


DECRETO No. 023 FECHA: Febrero 27 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 1 de 15	

POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 076 DE MAYO 3 DE 2005 MEDIANTE EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL POLIGONO ZTA – SABANETA REAL

LA ALCALDESA 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 1.997 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, de acuerdo con las normas urbanísticas generales de los mismos.
2. Que mediante el Acuerdo Municipal 020 del 2002 fueron aprobadas las Fichas Técnicas de Normativa Urbana, fijándose para los terrenos que conforman el área de planificación del Plan Parcial Sabaneta Real, el aprovechamiento máximo a construir, sus particularidades de uso y la cuantificación de las obligaciones urbanísticas que los desarrollos que se lleven a cabo en el marco de la ejecución del plan parcial, aspectos que fueron desarrollados en el Decreto 076 de 2005.

3. Que el 27 del Decreto 076 de 2005 determina:

(...)

Durante su vigencia podrán llevarse a cabo modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles dentro del área de planificación siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan.

(...)

PARÁGRAFO 1. En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial, corresponde a los interesados presentar 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.

PARÁGRAFO 2. El Municipio, previa comprobación de la situación podrá determinar si se efectúa un ajuste general del Plan o si los eventos que ameritan la modificación sólo hacen referencia a una de las unidades de gestión, en cuyo caso, los ajustes sólo se harían en relación con ésta.

4. Que mediante la Promotora de Proyectos, encargada de la gerencia del presente plan parcial de iniciativa pública, conforme lo determina la Resolución 732 de Septiembre 15 de 2009 del Municipio Sabaneta, presentó ante la Secretaria de




Palacio Municipal Cra. 45 No. 71sur-24

Tel. 288 0098 Fax. 288 52 93

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

20

DECRETO No. 023 FECHA: Febrero 27 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 2 de 15	

Planeación y Desarrollo Territorial, el Documento Técnico de Soporte en el cual se exponen los fundamentos técnicos, normativos y de gestión que ponen de manifiesto la necesidad de ajustar algunos elementos del plan parcial Sabaneta Real a las nuevas realidades del Territorio y a las demandas de la zona que presenta un alto nivel de desarrollo urbanístico a partir de una serie de intervenciones estatales que están motivando el desarrollo de algunos predios de las unidades de actuación urbanística aún son ejecutarse. Actuación además con ocasión de la vigencia fijada por el Decreto 076 de 2005 la cual se estimó en 10 años según lo definido en el artículo 27 del citado Decreto.


5. Que de acuerdo a los procedimientos establecidos por la ley 388 de 1997 (Artículo 27) y los decretos 2181 de 2006, 019 de 2012 y 1478 de 2013, el presente plan parcial ha surtido los tramites y fases:

- Etapa de Consulta Previa, Radicación y Estudio interno en donde se procedió al análisis de los documentos presentados por parte de la Promotora de Proyectos, encontrando los argumentos presentados como sustento a la modificación del plan parcial, variables válidas para dicha actuación, logrando con ello que se garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios y la definición de mecanismos de gestión del suelo más eficientes con respecto a la realidad del territorio en el cual se enmarca el polígono de interés
- Concepto de Viabilidad de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial según Resolución 032 de Enero 29 de 2014.
- Divulgación y socialización mediante reunión sostenida con propietarios de los predios localizados en las Unidades de Gestión D, E, F y G que son las unidades objeto de modificación. Dicha reunión se llevó a cabo en las instalaciones de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial el día 29 de Enero de 2014. Para constancia reposa lista de asistentes.
- Ajuste al Proyecto con base a las observaciones presentadas por parte de los interesados en el reunión de divulgación y socialización del plan parcial; de este proceso se generó la siguiente información y documentación que fue debidamente presentada ante la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial:
 - A. Documento Técnico de Soporte con la memoria justificativa de la propuesta
 - B. Planimetría
 - 1. Plano catastral.
 - 2. Delimitación área de planificación.
 - 3. Delimitación de Áreas de Manejo Especial.
 - 4. Delimitación de Unidades de Gestión y delimitación de proyectos (etapas de desarrollo).
 - 5. Delimitación de áreas de cesión.
 - 6. Modelo de ocupación.

6. Que de acuerdo a las disposiciones del 10 del Decreto 2181 de 2006, las condiciones físico espaciales del territorio en el cual se circunscribe el presente plan parcial, no presentan aspectos que requieran adelantar procesos de concertación



9/1

DECRETO No. 023 FECHA: Febrero 27 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 3 de 15	

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.

