcial adoptado, se podrá formular nuevamente plan parcial para la totalidad del polígono delimitado en el presente Acuerdo; igualmente por solicitud expresa de los propietarios de los lotes de terreno, podrá modificarse antes de terminar su vigencia el respectivo Plan Parcial y ajustarse al presente marco normativo –PBOT–.
DE1_9		<ul style="list-style-type: none"> • En caso del vencimiento de la vigencia de los Planes Parciales y mientras no se adopte un nuevo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar (Artículo 2.2.2.1.4.1.5 Decreto Nacional 1077 de 2015). • Conforme al artículo 2.2.2.1.4.1.6 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo modifique o sustituya, una vez vencida la vigencia de los Planes Parciales adoptados y mientras no se aprueben nuevos planes parciales, en las zonas de expansión urbana, solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre. No obstante lo anterior, en cualquier momento podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura de los sistemas generales o estructurantes del orden municipal, así como las obras de infraestructura relativas a la red vial nacional, regional y departamental, espacio público y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 367 de 412

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	DIRECTRICES	PARÁMETROS DE FORMULACIÓN
		<p>suministro de energía que deban ejecutar las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal, las empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.</p> <ul style="list-style-type: none">• En cuanto a las edificaciones existentes en polígonos adscritos a suelos con tratamiento de desarrollo en suelo de expansión urbana, una vez vencida la vigencia del plan parcial que lo contenga y mientras no se apruebe uno nuevo, sólo se podrán adelantar actuaciones urbanísticas conforme a la norma transitoria establecida en el Artículo 214º. del presente Acuerdo.• Para la zona de expansión urbana sector occidente, en caso de reformular los planes parciales Ancón, la Cumbre y San Expedito, o de que los polígonos que los contienen queden sujetos a la adopción de un nuevo instrumento de planificación complementaria, éste deberá formularse sobre una única área de planificación.• Elaboración de estudios detallados a la luz de la adopción de licencias de urbanización y construcción, para áreas con condición de amenaza y riesgo identificadas en el PBOT, siempre y cuando los estudios realizados con la adopción del Plan parcial no cumplan con las directrices del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de estudios.• Aplicará las normas nacionales en materia de construcción sostenible e incorporará en las fases de planeación, diseño y construcción las guías que hacen parte de la Política de Construcción Sostenible del Valle de Aburrá, adoptada mediante Acuerdo

26



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

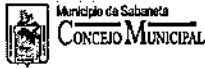
Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 368 de 412

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	DIRECTRICES	PARÁMETROS DE FORMULACIÓN
		Metropolitano 023 de 2015 y/o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
DE2_1	<ul style="list-style-type: none"> • Establecimiento de usos del suelo, que permitan eliminar la monofuncionalidad del territorio y promuevan otros usos del suelo, complementarios a la actividad residencial. • Recuperación y promoción de áreas de soporte de la estructura ecológica, mediante una red de espacios públicos • Generación de áreas residenciales con fomento de áreas verdes que permitan • Impulso a la movilidad sostenible • Los desarrollos en la zona de transición del borde urbano rural deben aplicar criterios de sostenibilidad, así como las guías de construcción sostenible y promover la articulación con el paisaje. Así mismo, deben incorporar la gestión del riesgo y la recuperación y consolidación de los parques ecológicos de quebrada propuestos, en línea con la red de conectividad identificada. 	<ul style="list-style-type: none"> • Formulación para todo el polígono. No se admiten modificaciones a la delimitación de los polígonos establecidos en el presente Acuerdo.
DE2_2		<ul style="list-style-type: none"> • Se promoverá la gestión de los planes parciales a través de operadores urbanos de carácter público o entidades gestoras de carácter privado, que garanticen la consolidación del modelo de ocupación del plan parcial y el pago total de las cargas del mismo.
DE2_3		<ul style="list-style-type: none"> • Modelos de reparto de cargas y beneficios que permitan aplicar el pago de las cargas urbanísticas, en las proporciones establecidas por la Administración Municipal, para que ésta pueda ejercer un control preciso del cumplimiento de las mismas
DE2_4		<ul style="list-style-type: none"> • Elaboración de estudios detallados para las zonas con condición de riesgo o de amenaza identificadas por el presente PBOT.
DE2_5		<ul style="list-style-type: none"> • En ningún caso, los planes parciales modificarán las normas sobre clasificación del suelo, los componentes de los Sistemas Público y Colectivo y su jerarquización, los usos generales del suelo, los aprovechamientos máximos, los porcentajes de obligaciones urbanísticas, las densidades habitacionales máximas, la obligación de construir vivienda de interés social y/o de interés prioritario ni su delimitación, asignada en el presente Acuerdo.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 369 de 412

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	DIRECTRICES	PARÁMETROS DE FORMULACIÓN
DE2_6		<ul style="list-style-type: none"> • Aplicará las normas nacionales en materia de construcción sostenible e incorporará en las fases de planeación, diseño y construcción las guías que hacen parte de la Política de Construcción Sostenible del Valle de Aburrá, adoptada mediante Acuerdo Metropolitano 023 de 2015 y/o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
1. Suelo urbano – Tratamiento de Mejoramiento Integral		
MI_1	<p>Se promoverá la generación de planes de legalización y regularización urbanística en estas zonas, sin embargo, en caso de realizar planes parciales, se debe acoger a las siguientes directrices:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ordenar el crecimiento del área de planificación o polígono, promoviendo el mejoramiento integral de los barrios, protegiendo el sistema ambiental y conectando de manera articulada y sostenible con la zona urbana central del municipio. • Cualificación de las áreas de retiros de quebrada y demás elementos del sistema de espacio público y equipamientos. • Prestación de servicios públicos de calidad • Reasentamiento en sitio, como prioridad. De no ser posible se debe promover proyectos que propendan por la consolidación de nuevas redes económicas y sociales en las zonas de reubicación 	<ul style="list-style-type: none"> • Elaboración de estudios detallados para las zonas con condición de riesgo o de amenaza identificadas por el presente PBOT. • Modelos de reparto de cargas y beneficios que permitan aplicar el pago de las cargas urbanísticas, en las proporciones establecidas por la Administración Municipal, para que ésta pueda ejercer un control preciso del cumplimiento de las mismas • En ningún caso, los planes parciales modificarán las normas sobre clasificación del suelo, los componentes de los Sistemas Público y Colectivo y su jerarquización, los usos generales del suelo, los aprovechamientos máximos, los porcentajes de obligaciones urbanísticas, las densidades habitacionales máximas, la obligación de construir vivienda de interés social y/o de interés prioritario ni su delimitación, asignada por el PBOT. • Aplicará las normas nacionales en materia de construcción sostenible e incorporará en las fases de planeación, diseño y construcción las guías que hacen parte de la Política de Construcción Sostenible del Valle de Aburrá, adoptada mediante Acuerdo Metropolitano 023 de 2015 y/o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
MI_2		
MI_3		
MI_4		
MI_5		

210



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04
Versión: 1
PR-ALA-06
Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
Página 370 de 412

Parágrafo 1. Toda modificación o cambio de vigencia de los Planes Parciales adoptados con anterioridad a la expedición de esta norma, deberán sujetarse en todo a las disposiciones de que trata la ley 388 de 1997 y los decretos nacionales 019 de 2012 y 1077 de 2015 y demás normas que los complementen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2. Conforme a lo establecido por el Artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y demás normas que los complementen, modifiquen o sustituyan, no se requerirá licencia de intervención y ocupación del espacio público para ejecutar las obras que se encuentren previstas en el respectivo plan parcial. Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes.

CAPÍTULO II. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 298°. Definición de Planes de Legalización y Regularización Urbanística.

Instrumento de Planificación Complementaria mediante el cual se desarrollarán de manera obligatoria los polígonos de Tratamiento Urbanístico de Mejoramiento Integral localizados en Suelo Urbano y, de manera facultativa sectores con Tratamiento Urbanístico de Consolidación y Áreas de Manejo Especial identificadas en los respectivos Planes Parciales que correspondan a Urbanizaciones de Desarrollo Incompleto ya sea porque nunca concluyeron el proceso de urbanización formal o porque fueron desarrollados sin el otorgamiento por parte del Municipio de Sabaneta de la correspondiente licencia de urbanización y requieran su terminación en debida forma siendo necesaria la aplicación de normas urbanísticas diferenciales que reconozcan sus particularidades, en concordancia con lo establecido en los Artículos 48 de la ley 9 de 1989, 134 de la ley 388 de 1997 y Título 6, Capítulo 5, del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 299°. Directrices y parámetros de formulación de los Planes de Legalización y Regularización urbanística.

Las áreas por planificarse mediante Planes de Legalización y Regularización Urbanística desarrollarán las siguientes directrices generales y parámetros de formulación:



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04


Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 371 de 412

POLÍGONO DE TRATAMIENTO	DIRECTRICES	PARÁMETROS DE FORMULACIÓN		
Suelo urbano – Tratamiento de Mejoramiento integral				
MI_1	<ul style="list-style-type: none"> • Ordenar el crecimiento del área de planificación o polígono, promoviendo el mejoramiento integral de los barrios, protegiendo el sistema ambiental y conectando de manera articulada y sostenible con la zona urbana central del municipio. • Cualificación de las áreas de retiros de quebrada y demás elementos del sistema de espacio público y equipamientos. • Prestación de servicios públicos de calidad. • Reasentamiento en sitio, como prioridad. De no ser posible se debe promover proyectos que propendan por la consolidación de nuevas redes económicas y sociales en las zonas de reubicación • Articulación con el Acuerdo Metropolitano 13 de 2011 -BIO 2030- y con el modelo de ocupación definido para Sabaneta desde el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, así como a los objetivos, políticas y estrategias que se definan desde el respectivo Plan Parcial en el evento de quedar enmarcado en dicho instrumento. • Contención de la expansión urbana, impulso a la integración socio espacial de los asentamientos precarios y la reducción de la vulnerabilidad, a través del mejoramiento de los sistemas públicos y colectivos y los sistemas de ocupación; así mismo el desarrollo de instrumentos de intervención del suelo a utilizar en virtud del artículo 58 y siguientes de la ley 388 de 1997. 	<ul style="list-style-type: none"> • Contarán con un diagnóstico y formulación que analicen y desarrollen en detalle los diferentes elementos del sistema de ordenamiento territorial. • Elaboración de censo de familias y viviendas localizadas en áreas de importancia para la localización de sistemas públicos y colectivos, así como de aquellas áreas escogidas para el reasentamiento de población in situ. • Desarrollo de estrategia de formalización de la propiedad inmobiliaria y edificaciones. • Elaboración de normas detalladas para el reconocimiento de edificaciones, ampliaciones de construcciones y obras nuevas adecuadas a la singularidad territorial y cultural. • Determinación de áreas objeto de declaratoria de utilidad pública y urgencia. • Elaboración de estudios detallados para las zonas con condición de riesgo o de amenaza identificadas por el presente Acuerdo. • Respecto a los sistemas públicos y colectivos, el plan de legalización y regularización urbanística: <ul style="list-style-type: none"> • Precisar el sistema de espacio público y equipamientos, a fin de destinarlos, localizarlos y dimensionarlos de acuerdo con las necesidades establecidas de acuerdo con la población localizada. • Precisar el sistema de movilidad redefiniendo secciones viales adecuadas y complementando la funcionalidad sostenible del sistema. • Definirá la localización de nuevas redes de servicios públicos, promoviendo reposiciones y ampliaciones de las redes que se 		
MI_2				
MI_3				
MI_4				
MI_5				

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 372 de 412

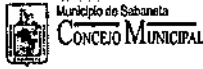
POLÍGONO DE TRATAMIENTO	DIRECTRICES	PARÁMETROS DE FORMULACIÓN
		<p>hagan necesarias para mejorar la prestación del servicio, además deberá contener las estrategias para la prestación del servicio público de aseo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Redistribuirá a su interior los aprovechamientos urbanísticos, a partir de la densidad habitacional existente en el área de planificación. • Establecerán su vigencia y condiciones para su modificación o ampliación de vigencias. • Aplicará las normas nacionales en materia de construcción sostenible e incorporará en las fases de planeación, diseño y construcción las guías que hacen parte de la Política de Construcción Sostenible del Valle de Aburrá, adoptada mediante Acuerdo Metropolitano 023 de 2015 y/o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. En caso de proyectos habitacionales de iniciativa municipal, en el marco de programas de reasentamiento en sitio, estos se podrán licenciar por fuera de los Planes de Legalización y Regularización Urbanística, aplicando las normas urbanísticas establecidas en el Acuerdo para procesos de Urbanización predio a predio.

CAPÍTULO III. PLANES ESPECIALES DE MANEJO Y PROTECCIÓN PATRIMONIAL MUNICIPAL

Artículo 300°. Definición y alcance.

Los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP– son un instrumento de planificación y gestión del Patrimonio Cultural, mediante el cual se establecen acciones necesarias con el objetivo de garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural declarados o de los bienes que pretendan declararse como tal incluidos en la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural -LICBIC- que lo requieran, incluyendo su área de influencia.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 373 de 412

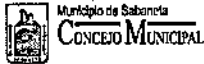
Para su formulación y adopción cada PEMP surtirá el procedimiento establecido en el Decreto Nacional 1080 de 2015 y deberá contar por lo menos con:

1. Definición del área afectada y el área de influencia del BIC y sus condiciones para la articulación con el contexto, partiendo del principio de que hay que conservar sus valores, mitigar sus riesgos y aprovechar sus potencialidades.
2. Establecimiento del nivel permitido de intervención, tanto en el área afectada como en la zona de influencia, a fin de plantear el tipo de obras autorizadas que permitan la conservación de los valores del Bien de interés cultural.
3. Las acciones de carácter preventivo y/o correctivo para su conservación.
4. Las condiciones para su mantenimiento y conservación.
5. Establecimiento de las condiciones de manejo físico-técnicas, administrativas y financieras para incorporar el BIC a las dinámicas económicas y sociales y procurar su sostenibilidad en el tiempo.
6. Las estrategias para propiciar el conocimiento y la apropiación social del BIC por parte de la comunidad.
7. Constitución de un plan de divulgación para dar a conocer los valores y representatividad del BIC.

Artículo 301°. Incorporación de los Planes Especiales de Manejo y Protección al plan de ordenamiento territorial.

De conformidad con el artículo 7 de la ley 1185 de 2008, Los Planes Especiales de Manejo y Protección relativos a inmuebles BIC deberán ser incorporados por el municipio de Sabaneta en su respectivo Plan Básico de Ordenamiento Territorial. El PEMP podrá limitar los aspectos relativos al uso y edificabilidad del bien inmueble declarado de interés cultural y su área de influencia cuando se expida con posterioridad al presente Acuerdo.

Parágrafo. La inclusión de un bien en la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural, cuya sigla es -LICBIC-, no implica la sujeción del mismo al Régimen Especial de Protección establecido en la Ley 1185 de 2008 y reglamentado en el Decreto 1080 de 2015.

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 374 de 412

CAPÍTULO IV. PLANES MAESTROS

Artículo 302°. Definición de Planes Maestros

Instrumento de Planificación Complementaria mediante el cual se desarrollarán los predios o conjunto de predios con Uso del Suelo *Dotacional* o cualquier predio destinado para la construcción de *Equipamiento*, en cualquier polígono de Tratamiento Urbanísticos, siempre que se requieran aprovechamientos diferentes a los establecidos en el presente Acuerdo o siempre que deban acogerse a normas urbanísticas de tipo sectorial y cuya especificidad establece la necesidad de una modificación a la normatividad urbanística establecida por el presente Acuerdo.

La iniciativa para la formulación de Planes Maestros será del Municipio de Sabaneta o de los propietarios del suelo.

Artículo 303°. Etapas del Plan Maestro.

El procedimiento de formulación y adopción incluye:

1. Solicitud de determinantes. Etapa optativa.

Los interesados en formular un plan maestro, podrán optar por solicitar al Municipio de Sabaneta por escrito y respaldado por las firmas de los interesados, que informe sobre las determinantes para la formulación del plan en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan básico de ordenamiento territorial. Para ello deben anexar a la solicitud el plano georreferenciado a escala 1:2000 óo 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud e indicando la propuesta de delimitación del plan maestro, además de la relación e identificación de los predios incluidos y sus propietarios, además de los respectivos certificados de tradición y libertad, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes y su información catastral disponible.

El municipio contará con un plazo de 15 días hábiles para dar respuesta, la deberá contener como mínimo el área de planificación del plan maestro, las determinantes ambientales a las cuales se debe someter el plan, entre las cuales se establecen los estudios detallados que deben adelantarse para zonas identificadas con condición de amenaza o de riesgo, en caso de estar identificadas dentro del área de planificación y todas las condiciones normativas establecidas para los diferentes elementos del sistema de ordenamiento territorial municipal.

	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 375 de 412

La emisión de las determinantes servirá de base para la formulación del proyecto de plan maestro, y no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario, a los propietarios del suelo ni al Municipio.

2. Etapa de diagnóstico.

Consiste en la estructuración de un Documento Técnico de Soporte que incorpore los análisis y estudios técnicos de detalle, entre los cuales se incluye el de amenazas y riesgos, y la cartografía asociada, donde se establece las condiciones actuales del equipamiento y/o predios objeto del plan, y los lineamientos sectoriales que deben acogerse a fin de justificar la elaboración del mismo. Este documento incluye análisis de los diferentes elementos del sistema de ordenamiento territorial municipal.

3. Etapa de formulación y revisión.

Constituye la elaboración de la propuesta específica para el predio o predios objeto del plan maestro, que incorporará el planteamiento urbanístico proyectado o modelo de ocupación del plan maestro, con la especificación de los elementos pertenecientes a la estructura ecológica cuando así competa, los elementos de los sistemas públicos y colectivos para el área de planificación y la definición normativa específica para los elementos del sistema de ocupación. De tal manera que se establezcan estrategias coherentes con los objetivos propuestos por el PBOT y que permitan cumplir con los lineamientos del modelo de ocupación planteado por el mismo. El documento técnico también debe incluir un planteamiento de masas, volumetría y de zonificación en dos y tres dimensiones y un sistema de gestión y financiación que hagan viable la consolidación del plan. Así mismo se debe incluir la cartografía asociada y la propuesta de Decreto.

Para la revisión del plan maestro, la Secretaría de Planeación contará con un plazo de treinta (30) días hábiles, periodo en el cual, se podrán requerir por una sola vez aclaraciones al solicitante.

Dependiendo del tipo de equipamiento, durante los primeros diez (10) días de recibido el plan por parte del interesado, la Secretaría de planeación y desarrollo territorial podrá solicitar concepto a otras entidades, especialmente cuando se trate de equipamientos institucionales, dedicados a la seguridad, defensa y justicia, o de apoyo funcional destinados a la prestación de los servicios públicos. Luego de recibido dicho concepto, se tendrá un plazo de 20 días hábiles para resolver la solicitud.

Solicitadas las aclaraciones, el solicitante contará con quince (15) días hábiles para realizar los respectivos ajustes. Luego de entregadas dichas aclaraciones, el municipio contará con quince (15) días hábiles más para pronunciarse, positiva o negativamente. Si la propuesta no cumple con los parámetros establecidos por el PBOT, se puede proceder a archivar el trámite y se considera negada la solicitud. Si el plan maestro cumple con los parámetros establecidos por el PBOT, se podrá aprobar por parte de la Secretaría de Planeación.

26

	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 376 de 412

4. Etapa de adopción.

Una vez surtidas las etapas precedentes, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan maestro por parte de la Secretaría de Planeación, el alcalde municipal lo adoptará mediante decreto.

CAPÍTULO V. UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL – UPR-

Artículo 304°. Definición.

Modifíquese el Artículo 222° del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará quedará así:

Instrumento de planificación y de gestión, de escala intermedia, a través del cual se precisan y complementan los diferentes elementos del sistema de ordenamiento territorial municipal, con la finalidad de dotar y estructurar sistemas públicos y colectivos, y, mejorar los sistemas de ocupación de porciones del suelo rural, de manera armónica con el presente Acuerdo.

El Plan Básico de Ordenamiento territorial establece específicamente este instrumento para los suelos rurales con categoría de desarrollo restringido, suburbanos y centros poblados. Para los demás polígonos del suelo rural, será optativa su formulación. Para su elaboración y adopción, cada Unidad de Planificación Rural surtirá el procedimiento establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, artículos 2.2.2.2.1.5 hasta 2.2.2.2.1.7 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 305°. Directrices y parámetros de formulación de Unidades de Planificación Rural –UPR–.

Las áreas por planificarse mediante Unidades de Planificación rural desarrollarán en su formulación las siguientes directrices y parámetros:



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 377 de 412

NOMBRE	POLÍGONO	DIRECTRICES	PARÁMETROS DE FORMULACIÓN
Categorías de desarrollo restringido_ Suburbano			
Suburbano San José	CS_2	Teniendo presente que este instrumento se destina en el municipio de Sabaneta a las áreas de desarrollo restringido prioritariamente, se deben proponer acciones encaminadas a la cualificación y mejoramiento de las calidades de los diferentes elementos del sistema de ordenamiento territorial, en particular los elementos del sistema público y colectivo, dejando establecidas las condiciones normativas inherentes al sistema de ocupación., a fin de aclarar las oportunidades para la generación de vivienda nueva con fines de reasentamiento de población al interior del polígono, que permitan proteger ambientalmente y mantener las actividades propias de la ruralidad, en condiciones de transición que caracteriza a los suelos suburbanos y a los centros poblados.	Las unidades de planificación rural en suelo suburbano deben cumplir con todo lo establecido por el Decreto Nacional 1077 en su artículo 2.2.2.2.1.6 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya y además debe contener: <ul style="list-style-type: none"> • Ubicar, y dimensionar elementos del sistema público y colectivo entre los cuales se cuentan los espacios públicos y equipamientos colectivos, tales como educación, bienestar social, salud, cultura y deporte. • Redefinir las secciones viales, cuando sea necesario, para que cumplan las condiciones establecidas por el municipio para las vías rurales. • Definir la localización de nuevas y existentes redes de servicios públicos, incluyendo proyectos de dotación, reposición y ampliación de redes de servicios públicos básicos domiciliarios mediante autoprestación o de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos. • Detallar las normas generales, inherentes al sistema de ocupación. • Calcular y delimitar, áreas y sitios para el cumplimiento de las obligaciones cuando sea necesario. • Elaborar el reparto equitativo de cargas y beneficios a escala de unidades mínimas de actuación cuando se requiera. • Delimitar las unidades mínimas de actuación. • Realizar los estudios detallados para áreas con condición de amenaza o de riesgo.
Suburbano La Doctora	CS_3	Son objetivos de las unidades de planificación rural: La articulación e integración a la estructura municipal, la sostenibilidad ambiental del territorio y la socioeconómica de la población residente allí.	
Suburbano Pan de Azúcar	CS_4		

90



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 378 de 412

NOMBRE	POLÍGONO	DIRECTRICES	PARÁMETROS DE FORMULACIÓN
Categorías de desarrollo restringido_ Centro Poblado			
Centro Poblado Playas Placer - Loma de Los Henao	MI_1	<p>Teniendo presente que este instrumento se destina en el municipio de Sabaneta a las áreas de desarrollo restringido prioritariamente, se deben proponer acciones encaminadas a la cualificación y mejoramiento de las calidades de los diferentes elementos del sistema de ordenamiento territorial, en particular los elementos del sistema público y colectivo, dejando establecidas las condiciones normativas inherentes al sistema de ocupación., a fin de aclarar las oportunidades para la generación de vivienda nueva con fines de reasentamiento de población al interior del polígono, que permitan proteger ambientalmente y mantener las actividades propias de la ruralidad, en condiciones de transición que caracteriza a los suelos suburbanos y a los centros poblados.</p> <p>Son objetivos de las unidades de planificación rural: La articulación e integración a la estructura municipal, la sostenibilidad ambiental del territorio y la socioeconómica de la población residente allí.</p>	<p>Las unidades de planificación rural en suelo suburbano deben cumplir con todo lo establecido por el Decreto Nacional 1077 en su artículo 2.2.2.2.1.6 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya y además debe contener:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La delimitación del centro poblado. • Las medidas de protección para evitar que se afecten la estructura ecológica principal y los suelos pertenecientes a alguna de las categorías de protección. • La ubicación y dimensionamiento de elementos del sistema público y colectivo entre los cuales se cuentan los espacios públicos y equipamientos colectivos, tales como educación, bienestar social, salud, cultura y deporte. • La definición de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos. • Las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar de acuerdo con las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional o de Desarrollo Sostenible. • La localización de nuevas y existentes redes de servicios públicos, incluyendo proyectos de dotación, reposición y ampliación de redes de servicios públicos básicos domiciliarios mediante autoprestación o de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos. • La definición y trazado del sistema vial, con la definición de los perfiles viales.
Centro Poblado Las Lomitas	MI_2		



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 379 de 412

Artículo 306°. Etapas para la formulación de la Unidad de Planificación Rural.

La iniciativa para la formulación de Unidades de Planificación Rural será del Municipio de Sabaneta o comunitaria o mixta y el procedimiento de formulación y adopción se realizará conforme a las normas nacionales que regulan la materia que incluyen:

1. **Solicitud de determinantes.** Etapa optativa, solo en caso de que la iniciativa sea comunitaria. Se constituye en el Documento entregado por el Departamento Administrativo de Planeación en donde se compilan los lineamientos que deberá seguir la formulación de cada UPR específica.


El municipio contará con un plazo de 15 días hábiles para dar respuesta, la deberá contener como mínimo las determinantes ambientales a las cuales se debe someter la UPR, entre las cuales se establecen los estudios detallados que deben adelantarse para zonas identificadas con condición de amenaza o de riesgo, y todas las condiciones normativas establecidas para los diferentes elementos del sistema de ordenamiento territorial municipal.

La emisión de las determinantes servirá de base para la formulación del proyecto de UPR, y no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario, a los propietarios del suelo ni al Municipio.

2. **Etapa de diagnóstico:** Consiste en la estructuración de un Documento Técnico de Soporte que incorpore los análisis y estudios técnicos de detalle, entre los cuales se incluye el de amenazas y riesgos, y la cartografía asociada. Este documento incluye análisis de los diferentes elementos del sistema de ordenamiento territorial municipal.
3. **Etapa de formulación y revisión.** Constituye la elaboración de la propuesta específica para la UPR, que incorporará el planteamiento urbanístico proyectado o modelo de ocupación, con la especificación de los elementos pertenecientes a la estructura ecológica, los elementos de los sistemas públicos y colectivos y la definición normativa específica para los elementos del sistema de ocupación. De tal manera que se establezcan estrategias coherentes con los objetivos propuestos por el PBOT y que permitan cumplir con los lineamientos del modelo de ocupación planteado por el PBOT. El documento técnico también debe incluir la cartografía asociada y la propuesta de Decreto.

Para la revisión de la UPR, la Secretaría de Planeación contará con un plazo de treinta (30) días hábiles. Una vez evaluada la UPR se puede solicitar aclaraciones a los formuladores.

Solicitadas las aclaraciones, el formulador contará con quince (15) días hábiles para realizar los respectivos ajustes. Luego de entregadas dichas aclaraciones, el municipio contará con quince (15) días hábiles más para pronunciarse, positiva o negativamente. Si la propuesta no cumple con los parámetros establecidos por el PBOT, se puede

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 380 de 412

proceder a archivar el trámite y se considera negada la solicitud. Si la UPR cumple con los parámetros establecidos por el PBOT, se podrá iniciar el proceso de concertación con la Autoridad Ambiental, quien conceptuará solo sobre los asuntos ambientales, para dar paso a la aprobación, por parte de la Secretaría de Planeación.

4. **Etapas de adopción.** Una vez surtidas las etapas precedentes, y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación de la UPR por parte de la Secretaría de Planeación, el alcalde municipal la adoptará mediante decreto.

CAPÍTULO VI. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 307°. Unidades de Actuación Urbanística

Modifíquese el Artículo 212° del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en los Planes Parciales y que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, cuando alguno de los propietarios inmersos en la Unidad sea renuente al proceso de gestión asociada y sea necesario adelantar el procedimiento establecido en el artículo 44 de la ley 388 de 1997.

En los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.2 del decreto nacional 1077 de 2015, cuando el 100% de los propietarios de terreno inmersos dentro del proyecto de delimitación de una Unidad de Actuación Urbanística estén interesados en adelantar un proceso de gestión asociada de manera voluntaria, no será necesaria la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística pudiéndose desarrollar como Unidad de Gestión (UG) lo cual se materializará a través del correspondiente Proyecto Urbanístico General o de la Licencia de Urbanización, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial.

Artículo 308°. Criterios Para la Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística.

Modifíquese el Artículo 214° del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

El proyecto de delimitación de la unidad de actuación urbanística será presentado ante la Secretaría de Planeación municipal o la dependencia que haga sus veces, por las



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 381 de 412

autoridades competentes o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en el Decreto Nacional 1077 de 2015, o en la norma que les modifique, derogue o sustituya.

En la delimitación de las áreas contempladas para planes parciales, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

1. La coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo definidas en el presente Acuerdo.
2. La atención integral de problemas particulares de determinadas zonas de expansión urbana.
3. El carácter morfológico homogéneo del área afectada o determinada.
4. La viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

TITULO II. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

Artículo 309°. Definición de Instrumentos de financiación.

El proceso de ordenamiento territorial requiere de altas inversiones, tanto públicas como privadas, motivo por el cual la Ley 388 de 1997 dispone de algunos instrumentos que sirven para financiar los proyectos enmarcados en el programa de ejecución y las obras de urbanismo necesarias para cumplir con los objetivos y el modelo de ocupación establecido por el presente Acuerdo.

Estos instrumentos tienen como premisa, consolidar el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios del desarrollo territorial.

Se identifican como instrumentos de financiación para el municipio de Sabaneta, sin perjuicio de aquellos contemplados en la normativa nacional, los siguientes:

1. Cesiones urbanísticas gratuitas.
2. Participación en plusvalía.
3. Cesión voluntaria a título gratuito.
4. Daciones en pago.
5. Contribución de valorización.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:

Marzo 01 de 2018

Página 382 de 412

CAPÍTULO I. CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS

Artículo 310°. Definición de Cesiones urbanísticas gratuitas.

Se definen en consonancia con lo determinado en el Artículo 216° y siguientes del presente Acuerdo.

Las Cesiones Urbanísticas son obligaciones que se constituyen en una contraprestación que el propietario efectúa en favor del Municipio, en cumplimiento de la función social de la propiedad, por la autorización que recibe de éste para urbanizar su predio. Buscan cumplir el mandato constitucional de lograr el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de cargas y beneficios y la preservación de un ambiente sano.

Artículo 311°. Fondo de Compensaciones Urbanísticas.

Los dineros recaudados por la obligación en dinero a pagar por urbanizadores y constructores a título de obligaciones urbanísticas a partir de los montos establecidos en las respectivas licencias urbanísticas o actos administrativos de cobro persuasivo, coactivo o judicial, serán consignados en el Fondo de Compensaciones Urbanísticas del Municipio de Sabaneta o quien haga sus veces.

Los dineros de dicho fondo podrán ser utilizados exclusivamente para la generación y mantenimiento de espacios públicos urbanos y rurales y construcción de equipamientos, incluyendo la adquisición del suelo, los diseños, los costos de construcción e interventoría del proyecto.

El fondo de obligaciones urbanísticas será una cuenta separada del Municipio de Sabaneta de destinación exclusiva la cual también podrá ser constituida como encargos fiduciarios.

Parágrafo. De conformidad con el artículo 57 -numerales 1 y 10- y el artículo 70 -numeral 10- de la ley 1952 del 28 de enero de 2019, la autorización o destinación indebida de estas rentas se considera falta disciplinaria relacionada con la hacienda pública.

CAPÍTULO II. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Artículo 312°. Definición de la Participación en plusvalía.

Modifíquese el Artículo 201° del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 383 de 412

Este instrumento se encuentra regulado en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, y está orientado a captar parte de la diferencia de valor (plusvalía) generada por una decisión de Estado sobre determinado territorio, por lo que es así mismo, un mecanismo de reparto equitativo de cargas y beneficios, en tanto busca que los beneficios recibidos por un predio determinado gracias a una intervención pública no sean aprovechados sólo por los propietarios del predio respectivo, sino que, por el contrario, sean distribuidos entre la sociedad de forma equitativa, mediante la reinversión de la plusvalía en sistemas estructurantes de espacio público y demás equipamientos.

Se considera como único hecho generador de la participación en plusvalía derivado del presente Acuerdo la construcción de obra pública utilizable solamente en aquellas áreas donde no se utilice el instrumento de Contribución en Valorización.

Artículo 313°. Monto de la participación en plusvalía.

Para obras públicas desarrolladas con este instrumento se establece un monto de participación de 40%.

Artículo 314°. Cobro de la participación en plusvalía.

Modifíquese el Artículo 207° del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

En el evento en que la Administración Municipal utilice el instrumento de la participación en plusvalía para la construcción de obras públicas, adelantará los diseños específicos, estudios técnicos, financieros y sociales que soporten el cobro de la participación. Igualmente reglamentará el procedimiento de cobro y las secretarías encargadas de su liquidación, cobro y administración según las reglas establecidas en la ley 388 de 1997 y en consonancia y/o a través del Código de Bienes, Rentas e Ingresos Municipal o quien haga sus veces.

Artículo 315°. Destino de los recursos provenientes de la participación en plusvalía.

Los recursos provenientes de la recolección de plusvalía se destinarán a: i) la compra de predios o inmuebles para desarrollar proyectos de VIS, ii) la construcción o mejoramiento de infraestructuras (viales y de transporte, servicios públicos y equipamientos), iii) la adecuación de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto, iv) proyectos de ampliación o recuperación de la red del espacio público urbano, v) actuaciones urbanas integrales o macroproyectos, vi) programas de renovación urbana y mejora, vii) y restauración de inmuebles de patrimonio cultural.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04
Versión: 1
PR-ALA-06
Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
Página 384 de 412

CAPÍTULO III. CESIÓN VOLUNTARIA DE FRANJAS DE TERRENO

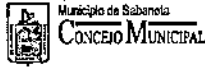
Artículo 316°. Definición

En virtud de lo establecido en el Artículo 32 de la ley 1682 de 2013, se entiende como cesión voluntaria, aquel acto de disposición del derecho de dominio mediante los cuales los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente adquirente los inmuebles de su propiedad, sin que previamente tenga que mediar oferta formal de compra.

Artículo 317°. Procedimiento y alcance.

El Municipio de Sabaneta aplicará dicho instrumento para la ejecución de cargas generales de ciudad no sujetas a reparto dentro de los instrumentos de planificación complementaria, posibilitando a los propietarios de la faja de terreno cedida gratuitamente y necesaria para la construcción de una obra de infraestructura pública, convertirla en aprovechamientos urbanísticos, concentrados en la porción de terreno restante una vez sea perfeccionado el acto de transferencia de dominio según las normas urbanísticas vigentes al momento del licenciamiento urbanístico del área sobrante o área no requerida siguiendo el siguiente procedimiento:

1. Los metros cuadrados de suelo cedidos voluntariamente y a su vez sujetos de aprovechamiento serán consignados en correspondiente escritura pública de cesión voluntaria y podrán ser exigibles por el cesionante solo en el lote restante o lote de mayor extensión, en cualquier momento, aplicándole las normas urbanísticas vigentes al momento de aprobación del plan parcial o la licencia de urbanización respectiva.
2. La cesión voluntaria deberá constar en el acto administrativo por el cual se declare la urgencia de un bien, o se adopte y formule el plan, programa o proyecto que tenga por fin generar, adecuar o construir infraestructura vial, equipamientos, espacio público en general y redes de servicios públicos.
3. En caso que la cesión voluntaria tenga por origen la mera liberalidad del propietario del suelo, en aras de disponer de las áreas útiles para el desarrollo futuro de infraestructura vial, equipamientos, espacio público en general y redes de servicios públicos, la administración municipal, a través de la Secretaría de Planeación, expedirá el correspondiente acto administrativo por el cual se aprueba la cesión, en el cual constará los metros cuadrados de suelo objeto de aprovechamiento aplicable únicamente en el lote restante o lote de mayor extensión que resulte luego de la cesión. Las áreas cedidas podrán ser exigidas en cualquier momento por el cesionante, quien



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 385 de 412

represente sus derechos o las personas a las que se les haya cedido a través de cualquier acto jurídico los derechos consignados en el correspondiente acto administrativo de cesión voluntaria a título gratuito. Así mismo, las áreas cedidas, al momento del cálculo de aprovechamientos, se le aplicarán las normas urbanísticas vigentes al momento de aprobación del plan parcial o la licencia de urbanización respectiva.

4. Cuando se calculen los aprovechamientos urbanísticos a partir de las reglas del Plan de Ordenamiento Territorial o instrumento de planificación complementaria, al área del lote objeto de licenciamiento urbanístico se sumará virtualmente y solo para efectos de cálculo del aprovechamiento el área cedida.
5. De las obligaciones urbanísticas objeto de pago, solo se descontará el suelo cedido para la carga general a título de cesiones urbanísticas gratuitas, el cual se calculará a valor comercial al momento del licenciamiento urbanístico. Las obligaciones urbanísticas de adecuación de suelo y construcción de equipamientos se liquidarán con fundamento en las normas urbanísticas existentes al momento de la radicación de la licencia urbanística en legal y debida forma.

CAPÍTULO IV. DACIONES EN PAGO

Artículo 318°. Definición de Daciones en pago.

Es una figura propia del Código Civil, propone que el deudor extinga la obligación debida no a través de la prestación primitivamente debida; sino que, por razón de las condiciones particulares del caso, pueda terminar su obligación a través de un medio diferente al pago originalmente establecido; así las cosas, la dación en pago es un modo especial de extinguir las obligaciones.

De acuerdo con las determinaciones del presente Acuerdo y los instrumentos de planificación complementaria, será el Municipio de Sabaneta, quien analice y determine la viabilidad de recibir predios a título de dación en pago, como pago de las deudas por impuestos municipales, destinados a la conformación de los sistemas públicos y colectivos o a la legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos.

Serán los mismos actores de la etapa de implementación del sistema, quienes se encargarán de la cuantificación, valoración y liquidación de la obligación, contribución y/o aporte en dinero, que deben cancelar los actores, propietarios, urbanizadores y/o constructores a favor del Municipio de Sabaneta.

Parágrafo: El alcalde municipal, en un término no mayor a seis meses, reglamentará la dación en pago que por esta vía permitan la adquisición de inmuebles destinados a la

conformación de los sistemas públicos y colectivos o a la legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos, el cual que deberá contener como mínimo:

1. Definición.
2. Alcance.
3. Competente para conocer del trámite y resolverlo.
4. Procedimiento administrativo para la dación en pago.
5. Gastos de perfeccionamiento y entrega de la dación en pago.
6. Cancelación de la obligación tributaria.
7. Inventario de inmuebles recibidos y destinación específica a sistemas públicos y colectivos o a la legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos.

CAPÍTULO V. CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN

Artículo 319°. Definición de la Contribución de valorización.

Modifíquese el Artículo 187° del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:


El costo de valorización es el resultante de dividir el beneficio resultante de la obra pública a prorrata entre todos los predios beneficiados, determinado y recolectado por la entidad pública que ejecutó la obra y debe ser destinado a la financiación de la obra pública correspondiente.

Su recaudo puede hacerse previo a la ejecución de la obra, durante o después; y debe pagarse en efectivo, sujeto a las tarifas, plazos y descuentos que establezca el Concejo Municipal.

Parágrafo. Cuando se implemente el instrumento de participación en plusvalía para recoger los beneficios de una obra pública, no podrá implementarse la contribución de valorización por el mismo hecho, y viceversa.

Artículo 320°. Reglamentación del instrumento Contribución de valorización.

Por ser de competencia exclusiva del legislador y los Concejos Municipales, pues la contribución por valorización es un tributo, impuesto o gravamen que se estableció por virtud de la ley sobre los bienes inmuebles, para su aplicación se requiere reglamentar el instrumento por Acuerdo independiente del presente Acuerdo, el cual debe contener como mínimo:

	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 387 de 412

1. Naturaleza jurídica, principios y elementos de la contribución de valorización.
2. Competente para conocer del trámite y resolverlo.
3. Hecho generador.
4. Sujeto activo.
5. Sujeto Pasivo.
6. Base gravable.
7. Beneficios locales y generales.
8. Método para calcular los beneficios.
9. Metodología para el derrame.
10. Liquidación del impuesto.
11. Metodología de recaudo, pago y sanciones por mora.
12. Plazos.
13. Registro de la contribución.
14. Exenciones y tratamientos especiales.
15. Trámite y etapas del proceso administrativo.
16. Participación comunitaria.
17. Administración.
18. Convocatorias.
19. Recursos.

TITULO III. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Artículo 321°. Definición de Instrumentos de Intervención del Suelo.

Son aquellos instrumentos que permiten viabilizar la ejecución del modelo de ocupación y los programas y proyectos del presente Acuerdo, en aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. Comprende instrumentos para intervenir y modificar la estructura predial, instrumentos para la intervención en la propiedad privada y aquellos que, vía mandato administrativo, intervienen en las decisiones de la administración pública bajo la imposición de la normativa o controles al desarrollo urbanístico.

26



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04
Versión: 1
PR-ALA-06
Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
Página 388 de 412

Se consideran como tales y pueden ser utilizados por la administración municipal en cualquier momento por motivos de utilidad pública e interés social establecidos en el artículo 58 de la ley 388 de 1997 los siguientes instrumentos:

1. Enajenación.
2. Expropiación.
3. Declaratoria de urgencia.
4. Anuncio de proyecto y avalúos de referencia.
5. Afectación por obra pública.
6. Declaratoria de utilidad pública.
7. Derecho de preferencia.
8. Reajuste de tierras e integración inmobiliaria.

Artículo 322°. Enajenación.

1. Enajenación voluntaria.

Este instrumento está regulado en los artículos 58 a 62 de la Ley 388 de 1997, y en los artículos 9, 13, 14, 16, y 17 de la Ley 9° de 1989; y permite al Estado la adquisición de predios cuando los requiera para la ejecución de un proyecto específico mediante la negociación o compraventa voluntaria. Su pago puede hacerse en efectivo o en especie, mediante títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos en el proyecto a desarrollar, o permuta de uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.

Para poder hacer uso de esta herramienta, el municipio debe declarar el predio enajenado como de utilidad pública o interés social, y debe ser utilizado sólo para los fines, consagrados en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Para ello realizará una oferta de compra, que se entiende como un acto administrativo mediante el cual la Administración le ofrece al propietario de un inmueble comprar su propiedad por motivos de utilidad pública o interés social, acto que deberá estar sustentado en un avalúo comercial.

Esta oferta se inscribe en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble; dicha inscripción, implica la exclusión del bien del comercio, pues mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra.

Si transcurridos treinta días hábiles, no hay aceptación de la oferta de compra deberá iniciarse el proceso de expropiación, según lo establece el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 389 de 412

2. Enajenación forzosa.

Este instrumento está regulado en los artículos 52 a 57 de la Ley 388 de 1997, y refiere a aquellos predios que incumplen con la función social de la propiedad, otorgando derecho al Estado para enajenarlos forzosamente, es decir, imponiendo a sus propietarios la venta del inmueble. Dicho procedimiento se aplica, i) los inmuebles de una UAU y terrenos en suelo de expansión urbana o suelo urbano que sean declarados como desarrollo prioritario y no cumplan con la imposición, y ii) los inmuebles que siendo parte de una UAU se nieguen a formar parte de la asociación gestora.

Artículo 323°. Expropiación.

1. Expropiación administrativa.

Este instrumento está regulado en los artículos 63 y siguientes de la ley 388 de 1997, y permite al Municipio adquirir condiciones de urgencia.

Es la forma de adquisición en la que el Municipio de Sabaneta declara mediante Acto Administrativo Particular y Concreto la transferencia del bien inmueble, propiedad de un particular declarado de utilidad pública o interés general y, además, declarado con especiales condiciones de urgencia establecidas por el artículo 58, 64 y 65 de la Ley 388 de 1997.

2. Expropiación judicial.

Este instrumento está regulado en los artículos 58, 60 a 62 de la Ley 388 de 1997, y permite al Estado adquirir bienes inmuebles que no hayan podido ser negociados mediante la enajenación voluntaria, y sin condiciones de urgencia mediante un proceso jurisdiccional.

Es la forma de adquisición en la que un juez civil declara la transferencia del bien inmueble, propiedad de un particular declarado de utilidad pública o interés general a la entidad pública interesada en el mismo. La posibilidad de iniciar un proceso de expropiación vía judicial se da una vez vencido el término de 30 días hábiles sin respuesta a la oferta de compra realizada en la etapa de enajenación voluntaria por la entidad interesada, o que, recibiendo respuesta, ésta hubiese sido negativa.

El procedimiento está establecido en el artículo 62 de la Ley 388 de 1997 y consiste en los siguiente:

1. Se proyecta el acto administrativo que ordena la expropiación.
2. Se presenta demanda ante el Juez Civil del Circuito solicitando la entrega anticipada del predio.
3. Se consigna la caución para obtener la entrega anticipada del bien.

Mo



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04
Versión: 1
PR-ALA-06
Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
Página 390 de 412

- 4. El Juez profiere sentencia ordenando la expropiación.
- 5. Se realiza el dictamen pericial, objeción al mismo y pruebas.
- 6. Se registra la sentencia al folio de matrícula inmobiliaria.

Sin embargo, durante el proceso de expropiación será posible que el propietario y la administración, lleguen a un acuerdo en busca de una enajenación voluntaria, lo cual daría por finalizado el proceso.

Artículo 324°. Declaratoria de urgencia.

Es un instrumento que permite la expropiación por vía administrativa, bajo condiciones especiales de urgencia establecidas por la ley, como medio expedito para iniciar la adquisición de inmuebles y por medio del presente Acuerdo se delega su competencia a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.

La declaratoria de urgencia debe atender la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social, según indica el artículo 65 de la Ley 388 de 1997, de donde se interpreta que la declaratoria de urgencia debe estar precedida por la declaratoria de motivos de utilidad pública o interés social, pero nunca los criterios para la declaratoria de una debe ser los mismos que la declaratoria de la otra. Dicho de otra manera, los criterios para la declaratoria de urgencia están determinados por el artículo ya citado y se circunscriben exclusivamente a los siguientes:

- 1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
- 2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda el instrumento expropiatorio.
- 3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
- 4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Mientras que los motivos de utilidad pública, están determinados según la destinación del inmueble a adquirir en concordancia con los fines expuestos por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 391 de 412

Artículo 325°. Anuncio de proyecto y avalúos de referencia.

Modifíquese el Artículo 221° del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

Es un instrumento que permite contrarrestar la especulación en el precio del suelo, estableciendo la posibilidad de descontar, al valor comercial de un predio, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto o la obra que constituya el motivo de utilidad pública para su adquisición. Ese descuento es la diferencia entre el valor del suelo antes del anuncio del proyecto y el valor máximo causado por el anuncio, siempre y cuando el propietario no hubiere pagado participación en plusvalía por obra pública o contribución por valorización.

El gobierno Nacional reglamentó el procedimiento de este instrumento mediante el Decreto 2729 de 2012, incorporándolo posteriormente en el Decreto Único 1077 de 2015, en el cual se determina, entre otras cosas, que las entidades competentes para adquirir predios vía enajenación voluntaria o expropiación, son las competentes para realizar el anuncio de programa, proyecto u obra.

Con miras a la aplicación de este instrumento, El Municipio de Sabaneta debe efectuar avalúos de referencia comercial del lote que reflejen el momento cero, es decir, el momento previo al anuncio de la intención de realizar un proyecto o iniciativa pública en el sector, destinados a definir el valor comercial del suelo antes del anuncio del proyecto, el cual servirá de base para identificar los incrementos en el valor del suelo generado por el respectivo anuncio. Los procedimientos para los avalúos de referencia están determinados por los artículos 2.2.5.4.4 y 2.2.5.4.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Los predios objeto de anuncio, deberán contar con una declaratoria de utilidad pública o interés social y para su implementación no es necesaria la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria.

El anuncio de proyecto deberá realizarse mediante acto administrativo de carácter general, lo cual implica que dicho acto administrativo no será obligatorio mientras no sea publicado en el Diario Oficial y contra este no procede recurso alguno. Este acto administrativo, de conformidad con el artículo 2.2.5.4.3. del citado Decreto, deberá contar con:

1. La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social
2. La delimitación preliminar de la zona en la cual se adelantará el proyecto, la cual debe estar identificada por coordenadas en escala de 1:2000 ó 1:5000
3. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita o la orden para ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los seis meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio de proyecto.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04
Versión: 1
PR-ALA-06
Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
Página 392 de 412

La vigencia del anuncio de proyecto está sujeta a la terminación del programa, proyecto u obra y los avalúos de referencia deben ser actualizados siguiendo el procedimiento establecido en el Numeral 2 del Artículo 2.2.5.4.5 del citado Decreto.

Artículo 326°. Afectación por obra pública.

Una afectación es toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, parcelación, construcción o funcionamiento, por causa de una obra pública o protección ambiental, en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

Con el impedimento para la obtención de licencias urbanísticas, este instrumento ayuda a evitar que el predio se urbanice, parcele o subdivide, así que se constituye en una herramienta fundamental cuando el inmueble de propiedad privada es requerido para la construcción de una obra pública en un plazo no mayor a 3 años renovables hasta un máximo de 6 años o para la construcción de vías públicas, en cuyo caso la afectación podrá tener una duración máxima de 12 años. Esta limitación debe ser inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria del bien afectado, so pena de inexistencia.

Previo al acto administrativo de imposición de la afectación, el Municipio debe garantizar y direccionar la disponibilidad presupuestal para el pago de la indemnización, según los plazos señalados por el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

Artículo 327°. Declaratoria de utilidad pública.

Hace referencia a la motivación de adquirir un predio de propiedad de un particular, en razón a una necesidad pública determinada por la norma. Es un procedimiento que debe realizar la Administración Municipal sobre cualquier lote de oportunidad para la realización de los proyectos del programa de ejecución y que desee adquirir, previo a realizar un anuncio de proyecto, oferta de compra o decretar su expropiación judicial.

Los motivos para la declaratoria de utilidad pública, tienen que ver con la destinación del inmueble a adquirir por parte del ente territorial. Esta destinación debe estar acorde con alguno de los 13 fines establecidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997; además de estos, el artículo 83 de la Ley 1450 de 2011 Plan Nacional de Desarrollo 2010-2014, adicionó un motivo de utilidad pública referido a los inmuebles necesarios para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte.

Según el artículo 245 de esta última ley, la adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social, gozarán del saneamiento automático en favor de la entidad pública, respecto a su titulación y tradición, frente a aquellos posibles vicios en los títulos que aparezcan durante el proceso de adquisición o con posterioridad al mismo. Dichos vicios originan, por ministerio de la ley, meras acciones indemnizatorias que podrán dirigirse



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 393 de 412

contra cualquiera de los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria diferentes a la entidad pública adquirente.

La declaratoria de utilidad pública es requisito previo para iniciar cualquier actuación tendiente a la adquisición de un inmueble, bien sea oferta de comprar, enajenación voluntaria o procesos de expropiación judicial, pues el Estado, en aras de preservar la seguridad jurídica y el derecho a la propiedad de sus ciudadanos, sólo está facultado para adquirir inmuebles si son necesarios para la consecución de los fines para los cuales, fue creado.

Además de ello, los motivos de utilidad pública e interés social, son la razón de ser de la primacía del interés general por sobre el particular, pues sólo podrá vulnerarse el derecho particular de propiedad en razón al cumplimiento de motivos de utilidad pública o interés social, establecidos en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia de 1991.

Los llamados a realizar esta declaratoria, son aquellas entidades con competencia para adquirir por medio de enajenación voluntaria o decretar la expropiación judicial.

1. Utilidad pública: Es una decisión, por la cual, un bien se destina al uso público, desaparece el sentido de propiedad para incorporarse al uso público.
2. Interés social: Es una decisión, por la cual, un bien se destina al beneficio de una comunidad determinada (un tercero), sin que por ello pierda el carácter de propiedad.


Artículo 328°. Derecho de preferencia.

Este instrumento regula el derecho del Estado, a través de la figura de los bancos inmobiliarios, a tener preferencia en la enajenación de los inmuebles que estén ubicados en zonas destinadas a motivos de utilidad pública, de manera que se obliga al propietario a ofrecer el inmueble en primera instancia a la Administración Municipal –mediante sus bancos inmobiliarios, de haberlos, de lo contrario puede hacerlo directamente al Municipio de Sabaneta–, antes de ponerlo en el mercado.

Luego corresponde al municipio hacer uso de su derecho de preferencia, para lo que cuenta con un término de 3 meses, y un plazo de 6 meses para perfeccionar la transacción. Al igual que con los demás mecanismos de adquisición de predios por parte del Estado, los predios adquiridos mediante derecho de preferencia deben ser destinados a los motivos de utilidad pública previstos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 329°. Intervención sobre la estructura predial.

A través de estos mecanismos se interviene y modifica la morfología predial de los suelos a desarrollar, para propiciar la conformación de nuevas unidades prediales de mayor eficiencia y racionalidad económica, acorde con la estructura del modelo de ocupación

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 394 de 412

propuesto desde el Plan básico de ordenamiento territorial o desde un Plan parcial. Hacen parte de esta categoría:

1. Reajuste de tierras.

Este mecanismo está regulado en los artículos 45 y 46 de la Ley 388 de 1997, y en los artículos 25, 77 y 78 de la Ley 9° de 1989; y ésta previsto para los casos en que se requiera una nueva configuración predial para garantizar la justa distribución de cargas y beneficios, tratándose de urbanización en suelo de expansión urbana.

Consiste en un mecanismo de ejecución de las UAU, que prevé la modificación de los linderos de los predios afectados para poder destinarlos a la ejecución de la obra pública o comunitaria. Su procedimiento está dispuesto en el art. 45 de la Ley 388 de 1997, y consta de la elaboración de un proyecto urbanístico como parte del plan parcial PP, que debe ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el 51% del área comprometida.

Luego de su aprobación, se otorga una escritura pública de reajuste de tierras, que contenga las condiciones de la redistribución, y se registra en los folios de matrícula inmobiliaria de cada predio aportado. Como resultado de este procedimiento, los predios o inmuebles aportados se subrogan con plena eficacia real en los predios o inmuebles restituidos, habiéndose efectuado la cesión del terreno requerido por la administración.

2. Integración inmobiliaria.

También regulado en los artículos 45 y 46 de la Ley 388 de 1997, y los artículos 25, 77 y 78 de la Ley 9° de 1989; consiste en el mismo mecanismo de reajuste de tierras, con la diferencia de que éste se aplica para procesos de renovación o redesarrollo en suelo urbano y en el marco de las UAU.

TITULO IV. LA PROTECCIÓN A MORADORES Y EL DERECHO DE PERMANENCIA DE LAS ACTIVIDADES

Artículo 330°. Definición de la protección a moradores y el derecho de permanencia de las actividades.

Hace referencia al conjunto de objetivos, estrategias, instrumentos, programas y acciones integrales, derivadas de un proceso de intervención, que responden a las acciones necesarias para atender los impactos de obras de infraestructura, planes de renovación y otras formas de intervención físico espacial que afectan las condiciones, funciones y calidad



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 395 de 412

de vida de quienes habitan o moran el territorio intervenido como lo son las personas, las familias, y las organizaciones de carácter social, ambiental, económico y productivo.

La Política Pública de Protección a Moradores deberá representar un espacio público que permitirá la deliberación, el reconocimiento de diferencias, la identificación de disensos, la formulación de consensos y acuerdos en función de la ocupación y usos de suelo intervenido por un actor particular o público, y que incide las condiciones y calidad de vida de quienes ocupan permanente o transitoriamente la porción de tierra intervenida.

Se consolidan con la presente propuesta, las siguientes definiciones:

1. **Morador:** El morador es aquel que se reconoce como habitante y poblador de un territorio particular y que puede ser impactado por su localización, obra pública o intervención estatal, en áreas destinadas a la renovación, la densificación, el mejoramiento y proyectos de movilidad, entre otros. Y se reconoce con moradores a poseedores, tenedores, propietarios, residentes y aquellos que desarrollan actividades productivas formales e informales en el territorio.
2. **Morada:** Es el lugar donde se habita y tiene una dimensión espacial (vivienda/techo) simbólica (casa/protección/apropiación) e íntima (privada) que contiene la vida individual y familiar del morador, es su punto de partida y de llegada en relación con el entorno y la vida comunitaria y colectiva.
3. **Morar:** Es la acción del morador ligada a la vivienda, el hábitat y el territorio, que significa las formas y maneras, cómo éste construye su lugar de individual y de interacción colectiva, desde sus facultades para determinar y definir el espacio en función con sus propios estilos y sentidos de vida.
4. **Protección:** Dirigida a mejorar o mantener en la medida de lo posible, las condiciones de vida de los moradores e incluye protegerlos contra movimientos involuntarios de población injustificados o sin una solución previa, la protección del patrimonio familiar, el reconocimiento y protección de las prácticas económicas convencionales y no convencionales y el restablecimiento de formas de vida, para lo cual debe establecer procesos de planeación, acompañamiento, gestión y seguimiento.
5. **Actividad económica y productiva:** La actividad económica hace referencia al proceso productivo, que mediante el uso de recursos - suelo, capital, infraestructura- y el empleo, permite contar con bienes y servicios para la satisfacción de las necesidades de la sociedad.

En la política de protección a Moradores para el municipio de Sabaneta se reconoce la importancia del restablecimiento y fortalecimiento de las actividades económicas productivas, como un asunto clave para la sostenibilidad de los modos y medios para la subsistencia de los habitantes del territorio. Lo anterior implicará:

96



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:

Marzo 01 de 2018

Página 396 de 412

1. Reconocer y valorar las características y particularidades de las actividades productivas que realizan los moradores y de las capacidades con las que se cuenta para la generación de empleo e ingresos.
2. Velar por el derecho de permanencia de las actividades económicas, que garanticen a las unidades industriales su estadía en el territorio, ello estará supeditada al cumplimiento de las normativas en materia urbanística y ambiental.
3. Reconocer que los sectores económicos como el comercial y el de servicios no garantizan la oferta de puestos de trabajo para la población del Municipio, y más con su aumento considerable en los últimos años y el que se espera que llegue con los nuevos desarrollos urbanísticos; en tal sentido, mantener y respetar el derecho de permanencia de las actividades industriales deberá concebirse como una apuesta del municipio de Sabaneta para asegurar la generación de empleos e ingresos a su población.

TITULO V. SEGUIMIENTO AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 331°. Expediente municipal.

Modifíquese el Artículo 266° del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

El municipio de Sabaneta adopta el Expediente Municipal, con el fin de contar con un sistema de información urbano que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento del territorio por parte de la municipalidad. Para su consolidación, se apoya en el Sistema Local de Planeación, creado mediante el Acuerdo Municipal No. 18 del 7 de diciembre de 2016, cuya finalidad es el fortalecimiento de la planeación y la participación ciudadana en el territorio, la consolidación de un sistema de información estadística, la configuración de un modelo de seguimiento, evaluación y control tanto de la gestión pública como de las demás instituciones que inciden en el desarrollo municipal.

De acuerdo con lo anterior, Sabaneta incorporará a nivel del Sistema Local de Planeación, el Expediente Municipal, para de esta manera, contar con los recursos necesarios para hacer un seguimiento y evaluación del impacto que las decisiones tomadas desde el Plan Básico de ordenamiento Territorial generan sobre el territorio del municipal. El municipio incorporará los mecanismos para la consolidación de esta plataforma, en armonía con los desarrollos metodológicos adelantados por el AMVA en lo que respecta al Expediente Metropolitano.

El Expediente Municipal contendrá los insumos para la realización de los diagnósticos que permitan la formulación de planes, programas y proyectos para el desarrollo sostenible del

	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 397 de 412

territorio. Será la memoria del proceso de planificación territorial, haciendo seguimiento y evaluación permanente al Plan Básico de Ordenamiento Territorial y deberá contar con:

1. Archivo técnico e histórico de la planificación territorial municipal, el cual está conformado por información física y digital en que recoge de manera periódica la producción técnica generada durante el proceso de revisión, ajuste y ejecución del PBOT, así como la información histórica de la planificación territorial municipal, se incluyen todos los documentos o planes realizados y que regulan el uso y ocupación del territorio municipal
2. Sistema de seguimiento y evaluación. Contendrá todos los elementos que constituyen los indicadores para el seguimiento y evaluación del PBOT.

Parágrafo. De conformidad con el artículo 29 de la ley 388 de 1997, el Consejo Consultivo de Ordenamiento, habiendo sido creado por el Alcalde Municipal y expedido su reglamento, será una instancia asesora de la administración municipal en materia de ordenamiento territorial. Estará integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano.

Serán funciones de este Consejo, además de las previstas en esta ley y su reglamento, el seguimiento del plan de ordenamiento y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea del caso.

TITULO VI. SISTEMA DE PARTICIPACIÓN SOCIAL Y COMUNITARIO

ARTÍCULO 332º. Definición del componente de gestión participativa.

Como componente de gestión participativa se entenderá la interlocución con la municipalidad, como actor responsable de la construcción de lo público, mediante la formulación y ejecución de políticas públicas que responden a las necesidades, y prioridades de quienes conviven y habitan el territorio.

Artículo 333º. La Participación Ciudadana en la Planificación Territorial.

La participación democrática en los instrumentos de planificación referidos al Ordenamiento Territorial, como mandato constitucional y legal, exigen que las autoridades fomenten la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones para asegurar la eficacia de las políticas públicas en los sectores económicos, sociales y ambientales de la municipalidad y su relación con la dinámica de la región y otras escalas relacionadas.

26



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 398 de 412

Artículo 334°. Lineamientos para la gestión participativa.

Es una prioridad en los procesos de planificación territorial la vinculación ordenada e intencionada de la población, como un reconocimiento a la función social que orienta, determina e implica estos ejercicios técnicos, jurídicos y políticos para ordenar el espacio físico y con ello los usos del suelo urbano y rural.

En el municipio de Sabaneta, todo proceso de planificación, deberá, como mínimo, contemplar los siguientes lineamientos:


1. El establecimiento de consensos básicos en torno a las problemáticas priorizadas y sus objetivos de cambio.
2. La identificación y coordinación de las estrategias, las directrices y los programas a desarrollar.
3. La definición de acuerdos en función de los parámetros normativos respecto del uso y ocupación del suelo.
4. La definición de nuevas políticas sectoriales a partir de procesos de participación y consulta con los distintos grupos de interés.
5. La promoción de un mayor compromiso de la población con el cumplimiento de lo planificado y con el territorio en general.

Artículo 335°. Estrategias Participativas para el Ordenamiento Territorial.

En el sistema de participación ciudadana asociada a los procesos de planificación territorial, con el propósito de que la ciudadanía se articule de manera cualificada con cualquiera de los procesos de planificación territorial. Por tal razón, todo proceso de planificación deberá, entre otras cosas y en concordancia con la normativa nacional, asegurar las siguientes instancias, participantes, estrategias y articulaciones:

1. Capacitación y formación para el ciudadano.

Los procesos de formación, además de fomentar los valores asociados al ejercicio del liderazgo democrático y aportar a la cualificación de las organizaciones sociales, se convierte en un espacio de socialización y de encuentro para los ciudadanos, quienes ven en la capacitación una oportunidad para establecer relaciones favorables al desarrollo de su quehacer; razón por la cual el PBOT representa un instrumento no solo técnico, sino también social, en la medida que aporta al fortalecimiento del capital humano y social del municipio.

	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 399 de 412

2. Movilización para la participación.

La movilización es una acción consecuente de los procesos de información, comunicación pública y educación que permite de manera autónoma a las comunidades intervenir deliberadamente sobre su desarrollo, en este caso en el PBOT y los desarrollos consecuentes. La movilización que se genere, a pequeña o mediana escala, debe ser crítica y analítica, que movilice opinión y debilite la manipulación, y para ello es fundamental lograr una participación efectiva, intencionada y legitimadora del actor en los procesos participativos, lo cual requiere de la definición y concreción de criterios y/o principios relativos a la intervención.

Se requiere desarrollar acciones, valores y reglas mínimas compartidas entre los ciudadanos que generen sentido de pertenencia, faciliten convivencia, respeto del patrimonio común y reconocimiento de los derechos y deberes como habitantes de la ciudad, donde los esfuerzos sean encaminados a promover un liderazgo ciudadano con fuerte criterio político, cívico y de participación, donde prevalezca la deliberación cualificada en los programas y proyectos para el desarrollo.

3. Articulación al Sistema Local de Planeación –SLP-.

El Sistema Local de Planeación -SLP- incorpora las instancias y autoridades de planeación, los organismos de ejecución, administración y control y los organismos de la comunidad mediante mecanismos de información y participación y asigna competencias y responsabilidades. El SLP deberá ser el ordenador y el eje articulador de las diferentes instancias e instrumentos de planeación participativa, que orientan la acción del Municipio hacia el cumplimiento eficiente y eficaz para garantizar el interés general y los derechos de las personas.

4. Control social.

El cambio acelerado en las condiciones sociales, económicas, ambientales y urbanísticas del municipio de Sabaneta exige mayor transparencia en la gestión pública, privada y social y a su vez contar con respuestas efectivas e innovadoras para la sociedad. En tal sentido, la participación ciudadana se convierte en la manera de permitir a las personas y a las instituciones, influir en el desarrollo de la función pública, claro está, con argumentos y propuestas para el debate. Es fundamental entonces, que el control social aporte al fortalecimiento de la democracia y la gobernabilidad en el territorio sabaneteño.

5. Comunicación pública.

Estrategia que hace referencia a un proceso de interacción y de mutuas influencias entre el Estado y la sociedad civil, que pretende establecer y mantener un vínculo, a través de los medios, aprendiendo, utilizando y recreando socialmente las palabras, imágenes, sentidos y finalmente pactos. La comunicación se convierte entonces, en un proceso movilizador que



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 400 de 412

redunda en la apropiación y responsabilidad de los diferentes actores involucrados en el ordenamiento del territorio; cuyo enfoque deberá permitir la articulación de las demandas de quienes habitan la ciudad y las propuestas de desarrollo.

Artículo 336°. Los niveles de participación y su relación con los instrumentos de planificación.

Se refiere a la participación de la ciudadanía del municipio de Sabaneta en el conocimiento e incidencia en los espacios e instancias que promueve la institucionalidad pública y privada con respecto a la planeación, ejecución y evaluación de un proyecto de carácter público, privado o social, con impacto en la calidad de vida de la población. Son estos los niveles:


1. **Información:** generación de espacios para mantener a la población objetivo informada con respecto a las actividades y procesos que se adelantan en el instrumento de planificación.
2. **Consulta:** espacios con públicos objetivos donde se informa y solicita su opinión sobre asuntos relacionados con el instrumento de planificación. Dicha opinión pueden ser o no tenida en cuenta para las decisiones finales del proyecto.
3. **Decisión:** si la consulta es vinculante, los actores también participan y deciden sobre el desarrollo del proyecto.
4. **Iniciativa:** es la formulación de planteamientos por parte de los actores destinados a resolver situaciones problemáticas, o que emergen de una manera proactiva desde sus ideas para el desarrollo de proyectos.
5. **Control:** es rendir cuenta a los actores involucrados y a la población respecto a los compromisos establecidos con el instrumento de planificación.

PARTE V. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Artículo 337°. Listado de proyectos.

Modifíquese el artículo 265 del Acuerdo 022 de 2009, el cual quedará así:

De acuerdo con lo definido en el artículo 18 de la Ley 388 de 1.997, el programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en período de la correspondiente Administración Municipal, de acuerdo con lo definido en el Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

 Municipio de Sabanaeta CONCEJO MUNICIPAL	<h2>ACUERDO MUNICIPAL</h2>	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 401 de 412

En todo caso, se considera como proyectos prioritizados los que serán ejecutados en la vigencia del PBOT.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA

En este componente del sistema de ordenamiento territorial, se proponen tres programas, orientados a la protección y conservación ambiental, eco aldeas, actualización, y mitigación y adaptación al cambio climático, en los cuales se enmarcan los siguientes proyectos

PROGRAMA	PROYECTOS	RESPONSABLE
Protección y conservación ambiental	Conservación y manejo de áreas de importancia ambiental y/o ecosistemas estratégicos	Secretaría de Medio Ambiente
	Elaboración de un Plan de Manejo del Parque Ecológico La Romera, que incluya un análisis de la capacidad de carga (Parque metropolitano de borde La Romera), para la conservación y protección de los recursos bióticos presentes.	Secretaría de Medio Ambiente Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial
	Mas Bosques, pago por servicios ambientales y compensación ambiental.	Secretaría de Medio Ambiente Secretaría de Hacienda
	Compra de predios de importancia hídrica para el municipio	Secretaría de Medio Ambiente Secretaría de Hacienda
	Conservación y protección de nacimientos y microcuencas abastecedoras de acueductos acueducto veredal o comunitario.	Secretaría de Medio Ambiente
	Conservación y protección de retiros a fuentes hídricas, reforestación y restauración en áreas de retiro de fuentes hídricas en la zona urbana, de expansión y en el suelo rural.	Secretaría de Medio Ambiente
Ecoaldeas	Sistemas agroforestales para la sostenibilidad ambiental del agro	Secretaría de Medio Ambiente
Actualización de la red hídrica	Actualización de la red hídrica superficial y subterránea: estudios hidrológicos, geofísicos y químicos que permitan identificar y delimitar las corrientes.	Secretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial / Secretaría de Obras Públicas
	Realización inventario hídrico municipal.	Secretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial / Secretaría de Obras Públicas

GESTION DEL RIESGO

En este componente, se plantean programas referidos a los estudios detallados en áreas con condición y a la adecuación hidráulica de cauces sujetos a eventos de inundación y avenida torrencial, en los cuales se enmarcan los siguientes proyectos:

Handwritten mark



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:

Marzo 01 de 2018

Página 402 de 412

PROGRAMA	PROYECTOS	RESPONSABLE
Estructuración institucional y Fortalecimiento del Sistema de Gestión del Riesgo	Actualización de la información de las zonas con condición de amenaza y riesgo.	
Adecuación hidráulica de cauces sujetos a eventos de inundación y avenida torrencial	Los puntos críticos identificados asociados con insuficiencia hidráulica, a lo largo de drenajes como San Alejo, La Doctora, La Sabanetica y La Honda, deberán ser caracterizados y ejecutados prioritariamente de acuerdo con un modelo de valoración basado en características sociales, el tipo de amenaza, el uso del suelo, el estrato socioeconómico, factores antrópicos, geológicos e hidráulicos.	Secretaría de Obras Públicas Secretaría de Medio Ambiente Unidad Municipal de Gestión del Riesgo y Desastres –UMGRD.
	Planes de manejo de cuencas torrenciales que protejan las zonas altas con el ánimo de disminuir la probabilidad de que se generen estos movimientos en masa complejos por su dinámica y por el alcance de sus efectos	
	Evaluación de la vulnerabilidad de estructuras asociadas a retiros de cauces y equipamientos esenciales ante la ocurrencia de fenómenos de inundación y avenida torrencial.	
	Estudio detallado y adecuación hidráulica de las obras realizadas sobre la quebrada San Alejo en Calle Larga, Restrepo Naranjo, Playas Placer, Pan de Azúcar (quebrada Los Corozos), Doña Ana y El Gusano.	
	Estudios hidráulicos e hidrológicos, además de caracterización sedimentológica de cauces susceptibles a avenidas torrenciales en corrientes como La Doctora, Doña Ana y La Sabanetica.	

SISTEMA DE MOVILIDAD

Con este sistema, se proponen dos programas orientados a las Infraestructuras para la Movilidad Sostenible y a los Corredores Saludables, con o cuales se derivan proyectos necesarios para el mejoramiento de la movilidad municipal, siendo estos:

PROGRAMA	PROYECTOS	RESPONSABLE
Infraestructura para la movilidad sostenible	Adquisición de predios y construcción de la circunvalar Oriental. Km construidos (aprox.) 7,8	Secretaría de Movilidad Secretaría de Obras Públicas Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial
	Ampliación de la Carrera 43A entre Calle 50Sur y 65Sur	



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

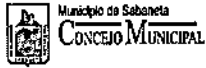
Página 403 de 412

PROGRAMA	PROYECTOS	RESPONSABLE
	Ampliación y construcción de la vía distribuidora a lo largo del corredor multimodal del Río, paralela a la vía Regional	Secretaría de Obras Públicas Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial
	Diseño de alternativa para consolidar corredor verde sostenible en la Continuidad de la carrera 42 entre calles 58 Sur y 60 Sur	
	Continuidad Calle 65 Sur desde la carrera 43A hasta la carrera 44. Km construidos (aprox.) 0,17	Secretaría de Movilidad Secretaría de Obras Públicas Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial
	Continuidad de la Carrera 44: Empalmar la Carrera 44 desde la Calle 57 Sur hasta la Calle 60 Sur. Km construidos (aprox.) 0,6	
	Diseños viales, ampliaciones y construcción de nuevas vías pertenecientes a la malla vial propuesta por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la priorización señalada en el presente Acuerdo	
	Elaboración de mapa de secciones viales, producto de la malla vial propuesta por el presente Acuerdo	
	Continuidad de la Carrera 43A. Crear conexión desde donde termina esta carrera, en la calle 75 Sur hasta la calle 77 Sur. Km construidos (aprox.) 0,36	Secretaría de Movilidad Secretaría de Obras Públicas Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial
Circuitos viales	Círculo La Doctora:	Secretaría de Movilidad Secretaría de Obras Públicas Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial
	Círculo San Joaquín:	
	Círculo María Auxiliadora:	

SISTEMA SERVICIOS PUBLICOS

Este Sistema, proyecta como primer programa la conservación de la red hídrica asociada a los acueductos veredales; como segundo programa el agua potable y saneamiento básico con calidad, y como último programa el Mejoramiento de servicios públicos domiciliarios. Para ello se tiene contemplado los siguientes proyectos

PROGRAMA	PROYECTOS	RESPONSABLE
Conservación de la red hídrica asociada a los acueductos veredales	Proceso BanCO2 _para protección de las bocatomas del acueducto Las Brisas, San Isidro, fuente principal El Gusano	Secretaría de Medio Ambiente Secretaría de Obras Públicas Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial
Agua potable y saneamiento básico con calidad	Inspección de redes de alcantarillado, recibo de redes municipales para operación y facturación a través del prestador EPM	Secretaría de Medio Ambiente Secretaría de Obras Públicas



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 404 de 412

PROGRAMA	PROYECTOS	RESPONSABLE
	Reposición de redes alcantarillado, de alcance metropolitano vinculado a la ampliación de la Carrera 43 A	Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial
	Optimización de redes de alcantarillado vinculado a la ampliación 77 sur hasta iglesia de los Dolores.	
	Formulación del plan de saneamiento y manejo de vertimientos del sistema de alcantarillado del municipio.	
	Identificación, Evaluación y puesta en marcha de sitios para la ubicación de cajas de almacenamiento u otras alternativas aplicables, para complementar la prestación del servicio de aseo y mejorar las condiciones de cobertura, calidad y continuidad del servicio, cuando sea necesario.	
	Construcción parque ecológico en vereda Pan de Azúcar quebrada Los Corozos, para recolección de aguas lluvias y residuales de las viviendas ubicadas en el sector.	
Residuos solidos	Fortalecimiento en la gestión y manejo adecuado de residuos sólidos	
Mejoramiento de servicios públicos domiciliarios	Ampliación de la cobertura del servicio de gas en el ámbito ladera.	Secretaría de Medio Ambiente Secretaría de Obras Públicas Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial
	Selección de lote, adquisición, adecuación y construcción de la estación de clasificación y aprovechamiento como parte de la gestión integral de los residuos sólidos del municipio de Sabaneta	

SISTEMA DE ESPACIOS PUBLICOS

Los proyectos para la cualificación del espacio público requieren de las siguientes intervenciones enmarcadas en programas como el Mantenimiento y mejoramiento de los espacios públicos existentes; Generación de nuevos espacios públicos; Articulación con el Sistema de Movilidad

PROGRAMA	PROYECTOS	RESPONSABLE
Mantenimiento y mejoramiento de los espacios públicos existentes	Cualificación de los elementos complementarios el Sistema de Espacio Público: arborización, amoblamiento, señalización, iluminación	Empresa prestadora del servicio de aseo en el municipio de Sabaneta (INTERASEO S.A.) Secretaría de Obras Públicas e Infraestructura
Generación de nuevos espacios públicos	Adquisición pública de predios faltantes para la consolidación del Parque Ecológico La Romera (Parque metropolitano de borde La Romera) como zona núcleo del Parque Central de	Secretaría de Medio Ambiente, Secretaría de Hacienda, Área Metropolitana del Valle de Aburra



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 405 de 412

PROGRAMA	PROYECTOS	RESPONSABLE
	Antioquia (PCA) con fines de protección, investigación científica, y recreación pasiva.	
	Adquisición de predios y construcción de parques potenciales identificados con el código PQP_030	Secretaría de Hacienda Secretaría Planeación y Desarrollo Territorial Secretaría de Obras Públicas e Infraestructura Secretaría Medio Ambiente
	Adquisición de predios y construcción de parque y unidad deportiva aledaña a la Unidad Deportiva y Recreativa de la Zona Norte, identificado con el código PQP_029.	Secretaría de Hacienda Secretaría Planeación y Desarrollo Territorial Secretaría de Obras Públicas e Infraestructura Secretaría Medio Ambiente
	Adquisición de predios y adecuación de espacios públicos potenciales, identificados en la presente propuesta de modificación excepcional de normas urbanísticas del PBOT	Secretaría de Hacienda Secretaría Planeación y Desarrollo Territorial Secretaría de Obras Públicas e Infraestructura Secretaría Medio Ambiente
	Consolidación y generación de los parques ecológicos de quebradas identificados según lo planteado en el Documento Técnico de Soporte del PBOT	Secretaría Medio Ambiente Secretaría Planeación y Desarrollo Territorial Secretaría de Obras Públicas e Infraestructura
Articulación con el Sistema de Movilidad	Consolidación y generación de ejes de articulación peatonal, de acuerdo con lo planteado en el Documento Técnico de Soporte (DTS)	Secretaría Medio Ambiente Secretaría Planeación y Desarrollo Territorial Secretaría de Obras Públicas e Infraestructura

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Este sistema propone como programas la Generación de equipamientos colectivos y el programa relacionado con la Identificación de necesidades sectoriales respecto al Sistema.

PROGRAMA	PROYECTOS	RESPONSABLE
Generación de equipamientos colectivos	Equipamiento de salud derivado de cesiones urbanísticas de planes parciales. Priorización de la ejecución de equipamientos de Primer Nivel de atención (Puestos de salud y centros de salud) en las Centralidades definidas para el Suelo Urbano y en los Centros Poblados en el Suelo Rural.	Secretaría Planeación y Desarrollo Territorial Secretaría de Obras Públicas e Infraestructura Secretaría General
	Equipamiento para el Centro de Monitoreo para las Telecomunicaciones	Secretaría Planeación y Desarrollo Territorial

ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:

Marzo 01 de 2018

Página 406 de 412

PROGRAMA	PROYECTOS	RESPONSABLE
	Equipamiento de asistencia social: Centro de Atención para la Discapacidad	Secretaría de Obras Públicas e Infraestructura Secretaría de Familia y Bienestar Social
	Equipamiento de asistencia social: Centro de Desarrollo Infantil	
Generación de equipamientos colectivos	<p>Generación del Equipamiento para la prestación del servicio de Aseo correspondiente a la Estación de Clasificación y Aprovechamiento (ECA). Las fases del proyecto son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Análisis de lotes en suelo industrial para ubicar la ECA • El lote cumplirá con lo establecido en el artículo 2.3.2.2.2.9.86 del Decreto Nacional 1077 de 2015. • Adquisición de lote • Adecuación de la infraestructura con base en las tipologías de residuos a aprovechar. 	<p>Empresa prestadora del servicio de aseo en Sabaneta (INTERASEO S.A.) Secretaría Planeación y Desarrollo Territorial Secretaría de Obras Públicas Infraestructura Secretaría de Medio Ambiente</p>
	Ejecución de equipamientos Potenciales detallados en la Tabla 2 63 del presente documento: EQP_003: Potencial EQ (Plan Parcial Villa Paula)	<p>Secretaría Planeación y Desarrollo Territorial Secretaría de Obras Públicas Infraestructura Secretaría de Medio Ambiente</p>
	Ejecución de los equipamientos Potenciales detallados en la Tabla 2 63 del presente documento: EQP_002: Potencial EQ (Plan Parcial San Expedito)	
	Ejecución de equipamientos Potenciales detallados en la Tabla 2 63 del presente documento: EQP_RD015 Pista BMX (Secretaría de Obras Públicas e Infraestructura)	
	Ejecución de equipamientos Potenciales detallados en la Tabla 2 63 del presente documento: EQP_AP007: Futuro Centro Administrativo Municipal -CAM- (Alcaldía Municipal)	
Mejoramiento de Equipamientos Colectivos	<p>Recuperación de la infraestructura de la antigua Escuela San José donde hoy se localiza el Equipamiento de Infraestructuras de Servicios Públicos EQ_SP003 - Planta de tratamiento acueducto veredal San José, a fin de que se realicen las adecuaciones necesarias para que pueda funcionar como Equipamiento de Cultura (CU) y albergue la sede de la JAC San José</p>	<p>Secretaría de Educación y Cultura Secretaría Planeación y Desarrollo Territorial Secretaría de Obras Públicas Infraestructura Secretaría Medio de Ambiente</p>



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 407 de 412

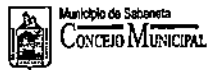
SISTEMA DE PATRIMONIO

Los programas contemplados para este Sistema están focalizados en la Creación de la lista indicativa, Resignificación del Patrimonio Cultural Inmueble mediante su adaptación funcional a Equipamientos Colectivos y la declaratoria de bienes inmuebles de interés cultural y en el Impulso a la valoración de bienes patrimoniales para la ciudad

PROGRAMA	PROYECTOS	RESPONSABLE
Creación de la lista indicativa y declaratoria de bienes inmuebles de interés cultural	Valoración de inmuebles identificados como posibles candidatos a la Lista Indicativa de Bienes de Interés Cultural (LICBIC).	Secretaría Planeación y Desarrollo Territorial Secretaría de Educación y Cultura
	<p>Formulación del Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial -PEMP- de la Casa José Félix de Restrepo, localizado en la Finca La Doctora, identificado con el código BN_01.</p> <p>Ejecución del EQP_CU005 - Museo de La Cultura (o equipamiento de salud) que comprende las siguientes fases:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formulación del Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial • Adquisición por parte de la Administración Municipal, del Bien de Interés Cultural declarado: Casa natal José Félix de Restrepo. • Ejecución de las obras de adecuación del BIC a museo. (o equipamiento de salud) <p>Puesta en operación y apertura al público del museo (o equipamiento de salud)</p>	<p>Secretaría Planeación y Desarrollo Territorial - Subdirección de Promoción Desarrollo Productivo y Turismo</p> <p>Secretaría de Obras Públicas e Infraestructura</p> <p>Secretaría de Educación</p>
Impulso a la valoración de bienes patrimoniales para la ciudad	<p>Formulación del Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial -PEMP- del Parque Principal Simón Bolívar, identificado con el código BM_02, articulado con el PEMP del Templo Santa Ana.</p> <p>Formulación del Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial -PEMP- Casa de la Cultura La Barquereña identificado con el código BM_03.</p>	<p>Secretaría Planeación y Desarrollo Territorial</p> <p>Secretaría de Educación y Cultura</p>

SISTEMA VIVIENDA Y HABITAT

Los programas y proyectos para la atención del déficit cualitativo y cuantitativo de viviendas, en el municipio de Sabaneta



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018


Página 408 de 412

PROGRAMA	PROYECTOS	RESPONSABLE
Habilitación de entorno y hábitat	Proyectos de vivienda para el reasentamiento de población ubicada en zonas de riesgo no mitigable por movimientos en masa, inundación y avenida torrencial, identificados en los resultados de los estudios detallados.	Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana - FOVIS - Unidad Municipal de Gestión del Riesgo y de Desastres - UMRD -, Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial Secretaría de Medio Ambiente Secretaría de Obras Públicas e Infraestructura
	Estudios de pre-inversión y diagnóstico en Infraestructura Vivienda y Hábitat (Estudios de suelos, topografía, diseños, presupuestos, especificaciones técnicas, estimación del déficit de vivienda, formulación de proyectos y complementarios).	
Ordenamiento territorial sostenible y responsable	Viviendas nuevas (Viviendas de Interés Social -VIS- y Viviendas de Interés Prioritario -VIP-; conectadas a los servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado, aseo, energía y gas).	
	Obras de urbanismo complementario en zona urbana y rural - Adecuación de entornos para las VIS y la VIP (Accesibilidad, andenes, bermas, sumideros, cunetas, cárcamos, señalización, estacionamiento, zonas verdes, paisajismo, etc.).	

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Para el Plan Básico de Ordenamiento Territorial se plantean en lo relacionado con Instrumentos de gestión, los siguientes programas y proyectos

PROGRAMA	PROYECTOS	RESPONSABLE
Mejoramiento Integral de Barrios en área urbana	Legalización y regularización urbanística del sector Pan de Azúcar	Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial Secretaría General
	Legalización y regularización urbanística del sector Cañaveralejo	
	Legalización y regularización urbanística del sector San Isidro La Inmaculada	
	Legalización y regularización urbanística del sector María Auxiliadora	
Mejoramiento en áreas Suburbanas y Centros Poblados	Unidad de Planificación Rural sector Las Lomitas	Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial
	Unidad de Planificación Rural sector San José	
	Unidad de Planificación Rural sector Playas Placer - Loma de Los Henao-La Doctora	
Seguimiento al PBOT	Estructuración y adopción del Expediente Municipal	Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 409 de 412

PARTICIPACIÓN Y COMUNICACIÓN

Los programas y proyectos planteados para este componente, para el cumplimiento del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, son los siguientes:

PROGRAMA	PROYECTOS	RESPONSABLE
Fortalecimiento de liderazgos	La formación continua determinante para la construcción de lo público	Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial - Sistema Local de Planeación Secretaría de Gobierno y Desarrollo Ciudadano
Consensos y disensos ciudadanos	Innovación de prácticas para la activación de la participación	Todas las dependencias de la Administración Municipal
Institucionalidad legítima y comprometida	Mapificación de instancias, espacios, y roles referidos al Subsistema de Planeación y Participación ciudadana	Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial - Sistema Local de Planeación Secretaría de Gobierno y Desarrollo Ciudadano
El ordenamiento territorial un pacto ciudadano de todos.	Las veedurías ciudadanas como espacios de deliberación y aporte al desarrollo territorial de Sabaneta	Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial - Secretaría de Gobierno y Desarrollo Ciudadano Personería
Ciudad informada y con sentido	Diálogos por Sabaneta	Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial - Secretaría de Gobierno y Desarrollo Ciudadano Oficina de Comunicaciones

Parágrafo: Los proyectos listados como de mediano y largo plazo en el documento técnico de soporte, serán indicativos para futuras vigencias, en tanto se proceda a revisar de manera ordinaria el presente plan básico de ordenamiento territorial.

PARTE VI. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 338º. Vigencias y revisiones al Plan Básico de Ordenamiento territorial.

Incorpórese y adiciónese el artículo 267 del Acuerdo 22 de 2009, el cual quedará así:

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos

Ho.



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:

Marzo 01 de 2018

Página 410 de 412

de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o Metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan. No obstante, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo PBOT, se mantendrá vigente este instrumento hasta tanto se adopte el nuevo plan.

En aplicación de lo establecido en la Ley 388 de 1997, modificada por la Ley 902 de 2004 y sus normas complementarias, las vigencias de la presente modificación excepcional de normas urbanísticas se sujeta a las vigencias establecidas en el Acuerdo 22 de 2009.


Artículo 339°. Jerarquía normativa del presente Acuerdo.

Para efectos de la interpretación, aplicación y de los procesos de revisión y ajuste del Plan, se adopta la siguiente jerarquía normativa:

1. Norma estructurales: Las contenidas en el componente General
2. Normas generales: Las contenidas en los componentes urbano y rural y las normas asociadas a los instrumentos de gestión, financiación y compensación.
3. Normas complementarias: El programa de ejecución.

Parágrafo 1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa nacional vigente con respecto a las modalidades de revisión y ajuste del PBOT, las normas complementarias del presente Acuerdo, podrán ser objeto de revisión y ajuste al vencimiento del corto plazo; las normas generales podrán revisarse al vencimiento del mediano plazo y las normas estructurales podrán revisarse y ajustarse con el vencimiento del largo plazo según lo establecido en el Acuerdo 22 de 2009.

Parágrafo 2. De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1° de la Ley 902 de 2004, y el Decreto 1077 de 2015, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

	ACUERDO MUNICIPAL	Código: FO-ALA-04
		Versión: 1
		PR-ALA-06
		Fecha de Aprobación: Marzo 01 de 2018
		Página 411 de 412

Artículo 340°. De las reglamentaciones.

En consonancia con lo establecido en el Artículo 29, numeral 6, de la ley 1551 de 2012 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan, la Administración Municipal reglamentará en cualquier momento, las Normas Específicas de Construcción.

Artículo 341°. Divulgación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

La Administración Municipal adelantará un proceso de divulgación para la sensibilización y comprensión de lo dispuesto en el presente Plan dirigido a la comunidad y a las autoridades encargadas de la gestión y control del desarrollo territorial.

Artículo 342°. Armonización del Documento Técnico de Soporte y la Cartografía.

Durante los 15 días siguientes a la aprobación del presente Acuerdo y antes de su publicación, la Administración Municipal armonizará los contenidos de la formulación del Documento Técnico de Soporte y la Cartografía protocolizada, ajustándolos a los contenidos del presente Acuerdo.

Artículo 343°. Del régimen de transición.

Incorpórese el artículo 275 del acuerdo 22 de 2009:

Las solicitudes de licencias que hubieren sido radicadas en legal y debida forma antes de la publicación del presente Acuerdo, continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su radicación, salvo que el interesado manifieste su interés de acogerse a lo dispuesto en el presente

Artículo 344°. De la división del territorio municipal

El Concejo Municipal tramitará a iniciativa del Alcalde, del Concejo Municipal o iniciativa popular, un Acuerdo por medio del cual se ajustará la división territorial en corregimientos, veredas, comunas y barrios, según lo establecido en el artículo 71, parágrafo 2 de la ley 136 de 1994. Hasta tanto, continuarán vigentes las disposiciones establecidas en los artículos 23 al 25 del Acuerdo 022 de 2009.

Ne



ACUERDO MUNICIPAL

Código: FO-ALA-04

Versión: 1

PR-ALA-06

Fecha de Aprobación:
Marzo 01 de 2018

Página 412 de 412

Artículo 345°. Expedición, Vigencias y Derogatorias.

Este Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación legal y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial las normas del Acuerdo 022 de 2009 no incorporadas en este Acuerdo de modificación excepcional de norma urbanística de la siguiente manera:

1. Artículos incorporados del Acuerdo 22 de 2009:

2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 60, 63, 80, 97, 112, 267 y 275

2. Artículos modificados del Acuerdo 22 de 2009:

1, 4, 14, 15, 16, 18, 23, 24, 25, 31, 33, 34, 40, 43, 44, 45, 46, 58, 59, 61, 62, 64, 65, 67, 69, 71, 72, 73, 75, 76, 81, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 110, 111, 113, 114, 117, 131, 133, 134, 135, 138, 139, 141, 143, 144, 145, 149, 154, 155, 157, 160, 161, 162, 163, 164, 167, 168, 172, 173, 178, 179, 184, 185, 187, 201, 207, 210, 211, 212, 214, 215, 221, 222, 223, 224, 242, 243, 244, 245, 246, 251, 252, 253, 262, 265, 266

3. Artículos derogados del Acuerdo 22 de 2009:

17, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 66, 68, 70, 74, 77, 78, 79, 82, 83, 90, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 132, 136, 137, 140, 142, 146, 147, 148, 150, 151, 152, 153, 156, 158, 159, 165, 166, 169, 170, 171, 174, 175, 176, 177, 180, 181, 182, 183, 186, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 208, 209, 213, 216, 217, 218, 219, 220, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 247, 248, 249, 250, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 263, 264, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274 y 276.

Dado en Sabaneta a los 26 días del mes de junio de dos mil diecinueve (2019)

MARGARITA MARÍA FLOREZ PIEDRAHÍTA

Presidente

LICINIO DE JESÚS LÓPEZ LOAIZA

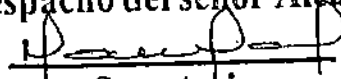
Vicepresidente segundo

ALEXANDER VASCO RAMÍREZ

Vicepresidente segundo

JESSICA GUISAO
Secretaría General

Recibido hoy 4 de Julio del 2019. #
a despacho del señor Alcalde.


Secretario

ALCALDÍA MUNICIPAL

Sabaneta, 4 de Julio del 2019.

PUBLIQUESE Y EJECUTESE

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

El Alcalde, 

El Secretario, 

#6