


DECRETO No. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 1 de 20	

POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 185 DE DICIEMBRE 19 DE 2012 POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EN SUELO DE EXPANSION URBANA DENOMINADO PLAN PARCIAL LA MACANA

EL ALCALDE (E) DEL MUNICIPIO DE SABANETA, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas en la Ley 388 de 1997, en el Acuerdo Municipal 011 de 2000, en el Acuerdo Municipal 020 de 2002, y los Decretos Nacionales 019 de 2012 y 1478 de 2013 y


CONSIDERANDO

1. Que la Ley 388 de 1997 define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas de planificación determinadas del suelo urbano y de expansión urbana, de acuerdo con las normas urbanísticas generales de los mismos.
2. Que mediante el Acuerdo Municipal 022 del 2009 fueron establecidas las condiciones normativas generales y particulares, a las cuales se deben acoger los polígonos sujetos al desarrollo e implementación de la figura de Plan Parcial, en el marco del nuevo modelo de ocupación proyectado para el Municipio de Sabaneta, el cual sirvió como soporte al desarrollo del Plan Parcial La Macana en todas sus fases, tal y como lo evidencia y documentan los expedientes que hacen parte integral del mismo.
3. Que mediante Decreto 185 de 2012, el Municipio de Sabaneta adoptó el Plan Parcial La Macana, después de surtir todos los trámites y procedimientos legales establecidos en la normatividad vigente, y que corresponden respectivamente a la fase de formulación, evaluación, consulta y concertación de los aspectos exclusivamente ambientales; contando en la actualidad con un instrumento de planificación legalmente instaurado en el marco reglamentario del Acuerdo 022 de 2009.
4. Que el 33 del Decreto 185 de 2012 determina:
 (...)

Durante su vigencia podrán llevarse a cabo ajustes o modificaciones por solicitud de los propietarios del predio correspondiente al área de planificación, siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción, en la que estará incluida la concertación con la autoridad ambiental en caso de que en el asunto objeto de ajuste o modificación, incluya determinantes ambientales. Ello, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 180 del Decreto-Ley 0019 de 2012.

[Firma]



DECRETO No. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 2 de 20	

PARÁGRAFO 1. En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial, corresponde a los interesados presentar la respectiva memoria justificativa indicando con precisión la conveniencia de las modificaciones que se pretenden efectuar y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del Plan Parcial. Frente a lo anterior la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, previo análisis de los documentos, podrá determinar si se efectúa un ajuste general del plan o si los eventos que ameritan la modificación sólo hacen referencia a uno de los componentes específicos del plan, en cuyo caso los ajustes sólo se harían en relación a él.

PARÁGRAFO 2. En caso de presentarse modificaciones al Plan Básico de Ordenamiento Territorial durante la vigencia del presente Plan Parcial, no se alterará dicha vigencia y seguirán vigentes las disposiciones contenidas en este Plan, salvo que el propietario del predio se acoja a la nueva reglamentación, conforme a lo dispuesto en el Artículo 180 del Decreto-Ley 0019 de 2012.


5. Que mediante radicado 2013020440, el representante legal de la firma GRUPO MONARCA SA (En reorganización) solicitó la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, concepto favorable para adelantar el respectivo trámite de modificación del Plan Parcial La Macana, ante lo cual, dicha dependencia, mediante radicado 2013027124 del 21 de noviembre de 2013 emitió los lineamientos y directrices al respecto, aclarando que el procedimiento que se adelantara, debía estar ajustado en derecho, a las disposiciones que en la materia regulan la figura de planificación, tanto en sus aspectos procedimentales como de contenidos.
6. Que mediante radicado 2014022042 de 12 de septiembre de 2014, la firma GRUPO MONARCA SA (En reorganización), identificada con NIT 830509932-7; y quien hace las veces de promotora del desarrollo urbano de la zona, debidamente apoderada por: Martin Emilio Metaute Ángel cc 15.347.684 del predio matrícula inmobiliaria 001-0920465, Oscar Alejandro Zuluaga Salazar CC 70.877.475 de los predios matrículas inmobiliarias 001-0884559 y 001-0898686; Beatriz Elena Quiceno Atehortua CC 42.823.904 del predio matrícula inmobiliaria 001-1050155, Alba Cecilia Vélez Osorio CC 43.751.768 del predio matrícula inmobiliaria 001-0898684, María Cristina Quiceno Atehortua CC 42.822.183 del predio matrícula inmobiliaria 001-1050156, Jaime William de los Ríos Álvarez Representante Legal de CONSTRULOFT S.A.S NIT 9002526614 en representación de los predios de matrículas inmobiliarias No 001- 0898685 y 001-0884561, William Castaño Ciro CC 15,348,296 del predio matrícula inmobiliaria 001-0838397, todos ellos de la UAU 1; LIFE CAPITAL S.A.S. Nit, 900,362,880-2 en calidad de fideicomitente en representación del predio de matrícula inmobiliaria No 001-0020667 de la UAU 2; Hilda Rocío Cardona Cardenas en representación de FIDUCIARIA BOGOTA S.A, VOCERA DEL FIDEICOMISO FIDUBOGOTA – macana con NIT 830.055.897-7 propietario del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-0632600 de la UAU 3, JORGE IVAN LONDOÑO PALACIO Representante Legal de GANADERIA LONDOÑO MOLINA Y CIA SCA en