7. 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.
8. 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 circunscriben, la Administración Municipal encuentra ajustado y coherente proceder a la modificación del Plan Parcial Sabaneta Real en los aspectos que se definen en la parte resolutive del presente decreto,

Por lo anterior, la Alcaldesa Municipal

DECRETA

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese la modificación del Plan Parcial Sabaneta Real, Decreto 076 de 2005 localizado en jurisdicción del Municipio de Sabaneta, polígono ZTA como instrumento de planificación complementaria al Plan Básico de Ordenamiento Territorial Acuerdo Municipal 011 de 2000, en el Acuerdo Municipal 020 de 2002, como marco reglamentario vigente del mismo.

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 PLANO	CONTENIDO
1	Plano catastral
2	Delimitación área de planificación
3	Delimitación de Áreas de Manejo Especial
4	Delimitación de Unidades de Gestión y delimitación de proyectos (etapas de desarrollo)
5	Delimitación de áreas de cesión
6	Modelo de ocupación

CAPÍTULO I ASPECTOS GENERALES


ARTÍCULO 2. DEFINICION DEL AREA DE INTERVENCION: El área de planificación del presente plan parcial es la definida en el artículo 2 del Decreto 076 de 2005, no obstante el área objeto de la modificación que se adopta mediante el presente decreto excluye las áreas correspondientes a las Unidades de Gestión A,B y C, las cuales son



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

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

99

DECRETO No. 023 FECHA: Febrero 27 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 4 de 15	

consideradas Áreas de Manejo Especial toda vez que son áreas resultado de procesos de licenciamiento urbanístico ya emprendidos y no participan en la redistribución de cargas y beneficios de la cual es objeto el resto de las unidades de gestión aprobadas.

ARTÍCULO 3. CONFORMACION DE LAS UNIDADES DE GESTION: El artículo 4 del Decreto Municipal 076 de 2005 quedará así:

ARTICULO 4. CONFORMACION DE LAS UNIDADES DE GESTION. El área de planificación se encuentra subdividida en cuatro (4) Unidades de Gestión denominadas con las letras D, E, F y G respectivamente, tal como lo indican los planos 3 y 4 que acompañan el presente Decreto Las unidades de gestión A, B y C que fueron definidas en el Decreto 076 de 2005 para efectos del presente decreto son denominadas Áreas de Manejo especial y no hacen parte integral del reparto de cargas y beneficios ni de otros aspectos precisados en la presente modificación. La composición de las Unidades de gestión se detalla a continuación.

UNIDAD DE GESTIÓN	PREDIO CATASTRO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA LOTE (M2)	AREA TOTAL UNIDAD (M2)
D	139	001-0235717	1.023	4.653
	141	001-0629320	952	
	140	001-0000843	2.678	
E	178	001-1068850	12.210	12.210
F	182	001-1068854	4.797	12.230
	98	001-0416354	395	
	99	001-0762829	234	
	100	001-0006422	290	
	161	001-0807126	181	
	101	001-0640611	1.077	
	120	001-0415704	1.378	
	4	001-0001645	3.878	
G	1	001-0671260	197	16.134
	2	001-0734209	293	
	3	001-0000729	1.248	
	127	001-0544554	1.168	
	150	ND	34	
	151	ND	64	
	152	001-0734208	44	
	115	001-0555759	30	
	116	001-0555760	31	
	128	001-0761833	4.964	
	157	001-0761832	407	
	162	001-0825169	818	
	131	001-0802156	425	
160	ND	761		




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

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

PJ

DECRETO No. 023 FECHA: Febrero 27 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 5 de 15	

	132	001-0544559	675
	133	001-0743765	849
	142	ND	198
	143	001-0677504	195
	144	001-0677505	195
	136	001-0537573	1.487
	135	001-1039623	907
	172	001-1023248	196
	175	001-1023250	948
Número total predios área de intervención			35
Área total de intervención			45.227

PARÁGRAFO 1: Previa a la ejecución de los proyectos arquitectónicos que se desarrollen al interior de las unidades de gestión acá indicadas, deberá ser tramitada ante la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial una única licencia urbanística para la totalidad de la unidad, no obstante podrá acudir a la figura del Proyecto Urbanístico General conforme a las disposiciones del artículo 48 del Decreto 1469 de 2010, en caso de promover un desarrollo por etapas según los proyectos que se definen en el presente decreto; en éste se deberán fijar los mecanismos de pago y compensación de las obligaciones urbanísticas asignadas a cada uno, además deberá presentar las alternativas de solución a los aspectos que sean generales para todas las etapas que conforman la unidad de gestión como es el caso de la construcción de redes de servicios públicos.

PARÁGRAFO 2: La presente delimitación se entiende igualmente como proyectos de delimitación para la integración inmobiliaria de los predios involucrados para la ejecución de cada una como Unidad de Actuación Urbanística en los términos de la Ley 388 de 1997.

PARAGRAFO 3: Las cuatro (4) (7) Unidades de Gestión constituyen desarrollos urbanísticos independientes a los cuales se les asigna mediante este Decreto sus respectivas cargas u obligaciones urbanísticas, así como también beneficios o edificabilidad, a realizar en diferentes usos e intensidades, teniendo en cuenta lo autorizado globalmente para el territorio cobijado por este plan parcial en el Acuerdo 020 de 2.002.

El siguiente cuadro y el plano 3 que hace parte integral del presente Decreto, identifican las áreas en metros cuadrados de superficie que ocupan los potenciales proyectos y la localización de cada uno de éstos:

UNIDAD DE GESTIÓN	PROYECTO	AREA TOTAL PROYECTOS (M2)	DESCRIPCIÓN GENERAL DE USO
D	4	4.653	Proyecto multifamiliar con comercio
E	5	3.865	Edificio institucional y de servicios
	6	8.345	Centro Administrativo con comercio, oficinas y multifamiliar
F	7	4.797	Proyecto multifamiliar con comercio
	10	2.177	Proyecto multifamiliar con comercio y oficinas




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

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

SPU

DECRETO No. 023 FECHA: Febrero 27 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 6 de 15	

G	11	5.256	Proyecto multifamiliar con comercio
	12	3.109	Proyecto multifamiliar con comercio
	9	8.050	Proyecto multifamiliar con comercio
	8	4.975	Proyecto multifamiliar con comercio

PARÁGRAFO 4: Las áreas que sirvieron como referencia para determinar las Unidades de Gestión, fueron tomadas de las fichas catastrales y por tal razón se consideran como ciertas.

ARTÍCULO 4. Modifíquese el artículo 5 del Decreto 076 de 2005 en la definición de los proyectos de las unidades de gestión D, E, F y G conforme se define a continuación:

Unidad de Gestión "D":

Proyecto 4. Planteado como de usos mixto (vivienda y comercio u oficinas); está conformado por un único proyecto que se podrá desarrollar de manera autónoma garantizando el cumplimiento de las áreas de cesión hacia el parque lineal de la Quebrada San Alejo y el cumplimiento con las normas básicas aplicables (retiros, parqueaderos) según las disposiciones legales vigentes.

Unidad de Gestión "E":

Proyecto 5. Edificio público de carácter institucional o de servicios (biblioteca, centro cultural, caja de compensación, cooperativa, corporaciones, etc.) con usos complementarios de comercio y oficinas en los primeros niveles, y parqueo en niveles inferiores al espacio público.

Proyecto 6. Conformado por áreas de proyecto claramente diferenciales, de un lado el Centro Administrativo Municipal proyectado para albergar en forma centralizada las diferentes Secretarías y dependencias de la administración municipal en sus ramas administrativa, legislativa y judicial de forma generosa pensando en el futuro; de otro lado se podrá llevar a cabo la construcción de un proyecto comercial y de servicios o de un proyecto residencial en la modalidad de multifamiliar aplicando los factores de conversión de edificabilidad adoptados en el presente decreto. El basamento por debajo del nivel de la plaza se podrá utilizar para la ubicación de estacionamientos cubiertos públicos y de propiedad del municipio, que podrán estar comunicados con los parqueaderos del nivel inferior del proyecto 5.

Unidad de Gestión "F":

Proyecto 7. Conformado por vivienda multifamiliar ubicada sobre usos comerciales complementarios al espacio público parque lineal de la Quebrada San Alejo que a su vez se articula con el Bulevar de La Esperanza, se articula con el proyecto del Centro Administrativo a través de las áreas peatonales de la Carrera 46. Deberá cumplir normas básicas aplicables (retiros, parqueaderos) según las disposiciones legales vigentes.

Proyecto 10. Planteado como de usos mixto (vivienda y comercio u oficinas); está dividido en dos subproyectos que se podrán desarrollar de manera autónoma dentro del plan parcial: uno de comercio y oficinas hacia la plaza y otro de vivienda y comercio, hacia la carrera 45, no obstante lo anterior se requiere de la integración inmobiliaria y el respectivo reloteo para el desarrollo del mismo;




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

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

SPJ

DECRETO No. 023 FECHA: Febrero 27 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 7 de 15	

deberá cumplir normas básicas aplicables (retiros, parqueaderos) según las disposiciones legales vigentes.

Proyecto 11. Planteado como de usos mixtos (comercio u oficinas) en sus primeros niveles y sus niveles superiores estarán dedicados al uso residencial; estos se complementan con la propuesta de parque lineal de la Quebrada San Alejo, deberá cumplir normas básicas aplicables (retiros, parqueaderos) según las disposiciones legales vigentes.

Unidad de Gestión "G":

Proyecto 8. Conformado por vivienda multifamiliar ubicada sobre usos comerciales y de servicios en plataforma que se complementan con el espacio público correspondiente al Bulevar de La Esperanza, así como a las áreas peatonales de la carrera 46; deberá cumplir normas básicas aplicables (retiros, parqueaderos) según las disposiciones legales vigentes.

Proyecto 9. Conformado por torres de vivienda multifamiliar. Estas se ubican sobre usos comerciales complementarios al espacio público de la calle 77 sur y el Bulevar de "La Esperanza" el cual deberá articularse de manera efectiva con el parque lineal de la Quebrada San Alejo, urbanísticamente deberá presentar una propuesta que responda a la condición de articulador de dos ejes de alta significación urbana como lo son la Carrera 45 y la Calle 77 sur, deberá cumplir normas básicas aplicables (retiros, parqueaderos) según las disposiciones legales vigentes.

Proyecto 12. Conformado por vivienda multifamiliar ubicada sobre usos comerciales complementarios al espacio público del bulevar de la carrera 45 y el parque lineal de la Quebrada San Alejo así como el Bulevar de "La Esperanza"; deberá cumplir normas básicas aplicables (retiros, parqueaderos) según las disposiciones legales vigentes.

CAPÍTULO II ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 5. Modifíquese el artículo 8 del Decreto 076 de 2005 en la definición de los elementos estructurantes artificiales que tienen incidencia en las unidades de gestión D, E, F y G conforme se define a continuación:

Bulevar Carrera 45.

De acuerdo con lo definido en el proyecto de ciudad, el carácter de la carrera 45 y de la calle 77 sur es de bulevar, racionalizando el espacio hacia el peatón con andenes amplios arborizados conformando alamedas y bulevares cuando exista comercio, así como localizando las ciclo rutas y previendo los sitios de parada del SIT, con bahías - paraderos y amoblamiento urbano complementario como bancas, basureras, canecas, estacionamiento de bicicletas, posibles bebederos, hidrantes, etc.


Su sección pública mínima es de 24 m, con calzada central vehicular de 7 m y un promedio de 8,50 m para andenes laterales arborizados y amoblados y bahías de trasbordo de pasajeros, según planteamiento urbanístico que sea aprobado por



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

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

P/1

DECRETO No. 023 FECHA: Febrero 27 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 8 de 15	

la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial.

El boulevard que viene de la plaza tradicional, enfoca sus visuales en el sitio donde se ubica la nueva plaza municipal, conformando este espacio con el Centro Administrativo Municipal y demás edificios institucional, de comercio, servicios y vivienda que se pueden desarrollar en la zona, permitiendo su continuidad visual y peatonal entre estos hacia el proyecto que se asiente de la esquina sur del lote sobre la Unidad de Gestión G.

Continuidad de la carrera 46 hasta la vía Circunvalar

La continuidad de la carra 46 desde el nororiente de la ciudad, intermedia entre la Av. Las Vegas y el bulevar o carreras 45 y 43. El lograr tempranamente la construcción del tramo de esta vía comprendido entre calle Larga y la calle 77 sur es un objetivo del plan parcial, pues con esta quedan servidos de acceso vehicular y, siendo propicio para el desarrollo inmobiliario los diferentes proyectos conformantes del mismo, de forma autónoma.

Calle 77 Sur hasta la vía Circunvalar.

Parte del plan vial municipal, y con diseños específicos con tres carriles por sentido y separador central, se conforma como boulevard en el sector del plan parcial a partir de la propuesta urbana que articule la zona verde, el andén y la ciclorurta que se encuentra sobre el costado de la vía que da frente directo hacia las unidades de gestión del plan parcial. La sección de dicha vía se detalla a continuación

CALLE 77SUR	
Calzada	10.00 mts (c/u)
Número de calzadas	2
Número de carriles por calzada	3
Separador central	4.00 mts
Zona verde ambos costados	2.00 mts (c/u)
Andén costado derecho (norte)	3.00 mts
Ciclo vía costado derecho (norte)	2.00 mts
Andén costado izquierdo (sur)	2.00 mts
Antejardín ambos costados	5.00 mts. En usos comerciales y de servicios 3.00 mts. En usos residenciales

Nueva Plaza – Centro Administrativo municipal y edificio institucional o de servicios–.

La nueva Plaza Cívica de la ciudad está conformada por el boulevard de la carrera 45, por el nuevo palacio Municipal, el edificio institucional o de servicios complementario a la plaza para eventos cívicos, culturales, políticos y sociales, así como los proyectos de usos mixto que ubican sobre el nivel público, locales para establecimientos comerciales que permiten la ubicación de mesas sobre la plataforma para la vitalidad y seguridad del espacio.

Bulevard “La Esperanza”.

Se propone la creación de un área peatonal complementada con áreas para recreación pasiva y jardines públicos que se articulen de manera directa con el parque lineal de la Quebrada San Alejo, este debe ser diseñado de manera congruente con los proyectos de bulevar a lo largo de la Carrera 45 y de la Calle 77 sur y con el proyecto urbanístico que se desarrolle en los predios del de la Unidad de Gestión G, garantizando con esto un proyecto simbólico de alta




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

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

P/J

<p>DECRETO No. 023 FECHA: Febrero 27 de 2014</p>	<p>Código: F-AM-018</p>	
	<p>Versión: 00</p>	
	<p>Página 9 de 15</p>	

significación urbana en la zona, nodo en el sistema de espacios públicos de la ciudad futura.

PARAGRAFO: Los diseños específicos de las áreas descritas deberán ser presentados a la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial para ser aprobados de manera conjunta con la licencia urbanística de la que sea objeto la unidad de gestión involucrada. Los tramites asociados a permisos de aprovechamiento forestal y demás autorizaciones de índole ambiental que se requieran para la puesta en marcha de los proyectos de espacio público debidamente aprobados, deberá adelantarse por parte del urbanizador del proyecto adecuado y dotado conforme sea aprobado el respectivo proyecto. Además deberán ser cedidas a título gratuito mediante escritura pública conforme el procedimiento legal al que haya lugar.

ARTÍCULO 6. Modifíquese el artículo 9 del Decreto 076 de 2005 conforme se define a continuación:

Las unidades de Gestión D, E, F y G aportarán los metros cuadrados correspondientes a la obligación por concepto de espacio público y equipamiento que no se localice en la respectiva unidad de gestión, a manera de compensación en dinero con destino al Fondo de Compensaciones definido en el artículo 170 del Acuerdo 022 de 2009, el cual se regirá por el Decreto 138 de Junio 15 de 2011 o el por las normas que lo modifiquen o adicionen. El destino de los recursos que se recolecten y que sean objeto de pago por parte de las unidades de gestión y sus respectivos proyectos serán destinados de manera prioritaria a apoyar la ejecución de los proyectos públicos que se desarrollan en la Unidad de Gestión E, priorizando la ejecución del espacio público cívico y del Centro Administrativo Municipal. El mecanismo de compensación será el determinado por la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial conforme al marco reglamentario que regule la materia al interior del Municipio de Sabaneta.

ARTÍCULO 7. Modifíquese el artículo 10 del Decreto 076 de 2005 conforme se define a continuación:

La construcción de todos los elementos constitutivos de los sistemas estructurantes descritos en los anteriores artículos y que se encuentran incluidos dentro del área de intervención del presente plan parcial, serán responsabilidad del desarrollo de cada uno de los proyectos que lo componen de acuerdo a la distribución de obligaciones determinadas en el presente Decreto.

Estas obligaciones urbanísticas se componen de tres tipos de aportes a saber:

- Las **cesiones** para zonas verdes y **espacios públicos en general**; determinadas para esta zona por el Acuerdo 020 de 2.002 a razón de 15 metros cuadrados a ceder por cada 100 metros cuadrados a construir.
- Las **cesiones** para terrenos y construcción de **equipamientos** que según el mismo Acuerdo deberán aportarse en metros cuadrados construidos a razón de 1 metro por cada unidad de vivienda o el equivalente al 1% de lo construido en otros usos.
- Y las **cesiones viales** que corresponden a las vías internas del plan parcial a ser construidas y aportadas por el mismo, así como los **espacios peatonales o alamedas de los bulevares** que bordean el área




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

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

DL

DECRETO No. 023 FECHA: Febrero 27 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 10 de 15	

de planificación.

El siguiente cuadro resume en metros cuadrados los aportes que cada Unidad de Gestión localizadas dentro del área de intervención del plan parcial, es decir, exceptuando las áreas de manejo especial conformadas por las Unidades de Gestión A, B y C; dicho cuadro contiene de manera desagregada el monto que se deberá ceder en materia de obligaciones urbanísticas tanto en suelo como en dotación y construcción, para cumplir con la obligación general del plan parcial. Las características específicas y localización exacta de cada una de las obligaciones por proyecto se encuentran indicadas en el plano anexo número 5 y deberán ser objeto de diseños específicos por el proyecto que corresponda su ejecución o por la Gerencia del Plan Parcial.

En caso de compensación las condiciones para ello deberán ser acordadas al momento del licenciamiento urbanístico del proyecto específico la licencia de urbanismo correspondiente a la totalidad de la Unidad de Gestión a la que pertenezcan, y aportadas de acuerdo a lo establecido en el reparto de cargas y beneficios, con los mecanismos previstos en los artículos 13 y 14 del Decreto 076 de 2005.

UNIDAD DE GESTION	PROYECTO	OBLIGACIONES (M2)			
		Vías	Espacio público	Parque lineal	Equipamientos
Unidad D	Proyecto 4	200.8	641.3	698.6	423.7
Unidad E	Proyecto 5	364.5	2378.11	0	145.2
Unidad E	Proyecto 6	286.3	5926.2	0	266.1
Unidad F	Proyecto 7	0	406.6	79.4	512.5
Unidad G	Proyecto 8	142.3	2546.8	68.6	327.1
Unidad G	Proyecto 9	1474.8	3511.1	0	446.9
Unidad F	Proyecto 10	286.1	622.3	0	160.7
Unidad F	Proyecto 11	218	2013.7	1577.8	324.8
Unidad G	Proyecto 12	141.6	1677.6	0	195.3
Subtotal		3,114.4	19,723.7	2,424.4	2,802.3

ARTÍCULO 8. Modifíquese el artículo 13 del Decreto 076 de 2005 conforme se define a continuación:

Las obligaciones urbanísticas determinadas anteriormente para cada proyecto deberán ser construidas y aportadas en el proceso de ejecución de los mismos de acuerdo a la localización estipulada en el plano número 5 y a lo pactado con la Gerencia del plan parcial o la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del municipio.

Las obligaciones que se fijan en el presente decreto son objeto de redistribución interna en caso que los proyectos que componente las unidades de gestión se desarrollen por etapas, no obstante no son objeto de recalculeo y modificación ya que estas son el resultado del respectivo reparto de cargas y beneficios que se desarrollo en la memoria justificativa del plan parcial.




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

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

pu

DECRETO No. 023 FECHA: Febrero 27 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 11 de 15	

La ejecución de las cargas urbanísticas será realizada por la Gerencia del plan parcial, por los urbanizadores de los respectivos proyectos o por la Secretaría de Obras Públicas del municipio con los aportes en dinero que compensen los beneficiarios de los beneficios urbanísticos expresados en metros cuadrados a desarrollar en los diferentes usos aprobados en el presente plan parcial.

PARÁGRAFO: Previa aprobación por parte de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial, será igualmente válido el pago de las obligaciones por concepto de equipamientos mediante la construcción de cargas urbanísticas externas al plan parcial.

Estas transacciones deberán ser convenidas por la Gerencia del plan parcial o la Secretaría de Planeación del municipio entre los interesados en las diferentes Unidades de Gestión del plan parcial. En todo caso será requisito para la obtención de las licencias de urbanismo de cada Unidad de Gestión, la suscripción de un contrato público o privado dependiendo de las circunstancias, que sustente la estrategia adoptada para el cumplimiento preciso de las obligaciones anotadas para cada Unidad.

Las Unidades de Gestión que necesiten de integraciones prediales o de reajustes de terreno, sólo para componentes públicos o estructuras públicas y no privadas, no necesitarán de acuerdos previos para efectos de la obtención de la licencia de urbanismo, ya que la Gerencia del plan parcial coordinará dichos procesos conforme las funciones definidas para la misma.

CAPITULO III SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACION DEL ESPACIO PRIVADO

ARTÍCULO 9. Modifíquese el artículo 15 del Decreto 076 de 2005 conforme se define a continuación:

La ficha de normativa urbana número 11, identificada como la zona ZTA adoptada mediante el Acuerdo 020 de 2.002, establece como aprovechamiento máximo para construir a través del presente plan parcial, un índice de construcción de 3,0 sobre área bruta y un índice de ocupación máxima del 40% del área bruta, parámetros que enmarcan la edificabilidad específica que adopta el presente Decreto, y tomando como área bruta la correspondiente al área catastral de los predios que conforman el área de planificación total y así distribuyendo la misma de manera diferencial entre los diferentes proyectos.

El presente plan parcial a partir de los anteriores parámetros establece una edificabilidad base para cada una de las unidades de gestión y sus respectivos proyectos, además establece un índice de ocupación del 80% sobre neta conforme las definición del artículo 1 del Decreto 2181 de 2006 garantizando en todo caso como prevalencia la localización de las áreas de cesión definidas en el presente decreto.

El siguiente cuadro establece dicha edificabilidad a utilizar por parte de las unidades de gestión D, E, F y G toda vez que las Áreas de Manejo Especial conformadas por las Unidades de gestión A, B y C ya fueron objeto de




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

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

Código NF CO-9C 9480-1

SPU

DECRETO No. 023 FECHA: Febrero 27 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 12 de 15	

licenciamiento urbanístico en el marco de las disposiciones del Decreto 076 de 2005.

UNIDAD DE GESTION	PROYECTO	APROVECHAMIENTOS (M2)						TOTAL
		RESIDENCIAL	SERVICIOS	COMERCIAL 1	COMERCIAL 2	INSTITUCIONAL	UNIDADES PARQU.	
Unidad D	Proyecto 4	10,759.0	0	1600	1600	0	243.3	13,959.0
Unidad E	Proyecto 5	0.0	9195.6	1200	1200	0	231.9	11,595.6
Unidad E	Proyecto 6	0.0	17534.4	1500	3000	3000	500.7	25,034.4
Unidad F	Proyecto 7	10,391.0	0	2000	2000	0	253.2	14,391.0
Unidad G	Proyecto 8	11,925.0	0	2000	1000	0	258.8	14,925.0
Unidad G	Proyecto 9	15,150.0	0	4500	4500	0	432.5	24,150.0
Unidad F	Proyecto 10	4,531.0	0	1000	1000	0	115.5	6,531.0
Unidad F	Proyecto 11	15,068.0	0	700	0	0	265.1	15,768.0
Unidad G	Proyecto 12	6,827.0	0	1500	1000	0	163.8	9,327.0
Subtotal		74,651.0	26,730.0	16,000.0	15,300.0	3,000.0	2,464.8	135,681.0

PARÁGRAFO 1: El presente plan parcial establece la alternativa de convertir los m2 que no se desarrollen en los usos que se definen en el cuadro anteriormente indicado conforme el factor de conversión que se fija a continuación:

Factor		Factor		Factor		Factor		Factor	
Vivienda		Comercio 1		Comercio 2		Servicios		Institucional	
De vivienda a comercio 1	0.80	De comercio 1 a vivienda	1.25	De comercio 2 a vivienda	1.08	De servicios a vivienda	0.83	De institucional a vivienda	0.50
De vivienda a comercio 2	0.92	De comercio 1 a comercio 2	1.15	De comercio 2 a comercio 1	0.87	De servicios a comercio 1	0.67	De institucional a comercio 1	0.40
De vivienda a servicios	1.20	De comercio 1 a servicios	1.50	De comercio 2 a servicios	1.30	De servicios a comercio 2	0.77	De institucional a comercio 2	0.46
De vivienda a institucional	2.00	De comercio 1 a institucional	2.50	De comercio 2 a institucional	2.17	De servicios a institucional	1.67	De institucional a servicios	0.60

PARÁGRAFO 2: El presente plan parcial establece una edificabilidad adicional de dos puntos correspondientes al tope máximo establecido por la normatividad del Acuerdo 022 de 2009 para la zona, para su asignación se deben calcular las UAS correspondientes a los metros cuadrados de aprovechamiento nuevo dependiendo del Uso conforme la siguiente tabla:

USOS	UAS (equivalencia de cada precio con relación a la vivienda)
VIVIENDA	1
Comercio 1	1.25
Comercio 2	1.08
Servicios	0.83
Institucional	0.50
Equipamiento	0.42
Parqueaderos	7.50

UAS= Unidades de Aprovechamiento de Superficie

A Cada UAS le corresponde 0.23 puntos de carga conservando la equivalencia con el reparto.




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

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

PJ

DECRETO No. 023 FECHA: Febrero 27 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 13 de 15	

ARTÍCULO 10. Modifíquese la tabla del artículo 16 del Decreto 076 de 2005 conforme se define a continuación:

PROYECTOS	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
4	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
5	Edificio Institucional o de servicios	Comercio minorista. Servicios generales.	Vivienda todas las tipologías	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
6	Servicios institucionales	Comercio minorista. Servicios generales.	Vivienda todas las tipologías	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
7	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
8	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
9	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
10	Vivienda multifamiliar y comercio	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales
11	Vivienda multifamiliar y comercio	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Transformación de materiales
12	Vivienda multifamiliar	Comercio minorista. Servicios generales.	Servicios institucionales Establecimientos de esparcimiento.	Industria en todas las tipologías. Comercio mayorista. Transformación de materiales

CAPITULO IV
PLAN DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL, MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 11. Modifíquese el artículo 20 del Decreto 076 de 2005 conforme se define a continuación:

Cada Unidad de Gestión se entiende como un proceso de urbanización autónomo que involucra los lotes y por ende propietarios de los mismos hacia la obtención de una única licencia de urbanismo.

Conforme a las disposiciones de los Decretos 2181 de 2006 y 1469 de 2010, cada unidad de gestión podrá también tramitar un único Planteamiento Urbanístico General el cual determinará la manera como se garantiza el reparto equitativo de las cargas y beneficios en cada etapa de proyecto.

Para la ejecución de las obras de urbanismo y para la construcción de los




Código N° CD-SC 5400-1

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

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

PU

<p>DECRETO No. 023 FECHA: Febrero 27 de 2014</p>	<p>Código: F-AM-018</p>	
	<p>Versión: 00</p>	
	<p>Página 14 de 15</p>	

proyectos inmobiliarios ya sea para una única etapa o para varias etapas, se deberá desarrollar el respectivo trámite de licencia de construcción, pudiendo ser ésta solicitada de manera simultánea o de manera independiente por etapas si así lo definieron las actuaciones previas al proceso.

PARÁGRAFO. Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la unidad de actuación urbanística se deberá garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios, las condiciones óptimas de accesibilidad y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le correspondan previo reparto interno de obligaciones avalado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.

ARTÍCULO 12. Modifíquese el artículo 25 del Decreto 076 de 2005 conforme se define a continuación:

Será responsabilidad de los urbanizadores de cada Unidad de Gestión o proyecto sea de propiedad pública, privada o mixta la ejecución y aporte de tierras estipulado como carga urbanística u obligación para cada uno de ellos en el presente Decreto y en los planos que lo acompañan bajo el mecanismo que en éste se determinen o como lo disponga la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial en el marco de sus competencias.

ARTÍCULO 14. Modifíquese el artículo 27 del Decreto 076 de 2005 conforme se define a continuación:

El plazo de ejecución del presente plan parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece en diez (10) años a partir de la firma del mismo.

Las normas aquí contenidas conservarán su vigencia, luego del vencimiento del plazo si no se modifica de manera expresa el contenido del mismo y siempre y cuando se hayan emprendido procesos de licenciamiento urbanístico, contrario a ello acogerá las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que se encuentre vigente en lo referido a los aprovechamiento y obligaciones que corresponda a los proyectos urbanísticos a promover en los predios que se encuentran dentro del área de intervención del presente plan parcial.

Durante su vigencia podrán llevarse a cabo modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles dentro del área de planificación siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan.

PARÁGRAFO 1. En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial, corresponde a los interesados presentar 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.

PARÁGRAFO 2. El Municipio, previa comprobación de la situación podrá determinar si se efectúa un ajuste general del Plan o si los eventos que ameritan




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

www.sabaneta.gov.co

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

12

DECRETO No. 023 FECHA: Febrero 27 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 15 de 15	

la modificación sólo hacen referencia a una de las unidades de gestión, en cuyo caso, los ajustes sólo se harían en relación con ésta.


ARTÍCULO 13. Permanecen vigentes los artículos 1,2, 3, 6, 7, 11, 18, 19, 21, 22, 23, 24 y 26 del Decreto 076 de 2005. Las disposiciones contenidas en el artículo 12, 14, 17 y 28 del Decreto 076 de 2005 solo serán vigentes para los proyectos urbanísticos licenciados hasta la entrada en vigencia del presente decreto. Las disposiciones para las unidades de Gestión D; E; F y G serán las definidas en este acto administrativo, y en los documentos que con él se adoptan.

ARTÍCULO 14. El presente Decreto rige a partir de su expedición.

Dado en el Municipio de Sabaneta a los veintisiete (27) días del mes de Febrero de año 2014.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE


LUZ ESTELA GIRALDO OSSA
 Alcaldesa


NUVEIDA CECILIA RESTREPO NIETO
 Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial



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

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia