


DECRETO N° 085 FECHA: 25 DE JUNIO DE 2013	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 1 de 10	


"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL"

La Alcaldesa de Sabaneta, en uso de sus atribuciones legales y constitucionales, en especial las contenidas en la Ley 136 de 1994 modificada por la Ley 1551 de 2012, la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, la ley 1450 de 2011, la Ley 1537 de 2012, el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto 075 de 2013 y las disposiciones contenidas en el Acuerdo Municipal 022 de 2009 por el cual se revisa y ajusta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Sabaneta, y

CONSIDERANDO

1. Que la Ley 388 de 1997 en su artículo 2 fundamenta el ordenamiento del territorio en los principios de función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular y distribución equitativa de las cargas y los beneficios
2. Que el artículo 8 de la misma Ley definió como acción urbanística las "decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo establece dentro de las mismas calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social, calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria y todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio"
3. Que el párrafo único del Artículo 15 de la Ley 388 de 1997 determinó que "las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda"
4. Que La Corte Constitucional en Sentencia C-351 de 2009, señaló que las regulaciones expedidas por el Gobierno Nacional respecto a normas mínimas para proyectos de vivienda, no constituyen una reglamentación exhaustiva que limite la competencia de las autoridades municipales de mejorar dichas condiciones mínimas de calidad, definidas por la Nación al construir sus normas locales dentro del marco del Plan de Ordenamiento Territorial –POT.
5. Que el Acuerdo Municipal 022 de 2009, en concordancia con



DECRETO N° 085 FECHA: 25 DE JUNIO DE 2013	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 2 de 10	

las disposiciones del numeral 3 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, determinó en su artículo 153 que en general todo lo concerniente a la reglamentación de la VIS ó VIP deberá acoger lo establecido en la legislación Nacional.

6. Que el Gobierno Nacional mediante Decreto 075 de 2013, derogó de manera explícita las disposiciones de los decretos nacionales 2060 y 2083 de 2004 sin dejar disposiciones normativas expresas que reemplazaran las anteriormente indicadas toda vez que centró la finalidad del Decreto 075 de 2013 en la definición de porcentajes de destinación de suelo para programas de VIS ó VIP en los predios sujetos al tratamiento urbanístico de Desarrollo y de Renovación urbana.


7. Que en atención a lo anterior, el Municipio de Sabaneta no cuenta en la actualidad con una reglamentación específica que permita impulsar el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social y de interés social prioritario en su jurisdicción, a fin de promover este segmento del mercado inmobiliario que está claramente reglamentado por la legislación vigente en materia de subsidios e incentivos para su desarrollo.

8. Que en materia de licencias urbanísticas, es preciso definir la exigibilidad de obligaciones en materia de vivienda de interés social por cuanto las autoridades encargadas de su expedición solo pueden exigir el cumplimiento los requisitos previstos en las normas nacionales contenidas en la ley y sus decretos reglamentarios (artículos 182 y 191 del Decreto-ley 019 de 2012).

9. Que conforme a las disposiciones de Artículo 100 de la Ley 388 de 1997 el Municipio de Sabaneta se ve en la necesidad de expedir normas urbanísticas complementarias en materia de vivienda de interés social y de interés social prioritario que permitan dar lineamientos claros a los proyectos que bajo estas categorías se pretendan desarrollar en esta jurisdicción.

10. Que en armonía con decisiones de la Corte Constitucional, en el ejercicio de las funciones administrativas por parte de la Administración Municipal, siempre debe estar acorde con lo dispuesto por las normas legales, aunque, en ciertos casos, el alcance de la regulación legislativa de la materia es mucho menor, por haberle conferido la Carta a las entidades territoriales, directamente, la función reglamentaria correspondiente, la cual se diferencia de la potestad reglamentaria del Presidente de la República y, por ende, no está restringida por los dictados del legislador. Por lo tanto, en estos



DECRETO N° 085 FECHA: 25 DE JUNIO DE 2013	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 3 de 10	

casos no se hace necesario que existan con anterioridad regulaciones legales minuciosas, para que las respectivas corporaciones territoriales desarrollen con plenitud tal atribución reglamentaria.

En razón de lo anterior,

DECRETA

ARTÍCULO 1. OBJETO. El presente decreto tiene por objeto la expedición de normas urbanísticas complementarias al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social en todas sus tipologías.

PARAGRAFO 1. Para todos los efectos previstos en la presente normativa y acorde con lo establecido en el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, se entiende por vivienda de interés social, la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv)" y en el parágrafo 1 mismo artículo se estableció un tipo de vivienda denominada de Interés Social Prioritaria, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).


ARTÍCULO 2. MARCO DE APLICACIÓN: Las disposiciones contenidas en el presente Decreto sólo se aplicarán a los proyectos urbanísticos y constructivos que pretendan desarrollar vivienda de interés social en cualquiera de sus tipologías, acorde con la definición de esta clase de vivienda contenida en las normas nacionales vigentes.

El incumplimiento del límite máximo del precio de venta para quienes se hubieren beneficiado de las normas aquí establecidas se considerará infracción urbanística, en la modalidad de contravención a las normas específicas sobre usos del suelo sancionable de conformidad con lo previsto en los artículos 104 y siguientes de la Ley 388 de 1997, modificados por la ley 810 de 2003.

PARÁGRAFO. La presente reglamentación se aplicará a los proyectos que se pretendan desarrollar en suelos urbanizados y que soliciten licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y para aquellos que se pretendan desarrollar en predios con un área igual o superior a dos mil metros cuadrados (2.000 M2) que requieren la aprobación previa de la licencia de urbanización por entenderse como predios urbanizables no urbanizados, en concordancia con lo previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo




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

DECRETO N° 085 FECHA: 25 DE JUNIO DE 2013	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 4 de 10	

modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 3. DE LA CALIFICACION Y LOCALIZACION DE TERRENOS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Acorde con lo previsto en las normas nacionales, en especial el Decreto 075 de 2013 y las disposiciones contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se autoriza la construcción de vivienda de interés social en los siguientes sectores:

- a) Predios calificados en el artículo 153 del Acuerdo 22 de 2009 para este uso.
- b) Predios aprobados en los Planes Parciales como receptores de la obligación de desarrollo de esta clase de vivienda, conforme a lo previsto en el Decreto 075 de 2013 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- c) Polígonos a los que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial les asigna el tratamiento de mejoramiento integral.


PARAGRAFO. Cuando se pretenda desarrollar programas de vivienda de interés social en cualquiera de sus tipologías en zonas diferentes a las contempladas en este artículo, se deberá contar con la autorización previa y expresa por parte de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, en la que se determinen las condiciones por las cuales se autoriza la excepción a la norma y se determinan los parámetros aplicables al futuro desarrollo, teniendo como premisa las disposiciones contenidas en el párrafo único del Artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 4. NORMAS MÍNIMAS DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. Para efectos de lo previsto en las normas nacionales vigentes y en el presente Decreto se entiende por vivienda de interés social la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv). Para el tratamiento de renovación urbana se podrán definir programas y/o proyectos con un precio superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv) sin exceder ciento setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (175 smlmv).

Para el desarrollo de programas y proyectos de vivienda de interés social se adoptan las siguientes normas mínimas:

1. Área Mínima de Lote



DECRETO N° 085 FECHA: 25 DE JUNIO DE 2013	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 5 de 10	

Tipo de vivienda	Lote mínimo (M ²)	Frente mínimo (M ²)	Área Mínima construida (M ² unidad habitacional)
Unifamiliar	60.0	6.0	55.0
Bifamiliar	60.0	6.0	55.0
Trifamiliar	70.0	6.0	55.0
Multifamiliar	120.0	7.0	55.0

2. Porcentaje de Cesiones Urbanísticas gratuitas

Para proyectos a desarrollarse en predios con área inferior a cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 M²) y/o el número de unidades habitacionales a construir no sea superior a 10, no se establece obligación de cesiones urbanísticas gratuitas.

Cuando el proyecto a desarrollar supere las condiciones antes mencionadas las obligaciones urbanísticas gratuitas son las siguientes:


Tipología de predio	Cesión para espacio público	Cesión para equipamiento
Predio urbanizado – Licencia de construcción.	40% AB	1 M ² por cada 100 M ² construidos vendibles
Predio con área superior a 2000 o urbanizable no urbanizado - Licencia de urbanismo y construcción	10% del área construida vendible	1 M ² por cada 100 M ² construidos vendibles

3. Aprovechamientos urbanísticos

A esta tipología de proyectos se le aplicarán las densidades máximas establecidas en el Acuerdo 022 de 2009, siempre y cuando el proyecto cuente con condiciones de accesibilidad a través de vía pública conforme a la reglamentación vigente en la materia y cuente con factibilidad de servicios públicos expedida por la empresa encargada de la prestación de los mismos.

Cuando los proyectos requieran licencia de urbanismo, el índice de construcción será de 6 AB y podrá incrementarse en un punto (1) cuando el mismo se localice sobre vías arterias y vías colectoras municipales.



DECRETO N° 085 FECHA: 25 DE JUNIO DE 2013	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 6 de 10	

Cuando el Proyecto sólo requiera licencia de construcción, no se aplicará lo dispuesto en el inciso anterior y se deberá acoger exclusivamente a la aplicación del concepto de densidad.

4. Obligación de parqueaderos.

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

- a) Las edificaciones deberán disponer de celdas de parqueo privadas y para visitantes a razón de una (1) celda de parqueadero privado por cada cuatro (4) viviendas y una (1) celda de estacionamiento para visitantes por cada ocho (8) viviendas.
- b) Se deberá disponer de una (1) celda de parqueadero para motocicletas por cada cinco (5) viviendas.
- c) Los parqueaderos, tanto privados como de visitantes deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
- d) Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.
- e) Los retiros a quebradas no podrán ocuparse con sótano o semisótano con destino al desarrollo de celdas de parqueo y otra obra complementaria al proyecto.


PARÁGRAFO. En los proyectos que desarrollen menos de diez (10) unidades de vivienda y que se encuentren cerca de una estación de los sistemas de transporte público masivo que sirven al territorio municipal, la obligación de parqueaderos privados se puede reducir hasta en un cincuenta por ciento (50%).

ARTICULO 5. NORMAS MÍNIMAS DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LOS PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PRIORITARIO. Para efectos de lo previsto en las normas nacionales vigentes y en el presente Decreto se entiende por vivienda de interés social prioritaria, el tipo de vivienda cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv).

Para el desarrollo de programas y proyectos de vivienda de interés social prioritaria se adoptan las siguientes normas mínimas:

1. Área Mínima de Lote



DECRETO N° 085 FECHA: 25 DE JUNIO DE 2013	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 7 de 10	

Tipo vivienda	de Lote mínimo (M ²)	Frente mínimo (M ²)	Área construida (M ²)	Mínima unidad habitacional (M ²)
Unifamiliar	55.0	6.0	48.0	
Bifamiliar	55.0	6.0	48.0	
Trifamiliar	60.0	6.0	48.0	
Multifamiliar	120.0	7.0	48.0	

2. Porcentaje de Cesiones Urbanísticas gratuitas

Para proyectos a desarrollarse en predios con área inferior a cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 M²) y/o el número de unidades habitacionales a construir no sea superior a 10, no se establece obligación de cesiones urbanísticas gratuitas.

Cuando el proyecto a desarrollar supere las condiciones antes mencionadas las obligaciones urbanísticas gratuitas son las siguientes:

Tipología de licencia	Cesión para espacio público	Cesión para equipamiento
Predio urbanizado – Licencia de construcción.	30% ABL	1 M ² por cada 200 M ² construidos vendibles
Predio con área superior a 2000 o no urbanizado - Licencia de urbanismo y construcción	10% del área construida vendible	1 M ² por cada 200 M ² construidos vendibles


3. Aprovechamientos urbanísticos

A esta tipología de proyectos se le aplicarán las densidades máximas establecidas en el Acuerdo 022 de 2009, siempre y cuando el proyecto cuente con condiciones de accesibilidad a través de vía pública conforme a la reglamentación vigente en la materia y cuente con factibilidad de servicios públicos expedida por la empresa encargada de la prestación de los mismos.

Cuando los proyectos requieran licencia de urbanismo, el índice de construcción será de 5 AB y podrá incrementarse en un punto (1) cuando el mismo se localice sobre vías arterias y vías colectoras municipales.

Cuando el Proyecto sólo requiera licencia de construcción, no se aplicará lo dispuesto en el inciso anterior y se deberá acoger exclusivamente a la aplicación del concepto de densidad.



DECRETO N° 085 FECHA: 25 DE JUNIO DE 2013	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 8 de 10	

4. Obligación de parqueaderos.

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

- a) Las edificaciones deberán disponer de celdas de parqueo privadas y para visitantes a razón de una (1) celda de parqueadero privado por cada seis (6) viviendas y una (1) celda de estacionamiento para visitantes por cada diez (10) viviendas.
- b) Se deberá disponer de una (1) celda de parqueadero para motocicletas por cada tres (3) viviendas.
- c) Los parqueaderos, tanto privados como de visitantes deben estar ubicados en forma tal que no causen conflictos en la vía pública.
- d) Los parqueaderos para visitantes serán de fácil y libre acceso, además tendrán la señalización apropiada según las normas de tránsito.
- e) los retiros a quebradas no podrán ocuparse con sótano o semisótano con destino al desarrollo de celdas de parqueo y otra obra complementaria al proyecto.


PARÁGRAFO. En los proyectos que desarrollen menos de diez (10) unidades de vivienda y que se encuentren cerca a una estación de los sistemas de transporte público masivo que sirven al territorio municipal, la obligación de parqueaderos privados se puede reducir hasta en un cincuenta por ciento (50%).

ARTÍCULO 6. DE LA VINCULACION A LA MALLA VIAL: Todo proyecto de construcción de vivienda de interés social en cualquier tipología, que requiera el trámite de licencia de urbanización y los que pretendan ejecutarse en la modalidad de multifamiliar, ubicado en zonas a desarrollar o que no estén vinculados directamente a la malla vial urbana en zonas ya urbanizadas, deberán definir las condiciones de accesibilidad a través de vías públicas respetando las secciones viales definidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

En las áreas donde dicha sección no pueda ser cumplida por razones técnicas, se deberá presentar una solicitud de modificación de la sección vial a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, explicando las razones técnicas o de conveniencia para tal modificación y solicitando la aplicación de lo dispuesto en el artículo 74 del Acuerdo 022 de 2009.

PARÁGRAFO: Se entiende por vía obligada aquella que se considera



DECRETO N° 085 FECHA: 25 DE JUNIO DE 2013	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 9 de 10	

vinculada necesariamente al proceso de urbanización y rige por consiguiente con carácter obligatorio tanto en lo referido a la cesión gratuita del suelo como la ejecución de la misma, por lo tanto, cuando exista una vía obligada en el proyecto, el titular de la licencia deberá ceder la faja correspondiente por escritura pública debidamente registrada y adelantar las obras conforme lo determinen los estudios técnicos pertinentes.


ARTÍCULO 7. DE LOS RETIROS: Todos los proyectos urbanísticos de vivienda de interés social y de interés social prioritario en cualquiera de sus modalidades, deberán cumplir con los siguientes retiros:

- a) Retiro a fuentes hídricas: Se aplican las disposiciones de artículo 33 del Acuerdo 022 de 2009
- b) Retiro de antejardín: Se aplican las disposiciones de artículo 113 del Acuerdo 022 de 2009
- c) Retiro a colindantes: Fachadas abiertas: 6 M lineales, Fachadas semi abiertas: 3 M lineales, Fachadas cerradas: solo retiro técnico según NSR aplicable.
- d) Retiro a eje de vía. No aplica, solo se regirá por las normas asociadas a las secciones viales y antejardines contenidos en el Acuerdo 022 de 2009.
- e) Retiro a bienes de interés cultural (BIC). Se deberá presentar una alternativa de transición entre el nuevo edificio y el BIC que será evaluada por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.

PARÁGRAFO: En los casos donde no sea posible el cumplimiento de los retiros indicados en el presente artículo, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial evaluará la viabilidad desde el punto de vista técnico, de seguridad, salubridad y habitabilidad, de desarrollo del proyecto de interés, no obstante a lo anterior no se podrán alterar o modificar los requerimientos técnicos contenidos en la NSR y demás normas técnicas aplicables a la construcción de proyectos de vivienda.

ARTÍCULO 8. DEL DESARROLLO DE PROYECTOS MIXTOS: En caso de presentarse el desarrollo de proyectos en donde se combinen tipologías de vivienda diferentes a la determinada en los artículos 4 y 5 del presente Decreto, no podrán aplicarse a estas viviendas las disposiciones contenidas en el presente Decreto y en consecuencia, para el desarrollo de los inmuebles que no sean vivienda de interés social, se deberá dar aplicación a la normativa contenida en el Acuerdo 022 de 2009 en materia de aprovechamientos, densidades y obligaciones urbanísticas.



DECRETO N° 085 FECHA: 25 DE JUNIO DE 2013	Código: F-AM-018	
	Versión: 01	
	Página 10 de 10	

Cuando se pretendan desarrollar usos complementarios y compatibles con la vivienda, en esta tipología de proyectos, el desarrollo de estos usos también deberá acogerse a lo establecido en el Acuerdo 22 de 2009 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya en relación con estos usos.

PARÁGRAFO: En ningún caso podrán aplicarse las disposiciones contenidas en el presente Decreto para el desarrollo de proyectos bajo la modalidad de aparta estudio o aparta oficina, aunque las unidades resultantes se acojan a las áreas definidas en los artículos anteriores.

ARTÍCULO 9. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Dado en Sabaneta a los veinticinco días del mes de Junio de dos mil trece (2013).

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE


LUZ ESTELA GIRALDO OSSA
ALCALDESA

Revisó: Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial 

Aprobó: Alejandro Villa Gomez
Jefe Oficina Jurídica 