Quiceno



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. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 3 de 20	


representación del predio de matrícula inmobiliaria No 001-0252025 que conforma la UAU 4; GRUPO MONARCA SA (En reorganización), identificada con NIT 830509932-7 en calidad de fideicomitente y actuando de acuerdo lo establecido en el art 19 del decreto 1469 de 2010, en representación de los predios de matrículas inmobiliarias No 001-1180106, 001-1180107, 001-1180108, 001-1180109, 001-1180110, 001-1180111, 001-1180112, 001-1180113, 001-1180114, 001-1180115, 001-1180116, 001-1180117, 001-1180118, 001-1180119, 001-1180120, 001-1180121, 001-1180122, 001-1180123, 001-1180124, 001-1180125, 001-1180126, 001-1180127, 001-1180128, 001-1180129, 001-1180130, 001-1180131, 001-1180132, 001-1180133, 001-1180134, 001-1180135, 001-1180136, 001-1180137, 001-1180138, 001-1180139, 001-1180140, 001-1180141, 001-1180142, 001-1180143, 001-1180144, 001-1180145, 001-1180146, 001-1180147, 001-1180148, 001-1180149, 001-1180150, 001-1180151, 001-1180152, 001-1180153, 001-1180154, 001-1180155, 001-1180156, 001-1180157, 001-1180158, 001-1180159, 001-1180160, 001-1180161, 001-1180162, 001-1180163, 001-1180164, 001-1180165, 001-1180166, 001-1180167, 001-1180168, 001-1180169, 001-1180170, 001-1180171, 001-1180172, 001-1180173, 001-1180174, 001-1180175, 001-1180176, 001-1180177, 001-1180178, 001-1180179, 001-1180180 que conforman las UAU 5, UAU 6, UAU 7, UAU 8, UAU 9, UAU 10, UAU 11; presentó ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Sabaneta, el Documento Técnico de Soporte en el cual se exponen los fundamentos técnicos y normativos que ponen de manifiesto la necesidad de ajustar algunos elementos del componente urbanístico del Plan Parcial La Macana, a las demandas existentes del territorio y que no fueron consideradas en las fases de formulación emprendidas originalmente, lo que conlleva a la presentación de una nueva propuesta de compensación de cargas urbanísticas que redefine el sistema de reparto originalmente presentado y establece nuevas obligaciones en materia de cargas generales para la totalidad del área de planificación del Plan Parcial.

Aunado a lo anterior, una vez llevada a cabo la actualización catastral de que tratan las Leyes 14 de 1983 y 1450 de 2011, se hace imperante actualizar la conformación de las UAU en razón a las nuevas áreas y linderos debidamente certificados por la autoridad catastral competente, lo que conlleva a un ajuste a la conformación general de la estructura de las UAU y en general, a un ajuste en las áreas de la totalidad de los cuadros que fueron debidamente adoptados por el Decreto 185 de 2012.

7. Que de acuerdo a los procedimientos establecidos por la Ley 388 de 1997 (Artículo 27) y el Decreto 2181 de 2006, modificado por el Decreto 1478 de 2013 y el Decreto Ley 019 de 2012, el presente Plan Parcial ha surtido los trámites y fases que se detallan a continuación
 - a. Etapa Radicación: Presentación de la información y documentación que fue debidamente ilustrada, mediante radicado 2014022042, llevado a cabo ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, en atención a ello se

Chuy




DECRETO No. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 4 de 20	

- presentó:
- Documento Técnico de Soporte con la memoria justificativa de la propuesta
 - Planimetría ajustada
 - Propuesta de Decreto.
- b. Estudio interno: En donde se procedió al análisis de los documentos presentados por parte de la firma GRUPO MONARCA SA (En reorganización), encontrando los argumentos presentados como sustento a la modificación del Plan Parcial, variables válidas para dicha actuación, logrando con ello que se garantice el modelo de ocupación debidamente adoptado originalmente, pero ajustado a las nuevas realidades en materia de estructura predial y de compensación vía beneficios, de las cargas generales debidamente asumidas, que transforman el territorio objeto de interés.
- c. Concepto de Viabilidad de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial según Resolución 312 de Septiembre 18 de 2014.
- d. Divulgación y socialización mediante publicación en medio de amplia divulgación llevada a cabo en el periódico el Mundo el día 16 de septiembre de 2014.
8. Que de acuerdo a las consideraciones técnicas objeto de ajuste, y en razón a que no se modifican las condiciones ambientales debidamente adoptadas y concertadas con la autoridad competente, tal y como reposa en el Acta de concertación 130AS-1212-76 de Diciembre 18 de 2012, suscrita entre el Municipio de Sabaneta y la Corporación Autónoma Regional para el Centro de Antioquia CORANTIOQUIA; el presente Plan Parcial no requiere adelantar nuevamente procesos de concertación con la autoridad ambiental competente, por lo tanto, conforme lo determina el artículo 8 del Decreto 1478 de 2013, la modificación del presente Plan Parcial no adelanta acciones frente a ese particular toda vez que se circunscribe a la modificación de aspectos urbanísticos y de gestión del suelo exclusivamente.
9. Que en observancia a la derogatoria del artículo 13 del Decreto 2181 del 2006 realizada expresamente por el artículo 12 del Decreto 4300 de 2007 en donde se elimina el trámite de concepto ante el Consejo Consultivo de Planeación, y frente a las consideraciones expuesta por el Gobierno Nacional en el parágrafo 3 del artículo 120 de la Ley 1450 de 2011, la propuesta de modificación del Plan Parcial Sabaneta Real no adelantó el respectivo trámite de conceptualización ante el Consejo Consultivo de Planeación.
10. Que en vista de que se cumplieron los trámites y pasos establecidos en el marco reglamentario vigente en materia de planes parciales, y que la modificación presentada se encuentra ajustada a las realidades y demandas del territorio al cual se circunscribe, la Administración Municipal encuentra ajustado y coherente proceder

Quiny



DECRETO No. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 5 de 20	

a la modificación del Plan Parcial La Macana, en los aspectos que se definen en la parte resolutive del presente decreto,

Por lo anterior, la Alcaldesa Municipal

DECRETA


ARTÍCULO 1. Adóptese la modificación del Plan Parcial La Macana, Decreto 185 de 2012, localizado en jurisdicción del Municipio de Sabaneta, porción de los polígonos ZRE2, ZRE3, ZRE4, ZRE San José; como instrumento de planificación complementaria al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 022 de 2009.

PARÁGRAFO. Hacen parte integrante de la modificación al presente Plan Parcial, la memoria justificativa y los planos que se protocolizan y relacionan a continuación:

ID	NUMERO	NOMBRE PLANO
16	A-F-05 modificado	Sistema natural del espacio público
19	U-D-01 modificado	Delimitación del área de planificación
20	U-D-02 modificado	Área de planificación Urbana
21	U-D-03 modificado	Topografía área de planificación
22	U-D-04 modificado	Análisis catastral
23	U-D-05 modificado	Tenencia del suelo
27	U-F-01 modificado	Cargas y beneficios
28	U-F-02 modificado	Estructura del espacio Público
29	U-F-03 modificado	Sistema vial perfiles
30	U-F-04 modificado	Sistema vial proyectado
32	U-F-06 modificado	Unidades de actuación urbanística
33	U-F-07 modificado	Áreas de cesión
35	U-F-09 modificado	Área de terreno sobre cota 1800

Quij



DECRETO No. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 6 de 20	

36	U-F-10 modificado	<i>Aprovechamiento unidades de actuación urbanística</i>
37	U-F-11 modificado	<i>Modelo de ocupación</i>


ARTÍCULO 2. MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 7 DEL DECRETO 185 DE 2012 ASÍ:
ARTÍCULO 7. COMPOSICION DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación del presente Plan Parcial está compuesta por noventa y un (91) predios conforme se ilustra en el cuadro a continuación:

CONFORMACION ESTRUCTURA PREDIAL		
Nº PREDIO	Nº MATRICULA INMOBILIARI A	AREA PREDIOS M ² LEVANTAMIENTO y actualización catastral
86	001-0884559	5.464,07
90	001-0898685	3.665,26
88	001-0884561	2.360,59
79	001-0838397	7.579,93
34	001-0020667	55.005,55
94	001-0920465	2.754,27
LOTE 5.1	001-1180106	352,51
LOTE 5.2	001-1180107	1.562,07
LOTE RETIRO 5.3	001-1180108	2.509,55
LOTE 6.1	001-1180109	2.305,01
LOTE 6.2	001-1180110	1.665,57
LOTE 6.3	001-1180111	1.677,12
LOTE 6.4	001-1180112	2.288,57
LOTE 6.5	001-1180113	1.991,08
LOTE 6.6	001-1180114	

Chuy.




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. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 7 de 20	

		1.597,76
LOTE RETIRO 6.7	001-1180115	6.773,39
LOTE RETIRO 6.8	001-1180116	2.212,20
LOTE VIA 6.9	001-1180117	2.891,44
LOTE Cesión 6.10	001-1180118	90,35
LOTE 7.1	001-1180119	1.002,06
LOTE 7.2	001-1180120	1.277,17
LOTE 7.3	001-1180121	1.969,79
LOTE 7.4	001-1180122	3.282,98
LOTE 7.5	001-1180123	5.038,68
LOTE 7.6	001-1180124	2.479,61
LOTE VIA 7.7	001-1180125	2.291,93
LOTE RETIRO 7.8	001-1180126	5.411,59
LOTE RETIRO 7.9	001-1180127	6.796,49
LOTE RETIRO 7.10	001-1180128	10,72
LOTE 8.1	001-1180129	622,33
LOTE 8.2	001-1180130	2.067,12
LOTE 8.3	001-1180131	2.331,70
LOTE 8.4	001-1180132	2.027,47
LOTE 8.5	001-1180133	3.439,93
LOTE 8.6	001-1180134	3.852,98
LOTE RETIRO 8.7	001-1180135	4.819,86
LOTE RETIRO	001-1180136	

Quij.




DECRETO No. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 8 de 20	

8.8		9.921,88
LOTE RETIRO 8.9	001-1180137	951,15
LOTE RETIRO 8.10	001-1180138	12.161,36
LOTE 8.11	001-1180139	2.096,76
LOTE VIA 8.12	001-1180140	5.806,56
LOTE 9.1	001-1180141	3.267,48
LOTE 9.2	001-1180142	1.536,09
LOTE 9.3	001-1180143	2.254,99
LOTE 9.4	001-1180144	1.617,32
LOTE 9.5	001-1180145	1.970,50
LOTE 9.6	001-1180146	2.231,03
LOTE 9.7	001-1180147	2.041,78
LOTE 9.8	001-1180148	2.628,67
LOTE VIA 9.9	001-1180149	1.205,88
LOTE RETIRO 9.10	001-1180150	3.971,52
LOTE RETIRO 9.11	001-1180151	3.418,41
LOTE RETIRO 9.12	001-1180152	18.740,58
LOTE VIA 9.13	001-1180153	1.823,56
LOTE 10.1	001-1180154	4.716,13
LOTE 10.2	001-1180155	5.905,09
LOTE 10.3	001-1180156	1.372,70
LOTE 10.4	001-1180157	1.085,04
LOTE 10.5	001-1180158	

Amey.




DECRETO No. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 9 de 20	

		1.304,36
LOTE VIA 10.6	001-1180159	2.064,54
LOTE RETIRO 10.7	001-1180160	3.748,93
LOTE RETIRO 10.8	001-1180161	17.579,69
LOTE Cesión 10.9	001-1180162	5.922,79
LOTE 11.1	001-1180163	1.156,02
LOTE 11.2	001-1180164	2.003,26
LOTE 11.3	001-1180165	2.283,45
LOTE 11.4	001-1180166	2.432,83
LOTE 11.5	001-1180167	2.052,58
LOTE 11.6	001-1180168	1.630,29
LOTE 11.7	001-1180169	1.561,93
LOTE 11.8	001-1180170	2.660,35
LOTE 11.9	001-1180171	2.036,21
LOTE 11.10	001-1180172	2.663,72
LOTE 11.11	001-1180173	2.067,07
LOTE 11.12	001-1180174	2.290,40
LOTE 11.13	001-1180175	2.386,36
LOTE 11.14	001-1180176	2.506,28
LOTE 11.15	001-1180177	2.680,08
LOTE 11.16	001-1180178	3.615,71
LOTE 11.17	001-1180179	3.187,81
LOTE VIA 11.18	001-1180180	

Quay



DECRETO No. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 10 de 20	

		1.380,83
39	001-0632600	41.706,00
7	001-0252025	16.245,28
91	001-0898686	3.074,71
93	001-0920464	903,45
87	001-0884560	3.179,81
89	001-0898684	2.252,47
103	001-1050154	4.311,72
104	001-1050155	1.374,56
102	001-1050156	2.083,43
81	001-838399	3.167,49
TOTAL AREA CATASTRAL		393.717,59
TOTAL AREA DE PLANIFICACIÓN		353.112,41

PARÁGRAFO 1: Las áreas consagradas en el cuadro del presente artículo se entenderán como cuerpo cierto, en caso de encontrarse diferencias, se deberán llevar a cabo los procesos de ajuste a los que haya lugar ante la autoridad catastral competente previo otorgamiento de las respectivas licencias urbanísticas a las que haya lugar.

ARTÍCULO 3. MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 8 DEL DECRETO 185 DE 2012 ASÍ:


ARTÍCULO 8. DEL AREA DE INTERVENCION EXTERNA DEL PLAN PARCIAL. Ante el compromiso de garantizar la conectividad efectiva desde el componente movilidad del área de planificación del Plan Parcial La Macana, con las áreas del municipio que cuentan con mejores condiciones de infraestructura vial, hace parte del área de intervención del Plan Parcial las áreas requeridas para garantizar la adecuación de la infraestructura vial que se detalla en el artículo 14 del presente decreto y que corresponden a cargas generales en los términos del 28 del Decreto 2181 de 2006.

ARTÍCULO 4. MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 9 DEL DECRETO 185 DE 2012 ASÍ:

ARTÍCULO 9. DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. Conforme a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 388 de

Ortiz



DECRETO No. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 11 de 20	


1997, los artículos 18 y 19 del Decreto 2181 de 2006 y los artículos 212 y 213 del Acuerdo 022 de 2009, el presente Plan Parcial se desarrollará a través de procesos de urbanismo y construcción de trece (13) unidades de actuación urbanística conforme se define en el cuadro a continuación:

CONFORMACION UAU		
UNIDAD	PREDIO	AREA M ²
1 A	86-90-88-79-94-91-89-102-104-81	33,776.78
1 B	93	903.45
1 C	103	4,311.72
1 D	87	3,179.81
2	34	55.005,55
3	39	41.706,00
4	7	16.245,28
5	LOTE 5.1, LOTE 5.2, LOTE RETIRO 5.3	4.424,13
6	LOTE 6.1, LOTE 6.2, LOTE 6.3, LOTE 6.4, LOTE 6.5, LOTE 6.6, LOTE RETIRO 6.7, LOTE RETIRO 6.8, LOTE VIA 6.9, LOTE VIA Cesión 6.10	23.492,49
7	LOTE 7.1, LOTE 7.2, LOTE 7.3, LOTE 7.4, LOTE 7.5, LOTE 7.6, LOTE VIA 7.7, LOTE RETIRO 7.8, LOTE RETIRO 7.9, LOTE RETIRO 7.10.	29.561,02
8	LOTE 8.1, LOTE 8.2, LOTE 8.3, LOTE 8.4, LOTE 8.5, LOTE 8.6, LOTE RETIRO 8.7, LOTE RETIRO 8.8, LOTE RETIRO 8.9, LOTE RETIRO 8.10, LOTE 8.11, LOTE VIA 8.12.	50.099,10
9	LOTE 9.1, LOTE 9.2, LOTE 9.3, LOTE 9.4, LOTE 9.5, LOTE 9.6, LOTE 9.7, LOTE 9.8, LOTE VIA 9.9, LOTE RETIRO 9.10, LOTE RETIRO 9.11, LOTE RETIRO 9.12, LOTE VIA 9.13.	46.707,81
10	LOTE 10.1, LOTE 10.2, LOTE 10.3, LOTE 10.4, LOTE 10.5, LOTE VIA 10.6, LOTE RETIRO 10.7, LOTE RETIRO 10.8, LOTE Cesión 10.9.	43.699,27
Total		353.112,41

PARÁGRAFO 1: Previa a la ejecución de los proyectos arquitectónicos que se desarrollen al interior de las unidades de actuación urbanística acá indicadas, deberá ser tramitada ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial una

[Firma]



DECRETO No. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 12 de 20	

única licencia urbanística para la totalidad de la unidad o un Proyecto Urbanístico General conforme a las disposiciones del artículo 48 del Decreto 1469 de 2010, en éste se deberán fijar los mecanismos de distribución de cada una de las etapas y su correlación con el proceso de entrega y compensación de las obligaciones urbanísticas descritas en el presente decreto.

PARÁGRAFO 2: En razón a que el Plan Parcial está asumiendo la ejecución de cargas urbanísticas generales de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 28 del Decreto 2181 de 2006, la edificabilidad y las obligaciones o cargas locales, asignadas mediante el presente decreto de Plan Parcial, serán evaluadas en su impacto dentro del reparto interno de cada unidad en el marco de las funciones del promotor del Plan Parcial.

ARTÍCULO 5. MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 10 DEL DECRETO 185 DE 2012 ASÍ:


ARTÍCULO 10. COMPOSICION INTERNA DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA: La estructura interna de cada una de las unidades de actuación urbanística del Plan Parcial La Macana se encuentra determinada conforme lo indica el siguiente cuadro:

UAU	DEFINICIÓN DE ÁREAS NORMATIVAS		
	AREA BRUTA M ²	AREA NETA M ²	AREA UTIL M ²
1A	33,776.78	32,127.70	24,574.56
1B	903.45	903.45	664.19
1C	4,311.72	4,311.72	4,311.72
1D	3,179.81	3,179.81	2,763.73
2	55,005.55	25,127.83	19,506.46
3	41,706.00	35,634.18	26,405.29
4	16,245.28	10,669.90	9,668.24
5	4,424.13	1,914.58	1,914.58
6	23,492.49	14,117.49	11,525.11
7	29,561.02	17,352.94	15,050.29
8	50,099.10	19,073.62	16,438.29
9	46,707.81	19,781.16	17,547.86
10	43,699.27	16,448.38	14,383.32
TOTAL ES	353,112.41	200,642.76	164,753.64

PARÁGRAFO: La definición de áreas que se presentan en el presente artículo guardan coherencia con la estructura del modelo de ocupación y las disposiciones que en materia ambiental sustentan la formulación del Plan Parcial; en caso de presentarse variaciones objeto de precisiones al modelo de ocupación o por la elaboración de estudios de detalle que demuestren la diferencia en aspectos específicos del Plan Parcial, el promotor del Plan Parcial deberá presentar a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial el análisis

Quiny



DECRETO No. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 13 de 20	

de las posibles variaciones al modelo de ocupación presentado con su respectivo análisis de la incidencia dentro del reparto de cargas y beneficios. Las precisiones al modelo de ocupación no se entenderán como modificaciones del Plan Parcial en los términos legales y por lo tanto, solo requerirán del VoBo de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial para concretarse.

ARTÍCULO 6. MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 14 DEL DECRETO 185 DE 2012 ASÍ:

ARTÍCULO 14. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD. Se constituyen en elementos estructurantes de movilidad del Plan Parcial, los ejes de conexión vehicular y peatonal, en sentido oriente occidente, de las Calles 78 sur, 77 sur y 75B sur y la Carrera 34 que funciona como articulador entre las calles 77 sur y la Calle 75B sur, mediante los cuales se logra la conexión efectiva del Plan Parcial con el resto de las áreas consolidadas en suelo urbano del territorio municipal, aunado a lo anterior, la vía denominada Longitudinal Oriental entre las Calles 77sur y 75Asur toda vez que esta permitirá la articulación de media ladera de estos ejes viales, siendo asumidos como cargas generales en la extensión que se localiza por fuera del área de planificación del Plan Parcial. Conforme a lo anterior y bajo el amparo de las disposiciones del Acuerdo 022 de 2009, se proponen las siguientes secciones viales:

Calle 77 sur

Calzada: 7.00mts.
Zonas Verdes ambos costados: 1.50mts.
Andenes ambos costados: 1.50mts.

Calle 75B sur

Calzada: 7.00mts.
Zonas Verdes ambos costados: 1.50mts.
Andenes ambos costados: 1.50mts.


Longitudinal Oriental (Entre las Calles 75Asur y 77sur)

Calzada: 7.00mts.
Numero de calzadas: 1
Zonas Verdes ambos costados 1.50mts.
Andenes ambos costados 1.50mts.

PARÁGRAFO 1: En el marco del desarrollo del Plan Parcial se deberán acometer las obras de ampliación de todas las calzadas hasta alcanzar la dimensión considerada, respetando las respectivas fajas de retiro a los suelos de protección correspondientes a retiros a fuentes hídricas, así mismo se deberá hacer la entrega jurídica de las fajas y la entrega material de las obras en el marco del cumplimiento de las obligaciones dispuestas en el presente decreto incluyendo las obras civiles requeridas para garantizar su funcionalidad y la incorporación de redes de servicios públicos a lo largo de estas y su efectiva

Quiny



DECRETO No. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 14 de 20	

conexión conforme requerimientos definidos por las empresas prestadoras. Son asumidas como cargas locales y generales en materia de infraestructura vial los siguientes tramos viales:

OBLIGACIONES VIALES		
VIAS PLAN PARCIAL	ÁREA EXTERNA (M2)	ÁREA INTERNA (M2)
Calle 77S	4.060,00	
Carrera 34	4.095,00	-
Calle 75B sur	5.680,34	1.001,66
Longitudinal oriental	11.550,00	
Vías locales		37.506,11
TOTAL	25,385.34	38,507.77

PARÁGRAFO 2: Las vías denominadas como "Vías Locales" en el presente artículo, hacen parte de este sistema de movilidad de la zona y permiten la funcionalidad interna de las unidades de actuación urbanística y garantizan la articulación efectiva de éstas con los ejes viales indicados como cargas generales. Estas vías deberán ser ejecutadas con cargo a los urbanizadores siguiendo las disposiciones técnicas definidas en el documento técnico de soporte del presente plan.


PARÁGRAFO 3: Los trazados de las vías existentes a la fecha serán considerados como base para el desarrollo del alineamiento de las vías obligadas dentro del Plan Parcial al momento del trámite de la licencia urbanística respectiva, sin embargo, serán rediseñados a su paso por áreas definidas como suelos de protección ambiental. Las ampliaciones y adecuaciones a las que haya lugar deberán llevarse a cabo siguiendo las normas ambientales vigentes.

Considerando que la localización de las coberturas a las fuentes hídricas relacionadas con las vías proyectadas en los lotes del Plan Parcial, seguirán estando en los mismos sitios donde actualmente se encuentran, se debe considerar su reemplazo, para lo cual se deben realizar los diseños de detalle y los respectivos trámites de ocupación de cauce ante la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO 4: La vía denominada como Longitudinal Oriental, la cual es asumida como "Carga general" conforme a la modificación del presente Plan Parcial, deberá ser ejecutada previo al desarrollo de la edificabilidad adicional

Quiny



DECRETO No. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 15 de 20	

asignada en el presente decreto, por lo anterior, se constituye en un prerrequisito al acceso a dicho aprovechamiento urbanístico, según procedimiento y exigencias técnicas que determine la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, acorde a la propuesta general que presente la gerencia general o el promotor del Plan Parcial para su aprobación preliminar.

ARTÍCULO 7. MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 15 DEL DECRETO 185 DE 2012 ASÍ:

ARTÍCULO 15. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS. A raíz de la conformación urbanística de la zona donde se implanta el presente Plan Parcial, se constituyen en elementos estructurantes del sistema de espacios públicos y equipamientos los elementos que se listan a continuación:

- Elementos que componen el sistema de movilidad local del área de planificación en atención a las disposiciones del artículo 5 de la Ley 9 de 1989.
- Elementos que componen el sistema ambiental del área de planificación correspondiente a los corredores ambientales de las quebradas La Sabanetica y Las Margaritas, generándose así un sistema público con vocación netamente ambiental en donde tendrán cabida las futuras áreas de recreación y deportes.
- Elementos que componen el sistema de espacios públicos y equipamientos efectivos, correspondientes a las áreas en suelo útil destinadas a la construcción de equipamientos de educación ambiental y de encuentro social que permitan a la comunidad de la zona y a los futuros residentes la apropiación con la zona.

ARTÍCULO 8. MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 16 DEL DECRETO 185 DE 2012 ASÍ:

ARTÍCULO 16. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Atendiendo lo consagrado por el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y del artículo 162 del Acuerdo 022 de 2009, así como al concepto estructurante del espacio público contenido en el artículo 5 de la Ley 9 de 1989, las cesiones públicas incluyen: las áreas requeridas para vías públicas; las áreas destinadas a espacios públicos, así como las destinadas a la construcción de equipamientos colectivos de acuerdo a los criterios establecidos en las normas urbanísticas del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que se detallan a continuación:


- Las cesiones para zonas verdes y espacios públicos en general; determinadas para esta zona por el Acuerdo 022 de 2009, a razón del 15% del área construida vendible. Para el caso de las áreas cedidas en suelos con compromisos ambientales, la cesión se entrega en una relación de 2 a 1 respectivamente.
- Las cesiones por concepto de construcción de equipamientos, que según el PBOT deberán aportarse en metros cuadrados construidos, a razón de 1 metro cuadrado por vivienda generada y de 1mt² por cada 100mt² destinados a otros usos

Quij.



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. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 16 de 20	

- Las cesiones viales que corresponden a las vías locales del Plan Parcial a ser construidas y cedidas por el mismo, así como los espacios peatonales que las complementan conforme a lo estipulado en el artículo 14 del presente decreto. Para el caso de las áreas cedidas en suelos con compromisos ambientales, la cesión se entrega en una relación de 2 a 1 respectivamente.


Conforme a lo anterior, una vez realizado y ajustado el ejercicio de reparto de cargas y beneficios, las obligaciones por concepto de espacio público y equipamientos, se reajustan asignándose de manera definitiva las que se describen a continuación:

DEFINICION DE OBLIGACIONES URBANISTICAS POR UAU				
ESPACIO PÚBLICO				
UAU	Suelo desarrollable en m2	Suelo de protección en m2	Equivalencia (2/1)	Total espacio público cedido m2
1 A	3,513.66	-	-	3,513.66
1 B				
1 C				
1 D				
2	-	27,960.50	13,980.25	13,980.25
3	2,100.79	5,244.13	2,622.07	4,722.86
4	-	5,575.38	2,787.69	2,787.69
5	-	2,509.55	1,254.78	1,254.78
6	-	6,863.74	3,431.87	3,431.87
7	10.72	6,796.49	3,398.25	3,408.97
8	-	27,854.25	13,927.13	13,927.13
9	-	26,130.51	13,065.26	13,065.26
10	1,149.48	26,101.93	13,050.97	14,200.45
TOT AL	6,774.65	135,036.48	67,518.24	74,292.89

DEFINICION DE OBLIGACIONES URBANISTICAS POR UAU				
VIAS LOCALES				
UAU	Suelo desarrollable en m2	Suelo de protección en m2	Equivalencia (2/1)	Total vías locales cedido m2
1 A	4,039.48	1,649.08	824.54	4,864.02
1 B	239.26	-	-	239.26
1 C	-	-	-	-
1 D	416.08			416.08
2	5,621.37	1,917.22	958.61	6,579.98

Oliver



DECRETO No. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 17 de 20	


3	7,128.10	827.69	413.85	7,541.95
4	1,001.66	-	-	1,001.66
5	-	-	-	-
6	2,502.03	389.41	194.71	2,696.74
7	2,291.93	-	-	2,291.93
8	2,635.33	3,171.23	1,585.62	4,220.95
9	2,233.30	796.14	398.07	2,631.37
10	915.58	1,148.96	574.48	1,490.06
TOT AL	29,024.12	9,899.73	4,949.87	33,973.99

UAU	TOTAL CESIONES m2 (Vías y Espacio Público)
1 A	8,377.68
1 B	239.26
1 C	-
1 D	416.08
2	20,560.23
3	12,264.80
4	3,789.35
5	1,254.78
6	6,128.61
7	5,700.90
8	18,148.07
9	15,696.63
10	15,690.51
TOT AL	108,266.88

DEFINICION DE OBLIGACIONES URBANISTICAS POR UAU			
UAU	EQUIPAMIENTOS		Obligación Total Equipamientos en m2
	Obligaciones vivienda en m2	Obligaciones otros Usos	
1A	1,330.00	21.10	1,351.10
1B	15.00	-	15.00
1C	56.00	-	56.00
1D	160.00	-	160.00

Almey



DECRETO No. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 18 de 20	

2	1,213.00	36.50	1,249.50
3	975.00	6.83	981.83
4	512.00	6.50	518.50
5	300.00	5.00	305.00
6	680.00	7.50	687.50
7	750.00	4.00	754.00
8	750.00	4.00	754.00
9	1,200.00	32.80	1,232.80
10	890.00	11.00	901.00
TOTAL	8,831.00	135.23	8,966.23

PARAGRAFO 1. Con el fin de garantizar el principio del Reparto equitativo de cargas y beneficios y la viabilidad financiera del ejercicio de planificación, se propone el pago de la totalidad de la obligación por concepto de espacio público en áreas localizadas al interior del área de planificación. La obligación por concepto de equipamientos será compensada mediante la ejecución de los proyectos que se prioricen en el marco de la ejecución del presente Plan Parcial previa aprobación por parte de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Sabaneta o la entidad que haga sus veces; y/o bajo el mecanismo de compensación que se estime conforme al marco reglamentario vigente al momento de llevarse a cabo el respectivo pago.


PARÁGRAFO 2. Las áreas correspondientes al pago de las obligaciones urbanísticas que se detallaron en el cuadro anterior, incluidas las obligaciones viales, deberán ser entregadas al municipio a título gratuito conforme lo dispone el Decreto 1469 de 2010 y/o la norma que lo modifique o sustituya, con cargo proporcional a los desarrollos urbanísticos de las UAU en caso de que éstas se desarrollen por etapas, o de manera integral en caso de que se desarrolle mediante una única licencia de urbanismo, así mismo las áreas correspondientes a compensación de espacio público y equipamientos deberán ser adecuadas bajo los lineamientos que disponga la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial siguiendo las disposiciones del presente decreto.

PARÁGRAFO 3. La Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial podrá establecer mecanismos alternativos para el pago de las obligaciones urbanísticas por concepto de espacio público y equipamientos para lo cual deberá acoger las disposiciones del Acuerdo 022 de 2009 en lo referido a mecanismos de compensación definidos en los artículos 158 y siguientes del citado acuerdo.

ARTÍCULO 9. DERÓGUESE EL ARTÍCULO 17 DEL DECRETO 185 DE 2012, en razón a que a cada unidad de actuación urbanística que conforma el presente Plan Parcial, se le fijaran las obligaciones urbanísticas conforme se redistribuyeron equitativamente en los cuadros que hacen parte integral del artículo 8 del presente decreto.

Chuy



DECRETO No. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 19 de 20	

ARTÍCULO 10. MODIFÍQUESE EL ARTÍCULO 19 DEL DECRETO 185 DE 2012 ASÍ:
ARTÍCULO 19. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS: De acuerdo con los usos predominantes previstos y teniendo en cuenta las disposiciones del Acuerdo 22 de 2009, se establece para el presente Plan Parcial una edificabilidad base a la cual se puede acceder mediante el desarrollo de los parámetros generales del Plan Parcial establecidos en el presente decreto; y una edificabilidad adicional expresada en unidades de vivienda por unidad de actuación urbanística a la cual solo se podrá acceder una vez llevadas a cabo la construcción de las cargas generales asociadas a la vía Circunvarar Oriental, conforme lo dispuesto en el artículo 14 del presente decreto. Por lo anterior se presenta a continuación la asignación definitiva de aprovechamientos por UAU.

ASIGNACION DE APROVECHAMIENTOS POR UAU				
UAU	Unidades de vivienda	Índice uso residencial (m2)	Índice uso comercial (m2)	Índice total (m2)
1A	1,330	73,150	2,110	75,260
1B	15	825	-	825
1C	56	3,080	-	3,080
1D	160	8,800	-	8,800
2	1,213	69,141	3,650	72,791
3	975	82,875	683	83,558
4	512	43,520	650	44,170
5	300	25,431	500	25,931
6	680	61,200	750	61,950
7	750	67,500	400	67,900
8	750	67,500	400	67,900
9	1,200	101,724	3,280	105,004
10	890	75,445	1,100	76,545
TOTAL	8,831	680,191	13,523	693,714

PARÁGRAFO 1: Esta edificabilidad no incluye circulaciones, áreas comunes, cuartos útiles ni parqueaderos sin importar el nivel donde se localicen.

PARÁGRAFO 2: El desarrollo de los aprovechamientos definidos en el presente Plan Parcial estará supeditado a los resultados de los estudios técnicos de detalle exigibles al momento del licenciamiento de los proyectos urbanísticos, y al cumplimiento de las demás disposiciones técnicas contenidas en el presente decreto en especial las que se refieren a las mitigación de impactos ambientales conforme los aspectos concertados con la Autoridad Ambiental competente.

PARÁGRAFO 3: Las respectivas unidades de actuación urbanística del presente


[Firma manuscrita]



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. 101 FECHA: SEPTIEMBRE 19 DE 2014	Código: F-AM-012	
	Versión: 01	
	Página 20 de 20	

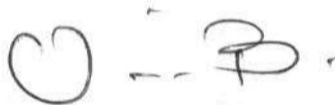
Plan Parcial podrán realizar transferencias de aprovechamientos entre ellas, siempre y cuando se garantice el correcto aporte en materia de obligaciones urbanísticas del aprovechamiento movilizado; si este no implican la modificación del modelo de ocupación su aprobación corresponderá expresamente a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial y no será entendida como una modificación al Plan Parcial en los términos de las disposiciones legales vigentes.

ARTÍCULO 11. Permanecen vigentes los artículos 1,2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, y 33 del Decreto 185 de 2012.

ARTÍCULO 12. El presente Decreto rige a partir de su sanción y publicación.

Dado en el Municipio de Sabaneta a los diecinueve (19) días del mes de Septiembre de año 2014.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE



OSCAR ALBERTO OSORIO BUILES
Alcalde (e)

pu

Nuveida Cecilia Restrepo Nieto