


DECRETO No. 093A FECHA: Agosto 29 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 1 de 7	

“POR MEDIO DEL CUAL SE SUBROGA EL DECRETO No. 092 DE 2014 Y SE ESTABLECEN CONDICIONES ESPECIALES EN MATERIA DE SATURACIÓN DE USOS COMERCIALES EN UN SECTOR DEL MUNICIPIO DE SABANETA, SE TOMA UNA MEDIDA TEMPORAL Y SE ESTABLECEN OTRAS DISPOSICIONES”


El Alcalde Encargado del Municipio de Sabaneta, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en especial las conferidas en el artículo 315 numeral 3 de la constitución política, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 136 de 1994, 388 de 1997 y el artículo 186 del Acuerdo 022 de 2009 y,

CONSIDERANDO

1. Que el Plan de Ordenamiento Territorial y las diferentes acciones urbanísticas que se desprenden de su aplicación, tiene como objetivo elevar la calidad de vida de los ciudadanos, mitigando los impactos ambientales y urbanísticos negativos, en sectores con condiciones residenciales en su configuración.
2. Que es deber de las autoridades municipales impedir el detrimento de zonas residenciales, comerciales y de servicios dentro de la jurisdicción, donde se desarrollen actividades que generen deterioro urbanístico y social, opuestos a los principios del ordenamiento territorial plasmados en la Ley 388 de 1997.
3. Que el artículo 186 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabaneta, Acuerdo 022 de 2009, facultó al Alcalde Municipal para establecer regímenes de saturación, para los usos clasificados como “Establecimientos con venta y consumo de licor” y “Establecimientos con venta y sin consumo de licor” igualmente para “Establecimientos como cafeterías, reposterías, restaurantes, comidas rápidas”, según previa evaluación de los impactos que estas actividades generan en los diferentes sectores del municipio.
4. Que para regular las categorías dentro las cuales encajan los usos del suelo, conforme sus niveles de saturación, las tablas 13 y 14 contenidas en el parágrafo quinto del artículo 179 del PBOT determina:
 - a. Los establecimientos **sin venta y sin consumo** de licor responden a la categoría de usos del suelo denominada **C1** comercio minorista básico,
 - b. Los establecimientos **con venta y sin consumo** de licor responden a la categoría de usos del suelo denominada **C2** comercio minorista frecuente, y por último,
 - c. Los establecimientos **con venta y con consumo de licor**, entran




 Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24
 Tel. 288 0098 Fax. 288 52 93
 www.sabaneta.gov.co
 Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

DECRETO No. 093A FECHA: Agosto 29 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 2 de 7	

dentro de la categoría de usos del suelo **S6** servicios personales especiales.

d. Los establecimientos como cafeterías, reposterías, comidas rápidas, restaurantes que no expendan bebidas alcohólicas, entran en la categoría **S7**, Servicios generales personales.

5. Que la aplicación del Decreto se implementará particularmente en las zonas clasificadas como ZCS2, ZRA1 y ZAM, pero progresivamente en todo el territorio municipal, sobre los establecimientos nuevos y ya existentes en procura de cumplir con las condicionantes sociales, ambientales, urbanísticas y físico espaciales acá expresadas.

6. Que la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, una vez evaluadas las condiciones urbanísticas de las zonas delimitadas por los polígonos comprendidos entre las *Calles 60 sur y 70 sur* y las *Carreras 43 y 48*, encontró de manera reiterada las siguientes condiciones:


a. Altos Impactos ambientales:

- i. Contaminación por ruido.
- ii. Contaminación por olores.
- iii. Contaminación visual.
- iv. Inadecuado manejo de residuos sólidos orgánicos e inorgánicos.
- v. Actuaciones de carácter privado que impactan ambiental y formalmente la planificación urbanística de la ciudad.

b. Impactos urbanísticos

- i. Creación y generalización de establecimientos física y espacialmente inadecuados para la prestación de servicio al público.
- ii. Ocupación indebida sobre el espacio público con sillas, mesas y otros elementos deferentes a los debidamente autorizados, además del aprovechamiento privado sin autorización sobre andenes y zonas verdes.
- iii. Transformación de las zonas verdes por piso duro buscando ampliar el área de aprovechamiento sobre espacio público, sin ningún visto bueno o aprobación legal.
- iv. Obstáculos y obstrucciones indebidas sobre áreas de libre desplazamiento peatonal que vulneran el disfrute y el derecho a la ciudad.
- v. Aparición de barreras físicas sobre el espacio público que limitan la continuidad y movilidad sobre la sección vial.
- vi. Ocupaciones irregulares de los antejardines *-secciones de administración e interés público-*, que tienen como propósito hacer parte integral de la sección vial y como principio legal, ser áreas libres privadas.
- vii. Saturación impropia para la calzada vehicular y en algunos



DECRETO No. 093A FECHA: Agosto 29 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 3 de 7	

casos cierres parciales de las mismas.

- viii. Detrimiento del paisaje urbano por medio de fachadas publicitarias y otros elementos visuales que deterioran el patrimonio tangible de los ciudadanos y el municipio.


c. Impactos sociales

- i. Inconformidad y rechazo por parte de vecinos frente a los impactos anteriormente ilustrados en los literales a y b.
 - ii. Incremento de disturbios y otras situaciones propias de la población flotante en zonas no aptas para ello.
 - iii. Aparición de conflictos sociales entre pobladores residentes y la población flotante.
 - iv. Transformaciones o cambios sobre los usos comerciales planificados y complementarios en las todas las zonas del municipio.
 - v. Desplazamiento de comunidades residentes y socialmente arraigadas y consolidadas sobre un territorio determinado.
7. Que el artículo 173 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabaneta, Acuerdo 022 de 2009, orienta los criterios para la localización de las actividades económicas, **el control al proceso de deterioro y conflictos funcionales y sociales**, mediante acciones urbanísticas sobre las zonas indicadas, a fin de intervenir administrativamente el sector y revertir los procesos de deterioro social, ambiental y de ordenamiento.
8. Que particularmente las acciones urbanísticas más inflexibles serán sobre los polígonos denominados aquí como saturados, determinado en el numeral 5 del presente decreto, polígonos que se encuentran divididos con tratamientos urbanísticos definidos en el PBOT así:
- a. Entre las Calles 60sur y 61 sur – Polígono ZCS2 Zona Comercial y de servicios 2.
 - b. Entre las Calles 61sur y 68 sur – Polígono ZRA1 Zona Residencial Actual 1.
 - c. Entre las Calles 68sur y 70sur – Polígono ZAM Zona de Actividad Múltiple.

También, presentan condiciones diferenciales los predios y establecimientos que se alinean frente a la Avenida Las Vegas o Carrera 48 y la Carrera 45ª, estos por localizarse en áreas calificadas como Corredores de Actividad Múltiple.

9. Que lo usos comerciales y de servicios que se definieron como complementarios o restringidos en la zona, son fijados con el fin de permitir una apropiada mezcla de usos con nuevas dinámicas sociales y económicas, siempre y cuando no se impacte negativamente el uso



DECRETO No. 093A FECHA: Agosto 29 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 4 de 7	

principal que es el que se entiende como vocación para la zona; en este sentido el artículo 178 del Acuerdo 022 de 2009 establece:

Usos principales: Son las actividades señaladas como predominantes para una zona y que responden a la vocación o carácter de la misma.

Usos complementarios: Son los que pueden coexistir con los usos principales sin que los desplacen. Se contemplan algunas condiciones normativas que establecen criterios para su localización y funcionamiento.

Usos Restringidos: Son los usos que pueden funcionar con el uso principal según su grado de compatibilidad. Para su autorización siempre serán sometidos al análisis de las autoridades de planeación quienes decidirán con base en dos criterios: las condiciones para su funcionamiento y criterios urbanísticos, respecto a su ubicación e impacto en la zona de su localización.

Usos prohibidos: Son los que no están de acuerdo con la vocación predominante de la zona y generan efectos.

10. Que para los polígonos de tratamiento asignados a la zona definida en el numeral 7 del presente decreto, el PBOT determinó que las actividades C1, C2, S6 y S7 responden a la siguiente clasificación:

USOS/ZONAS	ZCS2 De Comercio y Servicios	ZRA1 Zona Residencial Actual 1	ZAM Zona de Actividad Múltiple	Corredores de Actividad Múltiple
USO PRINCIPAL	C4,C11,C12 ,i3,i4,i5,S4	Residencial uf-bf-tf-mf	C-1, C2, S-7	Plataforma de comercio y servicios desarrollos residenciales en altura.
USO COMPLEMENTARIO	C-1, C-2, S-7	C-1, C2, S-7	Residencia l-uf-bf-tf-mf	
USO RESTRINGIDO	S-6	-	-	
USO PROHIBIDO	-	S-6	S-6	C-1, C2, S-7 S-6


11. Que las zonas calificada como Zona de Actividad Múltiple y la Zona Residencial actual 1, presentan condicionantes para la llegada de actividades comerciales y de servicios y *consiste en implementar las disposiciones del artículo 174 del Acuerdo 022 de 2009 que determina la obligatoriedad de garantizar las óptimas condiciones para ser desarrollada cualquier tipo de actividad económica, lo cual incluye la correcta dotación del espacio físico necesario; y además cumplir con las condiciones físico espaciales a las que han de sujetarse las actividades para poder ser desarrolladas en cuanto a áreas requeridas, retiros de protección, obligaciones de parqueo y demás condiciones a las que hubiere lugar.*



Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24
Tel. 288 0098 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

DECRETO No. 093A FECHA: Agosto 29 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 5 de 7	

Con respecto al cuadro anterior, la presencia de actividades calificadas como S6 y S7 se prohibirán temporalmente en todas las Zonas relacionadas en el cuadro a excepción de la denominada ZCS-2, no obstante lo anterior, esta zona en particular deviene en un proceso de transformación hacia usos residenciales que progresivamente chocaran con las actividades comerciales y servicios que motivan el actual decreto.

12. Que es obligación de las actividades residentes, sean principales, complementarias o restringidas, en cualquiera de los sectores que conforman la zona objeto de análisis, cumplir con las condiciones urbanísticas y físico espaciales para garantizar su funcionamiento y además, no impactar negativamente los subsistemas urbanos como el espacio público, la movilidad y el desplazamiento y las áreas libres y zonas verdes en el entorno en el cual se circunscriben, acorde a las disposiciones del artículo 2 de la Ley 232 de 1995.

13. Que por todo lo anteriormente expresado, se hace necesario constituir acciones urbanísticas e implementar tratamientos tendientes a prohibir y controlar la actividad comercial así como regular el asentamiento de nuevas actividades calificadas como usos complementarios y restringidos, en la jurisdicción del Municipio de Sabaneta.

En virtud a ello, la Alcaldesa Municipal de Sabaneta,


DECRETA

ARTÍCULO 1. DECLARAR saturadas las actividades económicas identificadas bajo las categorías C1, C2, S6 y S7 en la zonas comprendidas entre las Calles 60sur y 70 sur y las Carreras 43 y 48, y mediante diferentes acciones urbanísticas se prohíbe temporalmente el establecimiento de nuevas actividades particularmente problemáticas clasificadas en las categorías **S-6** y **S-7**; así mismo se deberá dar cumplimiento a los criterios contenidos en los Artículos 173 y 174 del Acuerdo 022 de 2009 para las demás actividades económicas.

ARTÍCULO 2. CONDICIONAR el asentamiento de las categorías C1, C2, S6 y S7, en las zonas declaradas como saturadas por el presente decreto, sean usos principales, complementarias o restringidas; al cumplimiento de las condiciones de espacio físico y sanitario, de ocupaciones de áreas libres y zonas verdes, de movilidad y desplazamiento, de ruido, humo y olores, de manejo de residuos sólidos orgánicos e inorgánicos, y en general a los criterios contenidos en los Artículos 173 y 174 del Acuerdo 022 de 2009.

ARTÍCULO 3. SUPEDITAR al cumplimiento de las condiciones que se establecen a continuación la permanencia de las actividades económicas particularmente las problemáticas clasificadas en las categorías C1, C2, S6 y S7 asentadas en el polígono ZCS2.



DECRETO No. 093A FECHA: Agosto 29 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 6 de 7	

- Área mínima para local comercial actividades C1 y C2: 15 m2.
- Área mínima para local comercial actividad S6: 25 m2.
- Área mínima para local comercial actividad S7: 50 m2.
- Servicios sanitarios actividades C1 y C2: Mínimo uno (1) mixto por local comercial.
- Servicios sanitarios actividad S6 y S7: Mínimo dos (2), uno (1) por género por local comercial.
- Áreas de preparación de alimentos debidamente adecuadas conforme las regulaciones de la Secretaria de Salud.
- Prohibición de cocción y/o preparación de alimentos en áreas correspondientes antejardines, andenes, áreas libres y zonas verdes.
- Debida definición y manejo de las áreas de disposición de residuos orgánicos e inorgánicos propios de la actividad, al interior del área privada del local.
- Implementación de medidas para la regulación de ruido en caso de contar con música autorizada por la autoridad competente.
- Implementación de mecanismos de regulación de humo al interior del área privada del local.
- Implementación de medidas de seguridad tanto para el desarrollo de actividades propias de la actividad como para con los usuarios del local comercial.
- Ningún establecimiento abierto al público con venta y consumo de licor podrá contemplar como actividad complementaria servicios de alojamiento, excepto en los establecimientos con aprobación específica de hoteles que tengan venta y consumo de licor como parte complementaria para el mejoramiento de la calidad del servicio.

ARTÍCULO 5. La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, atendiendo al principio de "usos establecidos" podrá acordar mecanismos y dispositivos alternos con los propietarios de locales comerciales que se encuentran en funcionamiento, para fijar los procesos de adecuación progresiva a las disposiciones fijadas en el presente Decreto, no obstante lo anterior, las actividades comerciales que presenten quejas reiteradas o reincidentes por el impacto negativo en su entorno, será condición obligada la implementación de estas medidas.

ARTÍCULO 6. Crear un comité de seguimiento a los usos del suelo en el municipio el cual tendrá como finalidad evaluar permanentemente las disposiciones contenidas en el presente decreto, desarrollar la implementación de los tratamientos alternativos de acciones urbanísticas que faciliten el cumplimiento del mismo. Dicho comité estará conformado por:


1. El Alcalde Municipal o su delegado
2. El Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial
3. El Secretario de Gobierno
4. El Secretario de Salud

Ruiz



Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24
Tel. 288 0098 Fax. 288 52 93
www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

DECRETO No. 093A FECHA: Agosto 29 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 7 de 7	

5. El Secretario de Medio Ambiente.
6. El Secretario de tránsito y transporte.


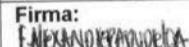


ARTÍCULO 7. Las disposiciones acá contenidas regirán a partir de su publicación y podrán ser objeto de reajuste y su vigencia será hasta el 31 de diciembre de 2015 o cuando se logre la mitigación a los impactos ambientales, urbanísticos y sociales indicados en el espíritu del presente Decreto.

ARTÍCULO 8. EL presente decreto deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dada en el Municipio de Sabaneta, a los veintinueve (29) días del mes de Agosto del año dos mil catorce (2014).

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


LUZ ESTELA GIRALDO OSSA
Alcaldesa

Elaboró: FAA. Arquitecto MS Contratista.	Revisó: Iván Darío Zuluaga Pimienta Asesor Jurídico	Aprobaron: Alejandro Villa Gómez Jefe Oficina Asesora Jurídica Nuveida Cecilia Restrepo Nieto Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial 
Firma: 	Firma: 	Firmas: 



Código NP CD-SC 0460-1

Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24
 Tel. 288 0098 Fax. 288 52 93
 www.sabaneta.gov.co
 Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia