

DECRETO 095  
FECHA: MAYO 02 DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página: 1 de 19



**“POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL DEL ÁREA PARA PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS –API- DE LA PORCIÓN DE LA ESTACIÓN INTERMODAL DE LA ESTRELLA UBICADA EN JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE SABANETA, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”.**

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SABANETA, en ejercicio de sus facultades legales y, en especial, las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y el Acuerdo 22 de 2009,

**CONSIDERANDO QUE:**

Que la empresa de **TRANSPORTE MASIVO DEL VALLE DE ABURRÁ LIMITADA-METRO DE MEDELLÍN LTDA.** con Nit. **890923668-1** a través del señor **TOMÁS ANDRÉS ELEJALDE ESCOBAR** identificado con cédula de ciudadanía número **79.475.639** en calidad de representante legal de la misma y por medio de oficio con radicado número **2018017851** de 2018, solicitó a la administración municipal “aprobación del Plan Maestro de la Estación Intermodal de La Estrella” la cual cuenta con una porción de la misma en jurisdicción del municipio de Sabaneta.

Que los predios incluidos en la propuesta del área de planificación son los siguientes:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	NÚMERO CATASTRAL
001-747218	6311001031001500004
001-1132083	6311001031001500003
001-0594811	6311001031001500002
001-594820	6311001031001600006
001-594812	6311001031001500001

Que el área de planificación propuesta por el solicitante se encuentra localizada al noroccidente del municipio de Sabaneta, y comprende los suelos del **polígono ZCS1**, cuya asignación de tratamiento urbanístico es de Redesarrollo, de conformidad con las definiciones contenidas en el Acuerdo 22 de 2009 (PBOT) del municipio de Sabaneta (en adelante denominado PBOT), y que cuenta con una asignación de usos del suelo de “Áreas para Preservación de Infraestructuras-API”.

Que el Acuerdo 15 de 2006 por medio del cual se adoptan las directrices y lineamientos de ordenamiento territorial metropolitano, consagra como aplicación de los criterios de desarrollo regional, la conformación de un sistema metropolitano de centralidades, definiendo en su artículo 35 que “... para conformar una ciudad compacta y diversa, se deben tomar previsiones en los Planes de Ordenamiento Territorial que permitan fortalecer tres centralidades metropolitanas, como estrategia para hacer más equitativo el acceso a las oportunidades y servicios urbanos para la población; estas centralidades parten del reconocimiento de la centralidad metropolitana tradicional en Medellín, complementada con la necesidad de fortalecer el proceso de conformación de la centralidad norte que se viene presentando alrededor del sector Niquía del municipio de Bello y propiciar como centralidad metropolitana, el área en torno a la nueva estación sur de Metro en los municipios de la Estrella y Sabaneta.

26

DECRETO 095  
FECHA: MAYO 02 DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página: 2 de 19



El desarrollo de las centralidades metropolitanas norte y sur, se conciben como macroproyectos urbanos, en los términos establecidos por el artículo 114 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la complementen, adicionen o sustituyan”.

Que el artículo 114 de la Ley 388 establece que *“La ejecución de actuaciones urbanas integrales se desarrollarán mediante macroproyectos urbanos”*; y que el mismo artículo 114 define que los macroproyectos, *“son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad”*.

Que mediante la Resolución Metropolitana No. 1004 del 25 de octubre de 2007 *“Por medio de la cual se anuncia la puesta en marcha por parte del Área Metropolitana del Valle de Aburrá de un Proyecto Urbanístico Integral que se identificará como ESTACIÓN MULTIMODAL DEL SUR”*, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, efectuó el Anuncio del Proyecto de la ESTACIÓN INTERMODAL DEL SUR como un Proyecto Urbanístico Integral ubicado en jurisdicción de los municipios de Sabaneta y La Estrella. Dicho acto administrativo delimitó como área de intervención de la Actuación Urbana Integral 14 hectáreas en las cuales se localizarían: *“...un conjunto de acciones realizadas por gestión mixta que serán desarrolladas de manera coordinada entre las distintas entidades municipales, regionales y el sector privado, dirigidas a ejecutar una operación urbana de gran escala y que atiende al desarrollo de los siguientes componentes: 1. Espacio público [...]; 2. Movilidad y accesibilidad: intervenciones dirigidas a la organización del sistema de movilidad regional, metropolitano y municipal resaltando la recuperación de la vía férrea, la prolongación del Sistema Metro hasta la nueva Terminal de Sabaneta (actuación urbana integral), la integración con el sistema de transporte de mediana capacidad Metroplús, la integración con las rutas de transporte público municipal, la definición del sistema arterial urbano y de travesía en ambas márgenes de río; 3. Equipamientos [...]; y, 4. Áreas productivas [...]* (artículo segundo)”.

Que mediante el Acuerdo Metropolitano No. 18 del 10 de diciembre de 2010 se adoptó y reglamentó, en lo que respecta a los aspectos metropolitanos, el Macroproyecto Centralidad Sur y se definieron las condiciones de vinculación del Área Metropolitana del Valle de Aburrá. De acuerdo con dicho acto administrativo en su artículo 2°: *“...las acciones y actuaciones que constituyen el Macroproyecto estarán orientadas por el propósito de configuración de una centralidad metropolitana asumida como complemento y factor equilibrador de la centralidad metropolitana de Medellín y de los núcleos urbanos originales de los municipios que la constituyen. La Centralidad Sur se concibe como un espacio de alta productividad urbana ligado al concepto de parque tecnológico, espacio organizado a partir de la interconectividad propiciada por el sistema de transporte y movilidad basado en la figura del corredor multimodal y dirigido a potenciar los aspectos positivos de la reconversión en curso de la actividad industrial, tanto en el mejoramiento de las condiciones ambientales de la industria pesada como en la incorporación de actividades de servicios de diversa naturaleza [...]*”.

Que el artículo 7 del Acuerdo No. 18 de 2010, definió como Proyectos Inductores a: *“...aquellas actuaciones, de iniciativa pública, privada o mixta, que contribuyen a definir el carácter estratégico y la escala de operación urbana y tienen capacidad para contribuir a generar un impacto estructural, para promover transformaciones y promover decisiones de localización e inversión privada y de cuya ejecución dependerá el logro de los objetivos del Macroproyecto, son:* 1. Extensión de la línea A del sistema METRO que incluye la construcción de las futuras estaciones Sabaneta y La Estrella; 2. Construcción de la ESTACIÓN INTERMODAL de flujos y servicios (Sabaneta y La Estrella); 3. Construcción de los intercambios viales de la 77 sur, avenida Pilsen y Espumas Medellín que articularán los costados oriental y occidental del río en el área de planificación de la Centralidad Sur; [...]”.

26

DECRETO 095  
FECHA: MAYO 02 DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página: 3 de 19



Que el artículo 104 PBOT divide en cuatro grandes componentes la Centralidad Sur, dentro de la cual se encuentra:

*"Movilidad y accesibilidad: Intervenciones dirigidas a la organización del sistema de movilidad regional, Metropolitano y municipal resaltando la recuperación de la vía férrea, la prolongación del sistema Metro hasta la nueva Terminal Ancón Sur de Sabaneta, la integración con el sistema de transporte de mediana capacidad Metroplús, la integración con las rutas de transporte público municipal, la definición del sistema arterial urbano y de travesía en ambas márgenes del río.*

*El área destinada a la construcción de la Estación Multimodal del sistema de transporte masivo Metro y actividades complementarias, producto de la extensión de la Línea A hacia el sur, se denomina API - Área para Preservación de Infraestructura. Sólo se permiten equipamientos y espacios públicos de ámbito zonal, de ciudad y regional destinados a la consolidación de la infraestructura vial y de transporte masivo."*  
(Subrayas fuera de texto).

Que el artículo 180 del PBOT del municipio de Sabaneta, clasifica dentro de seis grandes categorías los usos del suelo los **Subpolígonos Especiales** y en ellos las **Áreas de Oportunidad por Influencia de la Centralidad Sur- ZIS1 y ZCS1**, dentro de la cual se encuentra el **Área para Preservación de Infraestructuras API** (que en adelante se denominará API) definida como: *"el área destinada a la construcción de la Estación Multimodal del sistema de transporte masivo Metro y actividades complementarias, producto de la extensión de la Línea A hacia el sur."*

Que el artículo 180 del PBOT del municipio de Sabaneta define los aprovechamientos de la API como se describe a continuación:

*"Los aprovechamientos para los inmuebles de propiedad privada localizados allí, destinados al uso público, serán los siguientes:*

- No se permiten desarrollos adicionales a los existentes.*
- Sólo se permiten equipamientos y espacios públicos de ámbito zonal, de ciudad y regional o consolidación de la infraestructura vial.*
- Los usos existentes se toleran siempre y cuando se ajusten a la normativa de la actividad respectiva.*

*Las áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante mantendrán su destinación actual y los aprovechamientos existentes.*

*Para cualquier tipo de intervención urbanística y/o constructiva, se deberá presentar un planteamiento urbanístico integral, el cual puede ser de iniciativa pública o privada dependiendo de la titularidad del o de los predios.*

*Hasta tanto se realice y apruebe el plan de manejo de la respectiva área para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante, sólo se permitirán acciones de reparación y enlucimiento en las áreas al interior que estén ocupados o destinados para equipamientos, espacios públicos, áreas de infraestructura vial de lo existente, y se prohíben nuevos aprovechamientos."*

Que según el PBOT en su artículo 104, se establecen cuatro grandes componentes de la Centralidad Sur, dentro del cual está el de la movilidad y accesibilidad como *"Intervenciones dirigidas a la organización del sistema de movilidad regional, Metropolitano y municipal resaltando la recuperación de la vía férrea, la prolongación del sistema Metro hasta la nueva Terminal Ancón*

*Al*

DECRETO 095  
FECHA: MAYO 02 DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página: 4 de 19



*Sur de Sabaneta, la integración con el sistema de transporte de mediana capacidad Metroplús, la integración con las rutas de transporte público municipal, la definición del sistema arterial urbano y de travesía en ambas márgenes del río.”*

Que el mismo artículo del numeral anterior, define como API:

*“El área destinada a la construcción de la Estación Multimodal del sistema de transporte masivo Metro y actividades complementarias, producto de la extensión de la Línea A hacia el sur, se denomina API – Área para Preservación de Infraestructura. Sólo se permiten equipamientos y espacios públicos de ámbito zonal, de ciudad y regional destinados a la consolidación de la infraestructura vial y de transporte masivo.”*  
(Subrayas fuera de texto).

Que el Artículo 147 del PBOT define en cuanto a los equipamientos de los sistemas de Transporte Masivo:

*“El Metro es el eje y el sistema estructurante de la movilidad pública de carácter Metropolitana. Por tanto se propenderá por la ampliación de la cobertura del Metro a través de dos nuevas estaciones, una en la calle 77 Sur (Centralidad sur), denominada Ancón Sur y otra sobre la calle 67sur con el nombre de Sabaneta. El polígono donde se construirá la futura estación multimodal se denomina API, Área para Preservación de Infraestructura.”*

Que el Artículo 180 del PBOT adopta el API de la Estación Multimodal así:

*“Áreas para Preservación de Infraestructuras (API). Adóptese como tal, el área destinada a la construcción de la Estación Multimodal del sistema de transporte masivo Metro y actividades complementarias, producto de la extensión de la Línea A hacia el sur.”*

Que el Artículo 180 del PBOT reglamenta para la aplicación del API:

*“Para cualquier tipo de intervención urbanística y/o constructiva, se deberá presentar un planteamiento urbanístico integral, el cual puede ser de iniciativa pública o privada dependiendo de la titularidad del o de los predios.”* (Subrayas y negrillas fuera de texto).

Que, no obstante, se haya solicitado *“aprobación del Plan Maestro de la Estación Intermodal de La Estrella”*, el PBOT en su Artículo 180 establece que la figura de planificación es el API y como tal debe realizarse su aprobación a través de un Planteamiento Urbanístico Integral del Área para Preservación de Infraestructuras –API-.

Que el artículo 171 del (PBOT) del municipio de Sabaneta, establece los siguientes aprovechamientos para el polígono ZCS-1: (3)Índice de Ocupación 80% del área bruta del lote, Índice de construcción 3.0, (9), Cesión de Espacio Público 15% del área bruta del lote o 15% del área construida (lo que sea mayor) y Cesión para Equipamento 1 m<sup>2</sup> por cada 100 metros cuadrados construidos.

Que el artículo 179 del (PBOT) del municipio de Sabaneta, regula la clasificación y asignación de usos del suelo por zonas y por tipologías de actividades, y en su Tabla 13 establece sobre la Zona de Comercio y Servicios, dentro del cual se encuentra la API:

86

DECRETO 095  
FECHA: MAYO 02 DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página: 5 de 19



CÓDIGO	ZONA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
ZCS1 Comercio y Servicios	ZCS1 De Comercio y Servicios	C-4, C-11, C-12, C-13, I-3, I-4, I-5, S4	C-6, S-7, S-8, O-3, C-7, S-5, S-1,	R-U, R-B, R-T, R-M O-4, O-5, I-1, I-2, S-6*, O-7, S-11, S-12, C-5, S-9	I-6, I-7, I-8

"Parágrafo Primero: En las zonas ZIS1, ZIS2, ZCS1 y ZCS2 se podrán priorizar, a potestad del Municipio de Sabaneta, los usos definidos en el Macro proyecto de la Centralidad Sur."

Que el solicitante cumplió con todos los requisitos de ley, por lo tanto el municipio de Sabaneta,

#### DECRETA:

**ARTÍCULO PRIMERO. ADOPCIÓN.** Adóptese la norma urbanística para el desarrollo del *Planteamiento Urbanístico Integral del Área para Preservación de Infraestructuras -API-* de la denominada "Estación Intermodal de La Estrella", el cual consta de este decreto, del documento técnico de soporte y los planos protocolizados.

El presente Decreto reglamenta el área de planificación del *Planteamiento Urbanístico Integral*, que contiene las determinaciones sobre los sistemas estructurantes (el sistema ambiental, los espacios públicos, los equipamientos y los sistemas de movilidad), los usos del suelo y actividades, los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, y los lineamientos para la gestión de los procesos de desarrollo urbanístico y constructivo de la porción de la "Estación Intermodal de La Estrella" ubicada en el municipio de Sabaneta.

**PARÁGRAFO:** Además del Acuerdo 22 de 2009, el Decreto 022 del 25 de febrero de 2014, servirá para la interpretación y aplicación del presente Decreto.

**ARTÍCULO SEGUNDO. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación del presente *Planteamiento Urbanístico Integral* se encuentra localizada al noroccidente del municipio de Sabaneta, y comprende los suelos del polígono **ZCS1**, cuya asignación de tratamiento urbanístico es de **Redesarrollo**, de conformidad con las definiciones contenidas en el Acuerdo 22 de 2009, y que cuentan con una asignación de usos del suelo de "Áreas para Preservación de Infraestructuras -API-".

El área de planificación se encuentra localizada en el sector denominado "Ancón Sur". Limita al norte con el Río Medellín-Aburrá; al sur con la vía de travesía "Avenida Regional"; al oriente con la Calle 77 Sur; y al occidente con la Calle 83 Sur "Variante de Caldas". Cuenta con un área de 71.141,2 m<sup>2</sup> o 7,1 ha., y comprende los siguientes lotes:

LOTE	PK PREDIOS	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA (m <sup>2</sup> )
LOTE 1	6311001031001500004	747218	30.750,0
LOTE 2	6311001031001500003	00011132083	21,5

86

DECRETO 095  
FECHA: MAYO 02 DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página: 6 de 19



LOTE 3	6311001031001500002	00010594811	23.713,0
LOTE 4	6311001031001600006	594820	5.809,4
LOTE 5	6311001031001500001	594812	7.945,2
TOTAL			68.239,7

El área de planificación comprende los predios identificados con código PK Predio 6311001031001600006 y 6311001031001500001, y matrícula inmobiliaria N° 594820 y 594812, respectivamente, propiedad del municipio de Sabaneta.

Las coordenadas del polígono del Área de Planificación se especifican a continuación:

Nº	COORDENADA EN X	COORDENADA EN Y
0	828.581,3	1.172.421,9
1	828.599,0	1.172.421,6
2	828.682,9	1.172.441,2
3	828.688,0	1.172.419,6
4	828.708,9	1.172.354,7
5	828.715,1	1.172.340,8
6	828.695,5	1.172.328,9
7	828.694,8	1.172.305,3
8	828.600,6	1.172.340,0
9	828.580,1	1.172.312,3
10	828.558,3	1.172.288,1
11	828.531,8	1.172.270,6
12	828.490,0	1.172.256,9
13	828.375,3	1.172.233,0
14	828.375,9	1.172.243,5
15	828.287,5	1.172.223,8
16	828.215,4	1.172.219,8
17	828.188,6	1.172.223,8
18	828.091,6	1.172.256,4
19	828.069,9	1.172.262,8
20	828.045,7	1.172.266,4
21	828.025,1	1.172.266,6
22	828.002,3	1.172.270,4
23	827.970,7	1.172.265,3
24	827.963,2	1.172.245,6
25	827.948,3	1.172.245,3
26	827.955,7	1.172.282,7
27	827.955,4	1.172.287,6
28	827.973,7	1.172.286,5
29	828.146,2	1.172.313,5
30	828.272,8	1.172.333,6
31	828.354,8	1.172.350,6

86

DECRETO 095  
FECHA: MAYO 02 DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página: 7 de 19



32	828.502,6	1.172.395,9
33	828.517,1	1.172.400,5
34	828.530,5	1.172.407,8

**ARTÍCULO TERCERO. OBJETIVO GENERAL.** Consolidar el desarrollo de un modelo urbanístico que aporte a los objetivos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Sabaneta, y del Macroproyecto de la Centralidad Sur, soportado en la articulación de los elementos estructurantes, naturales y artificiales del área de planificación, definiendo un marco normativo claro para el desarrollo de la Estación Intermodal de La Estrella, de usos complementarios a la Estación, de usos dotacionales de escala de ciudad, y de usos comerciales y de servicios que aporten a la competitividad del municipio y conviertan este sector en un importante nodo de desarrollo urbano, detonando procesos de renovación urbana en el área de influencia del proyecto.

#### **ARTÍCULO CUATRO. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y ESTRATEGIAS.**

##### **Objetivo específico 1.**

Generar un desarrollo urbanístico aprovechando el potencial de estos suelos al encontrarse localizados en torno a uno de los principales ejes de movilidad y transporte del Área Metropolitana, la Avenida Regional, y al comprender dentro de su desarrollo la Estación Intermodal de La Estrella, aportando a la integración municipal y del área metropolitana a nivel regional. Igualmente busca incorporar en la planificación del Planteamiento Urbanístico Integral los lineamientos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Sabaneta, en relación a la distribución y equilibrio de los usos del suelo en el territorio, aprovechando la localización estratégica del área de planificación en función de los ejes de conectividad para el desarrollo de actividades dotacionales, comerciales y de servicios que aporten a la competitividad económica del Municipio.

##### **Estrategias.**

- Formular la base normativa que posibiliten el desarrollo del proyecto de la Estación Intermodal de La Estrella, que concretará la integración de diferentes medios de transporte como el sistema de buses regionales e intermunicipales, el sistema férreo y el sistema Metro, convirtiéndose en un importante nodo de movilidad que generará una dinámica intensiva en el territorio, y contribuirá a la articulación del municipio y del área metropolitana a nivel regional.
- Definir la norma urbanística que permita el desarrollo de nuevos usos, aprovechando de manera óptima el potencial de aprovechamientos definidos desde el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, tanto en índices de construcción como de usos del suelo, de manera que se promueva la llegada de actividades consecuentes con la vocación y a las dinámicas de transformación de esta porción del suelo urbano del municipio.

##### **Objetivo específico 2.**

Desarrollar un planteamiento que incorpore la base natural como principal componente condicionante del modelo de ocupación del Planteamiento Urbanístico Integral, que permita su potenciación y protección.

*Handwritten signature*



#### Estrategias.

- Identificar los suelos de protección, incorporándolos como el principal elemento estructurante del planteamiento urbanístico del Planteamiento Urbanístico Integral.
- Desarrollar sistemas de espacios públicos en los suelos de protección, de manera que estos suelos puedan albergar actividades relacionadas con el esparcimiento y encuentro ciudadano, poniendo en valor la base natural como elemento estructurante, no solo de los componentes físico-espaciales del modelo, sino de las dinámicas sociales.

#### Objetivo específico 3.

Mejorar la capacidad de soporte del territorio, sustentada en la oferta de sistemas públicos como los sistemas de transporte, equipamientos y espacios públicos, detonando procesos de renovación urbana y demás actuaciones urbanísticas en pro de consolidar el modelo de ordenamiento del PBOT del Municipio.

#### Estrategias.

- Mejorar la infraestructura del sistema de transporte masivo de pasajeros mediante el desarrollo del proyecto de la Estación Intermodal de La Estrella, articulando los sistemas del Metro de Medellín y el futuro sistema férreo.
- Ofertar nuevos equipamientos de escala de ciudad, que además de aportar a la competitividad del municipio en la oferta de estos servicios, genere cualidades urbanísticas que hagan atractivo el desarrollo urbanístico e inmobiliario del área de influencia del proyecto.
- Ofertar nuevos sistemas de espacio público en función de la base natural del área de planificación, aumentando el indicador de espacios público efectivos por habitante, y generando igualmente cualidades urbanísticas que detonen los procesos de densificación del territorio en los suelos de redesarrollo próximos al área de planificación.

#### Objetivo específico 4.

- Posicionar el corredor multimodal del Río Medellín-Aburrá como el principal escenario de desarrollo del municipio, generando una nueva centralidad urbana enmarcada en las proyecciones del Macroproyecto de la Centralidad Sur.
- Ofertar nuevos usos dotacionales, comerciales y de servicios, consolidando un nodo de desarrollo urbano que concentre importantes dinámicas sociales y económicas, atrayendo a la población de Sabaneta, el área metropolitana y los municipios vecinos.
- Articular de manera sinérgica los nuevos desarrollos inmobiliarios derivados de la aplicación normativa del Planteamiento Urbanístico Integral, con los sistemas públicos proyectados, aprovechando las ventajas de estos suelos en función de los sistemas de movilidad y transporte metropolitanos.

**ARTÍCULO QUINTO. MODELO DE OCUPACIÓN.** El modelo de ocupación del Planteamiento Urbanístico Integral parte de las premisas planteadas por el Macroproyecto de la Centralidad Sur para el desarrollo de la Estación Intermodal de La Estrella, definida como uno de los proyectos inductores para el desarrollo futuro de los suelos al interior del Macroproyecto. Este proyecto se concibe no solo como una estación que integra los sistemas de transporte público masivo del Metro de Medellín, la futura línea férrea y las rutas de buses regionales y nacionales, sino como un proyecto que concentra una oferta importante de usos dotacionales de escala de ciudad, y de usos comerciales y de servicios que aporten a la competitividad del municipio y conviertan este sector en un importante nodo de desarrollo urbano.

*Handwritten signature or mark.*



DECRETO 095  
FECHA: MAYO 02 DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página: 9 de 19



El modelo de ocupación del Planteamiento Urbanístico Integral parte del reconocimiento de la base natural del área de planificación, delimitando las áreas de retiro del Río Medellín-Aburrá que se constituyen como suelos de protección, donde el planteamiento urbanístico propone la generación de espacio público al interior del área de planificación por medio de la concreción de las áreas de cesión. En estos suelos se propone una adecuación que priorice la conservación de los elementos naturales pero que permita el aprovechamiento como un parque urbano para el esparcimiento, ocio y encuentro ciudadano.

Igualmente se delimita la faja de reserva del sistema férreo, movilidad o espacios públicos, proyectado en el costado sur del área de planificación, sobre la Av. Regional. Estos suelos se definen como áreas de cesión y su configuración dependerá de los diseños que se adelanten en las siguientes fases de desarrollo del Planteamiento Urbanístico Integral.

Respecto a los sistemas de movilidad, el planteamiento propone la integración con la infraestructura vial consolidada, especialmente con el puente de la Calle 77 Sur a través del brazo occidente-sur de este puente, y la conexión entre ambos costados del Río por medio del puente de la Calle 79 Sur. Igualmente se busca que el planteamiento integre los medios de movilidad no motorizada como parte integral de los diseños de los sistemas de movilidad, que se adelanten en las siguientes fases de desarrollo del Planteamiento Urbanístico Integral.

#### **ARTÍCULO SEXTO. COMPONENTE AMBIENTAL.**

Suelos de protección asociados al sistema hídrico: Atendiendo a las disposiciones del Artículo 34° del Acuerdo 22 de 2009, "De la zona de protección ambiental", el Planteamiento Urbanístico Integral propone un retiro de 30 m al Río que se constituye en suelos de protección, incorporando la base natural como principal elemento estructurante del planteamiento. En estos suelos de protección se propone la generación de espacios públicos mediante la concreción de las áreas de cesión, de acuerdo a las definiciones del artículo 13° del presente Decreto.

**ARTÍCULO SÉPTIMO. ESPACIO PÚBLICO.** La principal apuesta del modelo de ocupación del Planteamiento Urbanístico Integral es la generación de un sistema de espacio público en los suelos de protección que define el retiro al Río Medellín-Aburrá, a través de la disposición de las áreas de cesión en estos suelos, con el fin de potencial las cualidades ambientales y paisajísticas del principal corredor ecológico del área metropolitana, y posicionar el Río como el escenario de las relaciones sociales del municipio. Lo anterior, incorporando los lineamientos del Macrorproyecto de la Centralidad Sur.

Criterios de manejo:

- El espacio público que se genere deberá entregarse completamente adecuado de manera que permita el uso y apropiación por parte de los ciudadanos, acorde con los estándares y condiciones de manejo de espacio público que se encuentren adoptadas en la normativa vigente.
- Deberá contar con superficies permeables en una proporción no inferior al 70% del área total destinada a espacio público.
- Deberá contar con espacios de permanencia enlazados con senderos peatonales continuos, con un ancho no inferior a dos (2) metros, ejecutados en materiales de pisos antideslizantes y aptos para el tráfico peatonal.
- Los diseños del espacio público se ceñirán a normas vigentes en materia de accesibilidad para personas con movilidad reducida.
- En ningún caso el espacio público podrá ser utilizado como parqueadero de vehículos particulares al servicio privado o de visitantes.

DECRETO 095  
FECHA: MAYO 02 DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página: 10 de 19



Los desarrollos que se adelanten en el área de planificación del API deben cumplir con el Parágrafo Primero del Artículo 45 del Acuerdo 22 de 2009 (PBOT):

“Las intervenciones a realizarse en el API -Área para Preservación de Infraestructura- de la Centralidad Sur, catalogadas como de amenaza alta asociadas al Río Aburrá, con construcción de equipamientos y de infraestructura de carácter Metropolitano, serán respaldadas por estudios técnicos puntuales avalados por la autoridad ambiental competente y presentados a la Secretaría de Planeación o a la entidad que haga sus veces para sustentar dichas intervenciones.”

**ARTÍCULO OCTAVO. SISTEMAS DE MOVILIDAD.** El Planteamiento Urbanístico Integral presenta un esquema de movilidad en función de los estudios adelantados en el proceso de formulación. No obstante, en las siguientes Fases de desarrollo del Planteamiento Urbanístico Integral de la Estación Intermodal de La Estrella, se deberá elaborar los diseños geométricos específicos y de acuerdo a los requerimientos de funcionamiento interno del proyecto, garantizando adecuadas condiciones de accesibilidad desde y hacia la malla vial consolidada. Estos diseños geométricos deberán articular los proyectos viales del municipio de Sabaneta, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, o demás entes competentes.

El Planteamiento Urbanístico Integral buscará la consolidación de la sección pública del sistema vial principal del municipio, mediante la cesión de los suelos al interior del área de planificación necesarios para la configuración de la sección pública de estas vías, así como la generación y adecuación de las vías de servicio al interior del Planteamiento Urbanístico Integral, necesarias para el funcionamiento interno del proyecto.

Sobre la conectividad con la malla urbana consolidada:

El diseño urbanístico que se adelante en las siguientes fases de desarrollo del Planteamiento Urbanístico Integral deberá tener como premisa la articulación con la malla vial consolidada. En este sentido, el planteamiento deberá garantizar el acceso al área de planificación desde el brazo occidente-sur del puente de la Calle 77 Sur, como el principal eje vial para el acceso vehicular al interior del área de planificación de los flujos provenientes del municipio de La Estrella, así como los flujos de la Variante de Caldas en el sentido sur-norte.

También se deberá garantizar la conexión de las márgenes oriental y occidental del Río Medellín, y de los municipios de La Estrella y Sabaneta mediante el puente vehicular de la Calle 79 Sur. Este eje de movilidad deberá adecuarse de manera que permita, no solo la accesibilidad vehicular al interior del área de planificación, sino la accesibilidad peatonal y de modos de transporte no motorizados.

Criterios de manejo de las vías de servicio:

A continuación se describen los criterios de manejo para las vías de servicio que se desarrollen al interior del área de planificación:

- Calzada: un carril por sentido con un ancho máximo de 3,5 m
- Número de carriles: mínimo 2.
- Zona verde: debe tener un ancho mínimo de 2,5 m a cada costado de la vía.
- Andén: debe tener un ancho mínimo de 2 m.
- Total de la sección pública: 16 m
- Antejardín: debe contar con un ancho mínimo de 5 m.

*Ab*

DECRETO 095  
FECHA: MAYO 02 DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página: 11 de 19



**PARÁGRAFO PRIMERO.** El diseño geométrico de las vías deberá garantizar el adecuado funcionamiento de los sistemas de movilidad y de los modos de transporte que integre la Estación Multimodal de La Estrella.

Los desarrollos que se adelanten en el área de planificación del API deben cumplir con el Artículo 147 del Acuerdo 22 de 2009:

"De los equipamientos de los sistemas de Transporte Masivo.

El Metro es el eje y el sistema estructurante de la movilidad pública de carácter Metropolitana. Por tanto se propenderá por la ampliación de la cobertura del Metro a través de dos nuevas estaciones, una en la calle 77 Sur (Centralidad sur), denominada Ancón Sur y otra sobre la calle 67sur con el nombre de Sabaneta."

**ARTÍCULO NOVENO. USOS DEL SUELO.** Atendiendo a las disposiciones contenidas en el artículo 179 del Acuerdo 22 del 2009, y de acuerdo a los lineamientos definidos por el Macroproyecto de la Centralidad Sur, se definen los siguientes usos principales, compatibles, restringidos y prohibidos:

Usos principales	Usos Complementarios	Usos Restringidos	Usos Prohibidos
Comercio: C-4, C-11, C-12, C-13.	Comercio: C-6, C-7.	Comercio: C-5	Todas las categorías no mencionadas en el presente cuadro.
Servicio: S-4	Servicio: S-1, S-5, S-7, S-8.	Servicio: S-6, S-9, S-11, S-12	
Social Obligado:	Social Obligado: O-3.	O-4, O-5, O-7,	

Las categorías de usos comerciales, de servicios y uso social obligado se establecen de acuerdo a las definiciones del artículo 179 del Acuerdo 22 de 2009, tal como se presentan en la siguiente tabla:

Codificación	Descripción
<b>Uso Comercial</b>	
C-4	Comercio industrial liviano. Almacenes agropecuarios, entre otros.
C-6	Comercio de Recuperación de materiales. Chatarrería y segundas, reciclaje, entre otros.
C-5	Comercio Industrial pesado. Depósito de materiales, vehículos, repuestos y accesorios, etc.
C-7	Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo. Vehículos automotores, maquinaria de construcción, etc.
C-11	Supermercados y almacenes por departamento.
C-12	Centros Comerciales: Edificación donde se agrupan locales, con reglamentación interna y áreas comunes. Centros Empresariales y comerciales.
C-13	Pasajes Comerciales cubiertos. Pasaje interno comunica dos vías externas.
<b>Uso Servicios</b>	

*Me*

DECRETO 095  
FECHA: MAYO 02 DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página: 12 de 19



S-1	Servicios mayores de reparación y mantenimiento. Talleres de mecánica y centros de servicio. Vehículos y motocicletas.
S-4	Talleres de servicio liviano. Reparación de maquinarias menores, de equipos de oficina, de electrodomésticos, cerrajerías, muebles, y similares.
S-5	Servicios medios y específicos: Lavanderías, copias heliográficas, impresión de tarjetas, banquetería, y similares.
S-6	Servicios personales especiales: servicios de hotelería, moteles, pensiones, cines, Teatros y establecimientos abiertos al público que expenden bebidas alcohólicas.
S-7	Servicios personales generales: Salas de belleza, gimnasios, centros médicos, laboratorios, consultorios odontológicos, salones de té, cafeterías que no expendan bebidas alcohólicas.
S-8	Oficinas: Servicios propios de oficinas en general y similares.
S-9	Servicios Básicos: servicios necesarios para el funcionamiento de la Administración Pública y diplomática, los de carácter religioso, hospitalario y educativo, entidades bancarias.
S-11	Servicio de mantenimiento y reparación de vehículos automotores.
S-12	Servicios de Transporte de carga, pasajeros y similares.
<b>Uso Social Obligado</b>	
O-3	Áreas recreativas. Actividades de recreación, parques de diversiones, instalaciones. Deportivas, clubes, gimnasios y centros deportivos, sitios de concentración pública, escenarios de esparcimiento.
O-4	Áreas educativas y Culturales: Centros de Investigación, Bibliotecas, Archivos, museos, bibliotecas, salas de conciertos, teatros.
O-5	Áreas de salud: prestación de servicios de atención médica, y hospitalaria, Centros de salud, Hospital, clínicas, institutos de rehabilitación física.
O-7	Otras áreas especiales Áreas y/ o edificaciones públicas y privadas que se prestan a toda la comunidad; infraestructuras y equipamientos especiales: centrales de abastecimiento de alimentos, terminales de transporte de carga, plantas de tratamiento de agua, estaciones de policía y bomberos, equipamientos para el manejo integral de residuos sólidos.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** S-6 (alojamiento tipo Hotel o pensión), S-9 (Servicios básicos; uso hospitalario, educativo y entidades bancarias): estos usos están catalogados como restringidos por el artículo 179 del Acuerdo 22 de 2009, para el polígono de tratamiento urbanístico donde se localiza el Planteamiento Urbanístico Integral; sin embargo, estos usos podrán ser permitidos siempre que se garantice la mitigación de los posibles impactos urbanísticos sobre los sistemas de movilidad que estas actividades puedan generar.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** O-4, O-5, O-7: estos usos están catalogados como restringidos por el artículo 179 del Acuerdo 22 de 2009, para el polígono de tratamiento urbanístico donde se localiza el Planteamiento Urbanístico Integral; sin embargo, estos usos podrán ser permitidos siempre que se garantice la mitigación de los posibles impactos urbanísticos sobre los sistemas de movilidad que estas actividades puedan generar.

DECRETO 095  
FECHA: MAYO 02 DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página: 13 de 19



**ARTÍCULO DÉCIMO. DEFINICIÓN DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO.** Para efectos de la asignación normativa relacionada con aprovechamientos y obligaciones, a continuación se definen las etapas de desarrollo que comprenden la totalidad de los predios al interior del área de planificación:

ETAPA	LOTE	PK PREDIOS	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA (m2)	
ETAPA 1	LOTE 1	6311001031001500004	747218	30.750,6	32.441,6
	LOTE 2	6311001031001500003	11132083	21,5	
	Áreas remanentes			1.669,5	
ETAPA 2	LOTE 3	6311001031001500002	10594811	23.713,0	38.699,6
	LOTE 4	6311001031001600006	594820	5.809,4	
	LOTE 5	6311001031001500001	594812	7.945,2	
	Áreas remanentes			1.232,0	
<b>TOTAL</b>				<b>71.141,2</b>	

**PARÁGRAFO.** No se establece una programación ni secuencia de desarrollo para las etapas definidas en el presente Planteamiento Urbanístico Integral. Igualmente, las etapas propuestas podrán desarrollarse bajo una sola licencia de urbanización.

**ARTÍCULO UNDÉCIMO. APROVECHAMIENTOS.** Los aprovechamientos son el beneficio urbanístico expresado en metros cuadrados construibles, según los usos del suelo definidos para esta porción del municipio.

Definiciones:

a) Área Bruta:

Atendiendo a las definiciones del artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el Área Bruta corresponde al área total de los predios al interior del área de planificación. El área bruta del Planteamiento Urbanístico Integral es la que se especifica a continuación:

ETAPA	ÁREA BRUTA (m2)	LOTE	PK PREDIOS	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA BRUTA (m2)	
ETAPA 1	32.441,59	LOTE 1	6311001031001500004	747218	30.750,6	32.441,6
		LOTE 2	6311001031001500003	11132083	21,5	
		Áreas remanentes			1669,5	
ETAPA 2	38.699,59	LOTE 3	6311001031001500002	10594811	23.713,0	38.699,6
		LOTE 4	6311001031001600006	594820	5.809,4	
		LOTE 5	6311001031001500001	594812	7.945,2	
		Áreas remanentes			1.232,0	
<b>TOTAL</b>				<b>71.141,2</b>		

b) Área Neta:

Atendiendo a las definiciones del artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el Área Neta Urbanizable es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la

*Stb*

DECRETO 095  
FECHA: MAYO 02 DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página: 14 de 19



infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos:

ETAPA	ÁREA BRUTA (m2)	SUELOS DE PROTECCIÓN (m2)	SISTEMA VIAL PRINCIPAL (m2)	ÁREA NETA (m2)	% ÁREA NETA / A.B.
ETAPA 1	32.441,6	12.181,3	2.621,7	17.638,6	54%
ETAPA 2	38.699,6	9.019,0	12.458,0	17.222,6	45%
TOTAL	71.141,2	21.200,3	15.079,7	34.861,2	49%

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Los suelos de protección identificados corresponden a las áreas localizadas en el retiro de 30 m al Río Medellín-Aburrá, de acuerdo a las disposiciones del componente ambiental desarrolladas en el artículo 6° del presente Decreto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las áreas del sistema vial principal corresponden a las porciones de los predios que hacen parte de la sección pública de la Av. Regional y la Calle 77 Sur. No se descuentan para efectos del cálculo del Área Neta Urbanizable, el área correspondiente a la faja de reserva para el sistema férreo, toda vez que el trazado de dicho proyecto no se encuentra adoptado, y por tanto, estos suelos podrían hacer parte de las áreas de cesión para las vías locales al servicio de la Estación Intermodal de La Estrella, o para la disposición de áreas de cesión de espacios públicos.

c) Área Útil:

El Área Útil se define como el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización. Es allí donde se concentrarán los aprovechamientos urbanísticos derivados de la aplicación de la norma contenida en el presente Decreto.

El área útil del Planteamiento Urbanístico Integral será definida en las siguientes fases de desarrollo del Planteamiento Urbanístico Integral.

d) Índice de Construcción:

El Índice de Construcción corresponde al número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

No se contabilizarán dentro del índice de construcción las áreas destinadas a:

- Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, localizados en sótano o semisótano, desde el nivel de acceso vehicular del proyecto.
- Para proyectos como hoteles, las zonas de servicio o áreas para el funcionamiento del mismo tales como lavanderías o cuartos de máquinas.
- Balcones y terrazas tomados de la línea de paramento hacia el exterior, así como marquesinas, cubiertas de antejardín y tapasoles.
- Áreas construidas para equipamientos colectivos, cuando éstos se dejen al interior del proyecto.
- Instalaciones mecánicas, cuartos técnicos y tanques de agua.



- Áreas de portería.
- Las zonas de escaleras y circulaciones comunes de la edificación.

e) Áreas generadoras de edificabilidad:

Las áreas generadoras de edificabilidad corresponden a los predios al interior de las etapas de desarrollo urbanístico, sobre los cuales se aplicarán los índices de construcción y que por tanto, participarán de los beneficios de la asignación normativa en lo referido a índices de construcción, ocupación y usos del suelo. Igualmente, serán las áreas que, de acuerdo a la edificabilidad que desarrollen, generarán las áreas de cesión para espacios públicos y equipamientos, de conformidad con los contenidos desarrollados en el artículo 13° del presente Decreto.

ETAPA	ÁREA BRUTA (m2)	ÁREAS GENERADORAS DE EDIFICABILIDAD	
		MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA (m2)
ETAPA 1	32.441,6	747218	30.750,0
		11132083	21,5
ETAPA 2	38.699,6	10594811	23.713,0
TOTAL	71.141,2		54.484,5

**PARÁGRAFO TERCERO.** El resto de los predios al interior de las etapas de desarrollo que no son considerados áreas generadoras de edificabilidad, tienen un índice de construcción de cero (0,0).

f) Índice de Ocupación:

El índice de Ocupación se define como el porcentaje del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

En atención a las disposiciones del Artículo 171°. Definición de las cesiones y obligaciones, los aprovechamientos, y Tratamientos, del Acuerdo 22 de 2009, se define que el índice de ocupación será del 60% del Área Bruta.

En todo caso se debe respetar las áreas de cesión para espacio público y vías, así como los retiros que se detallan a continuación, los cuales podrán ser contabilizados como áreas libres de los desarrollos urbanísticos:

- Retiro Antejardín vías públicas: Serán las resultantes de aplicar el retiro a eje de vías definido en el componente de movilidad, es decir, veinte metros (20 m) que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.
- Retiros entre edificaciones: Cuando la fachada sea abierta con ventanería con registro, el retiro mínimo será de 12 m entre fachadas. Cuando la fachada sea abierta con ventanería sin registro, el retiro mínimo será de 6 m hacia cada costado. Cuando las fachadas sean cerradas, no es necesario respetar un retiro entre edificaciones.

*Ab*

DECRETO 095  
FECHA: MAYO 02 DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página: 16 de 19



ETAPA	ÁREA BRUTA (m2)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA (m2)
ETAPA 1	32.441,6	60%	19.465,0
ETAPA 2	38.699,6	60%	23.219,8
TOTAL	71.141,2		42.684,7

**PARÁGRAFO CUARTO.** Debido a que el área neta de las etapas de desarrollo propuestas es menor a las áreas resultantes de aplicar los índices de ocupación definidos por el Acuerdo 22 de 2009, los desarrollos constructivos podrán ocupar el 100% del área neta, siempre que cumplan con los retiros, condiciones de ventilación e iluminación, y demás disposiciones que determinen la ocupación privada, de conformidad con la norma urbanística vigente.

Definición y cuantificación de los aprovechamientos:

Se definen los siguientes índices de construcción para las dos (2) etapas de desarrollo propuestas al interior del área de planificación:

ETAPA	ÁREA BRUTA (m2)	ÁREAS GENERADORAS DE EDIFICABILIDAD		I.C.	EDIFICABILIDAD (m2)
		MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA (m2)		
ETAPA 1	32.441,6	747218	30.750,0	3,0	92.314,5
		11132083	21,5		
ETAPA 2	38.699,6	10594811	23.713,0	3,0	71.139,0
TOTAL	71.141,2		54.484,5		163.453,5

**PARÁGRAFO QUINTO.** En caso de alguna variación en la conformación de los predios al interior del área de planificación, derivada de procesos como englobe, reajuste de tierras, subdivisiones, o demás instrumentos que reconfiguren físicamente los inmuebles, no implicará en ningún caso la variación de los aprovechamientos definidos en el presente Decreto, y por tanto, no sería necesario incurrir en una reformulación, revisión o ajuste de este instrumento.

**PARÁGRAFO SEXTO.** Los metros cuadrados edificables, derivados de la aplicación de los índices de construcción definidos por el presente Decreto, podrán ser redistribuidos entre las etapas de desarrollo.

**ARTÍCULO DUODÉCIMO. PARQUEADEROS.** Se establecen las siguientes exigencias de parqueaderos para los desarrollos del Planteamiento Urbanístico Integral:

- Una celda por cada 100 m2 construidos en usos comerciales, de servicios o dotacionales para estacionamiento público.
- Una celda por cada 50 m2 construidos en oficinas uso para estacionamiento privado.
- Una celda por cada 100 m2 construidos en cualquier uso para motocicletas.

Las dimensiones de las celdas de parqueo serán de mínimo 2,3 m de ancho libre y 5 m de fondo. Se deberá disponer de sitios de parqueo, debidamente señalizados y demarcados, para personas con discapacidad y/o movilidad reducida, atendiendo a lo establecido por el Decreto Nacional

16



DECRETO 095  
FECHA: MAYO 02 DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página: 17 de 19



1660 de 2003 y el Decreto Nacional 1538 de 2005, o las normas que los modifiquen o sustituyan. Se deberá destinar una celda de parqueo para bicicletas por cada diez (10) celdas de parqueo para vehículos particulares.

Al interior de las áreas destinadas a parqueadero podrán localizarse puntos de recarga para vehículos eléctricos. Deberá aplicarse en todo caso la normativa que para tal efecto expida el Gobierno Nacional, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá o el municipio.

### ARTÍCULO DECIMOTERCERO. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.

#### Obligaciones de espacio público:

Las obligaciones urbanísticas de espacio público corresponden tanto a las áreas de cesión derivadas de la aplicación del artículo 171 del Acuerdo 22 de 2009, y las áreas de adecuación de espacios públicos en los predios pertenecientes al municipio de Sabaneta, incluidos dentro del área de planificación, que deben ser adecuados para lograr la concreción del planteamiento urbanístico:

1. Las áreas de cesión de espacio público a pagarse en sitio: en aplicación de lo contenido en el artículo 171 del Acuerdo 22 de 2009, se define un área de cesión correspondiente al 15% del área construida para la generación de espacios públicos. El cálculo de las obligaciones urbanísticas para espacio público dependerá de los metros cuadrados de edificabilidad licenciados en las siguientes fases de desarrollo del Planteamiento Urbanístico Integral.
2. Las áreas de adecuación de espacio público en suelos públicos de acuerdo al Planteamiento Urbanístico Integral.

ETAPA	ÁREA BRUTA (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	OBLIGACIÓN DE E.P. - 15% I.C. (m2)	ADECUACIÓN DE E.P. (m2)
ETAPA 1	32.441,6	92.314,5	13.847,2	4.864,2
ETAPA 2	38.699,6	71.139,0	10.670,9	1.430,5
TOTAL	71.141,2	163.453,5	24.518,0	6.294,7

La diferencia entre los m2 de obligación de cesión de espacio público y las áreas de cesión en suelo al interior del área de planificación, deberá generarse en el "área de intervención del proyecto", atendiendo a las disposiciones del Parágrafo Segundo del Artículo 168 del Acuerdo 22 de 2009.

Faja de reserva para el sistema férreo, sistemas de movilidad o sistemas de espacio público:  
La faja de reserva para el sistema férreo se constituye en una obligación urbanística del Planteamiento Urbanístico Integral de la Estación Intermodal de La Estrella. Debido a que el trazado del sistema férreo no ha sido adoptado, el planteamiento que se adelante en las siguientes fases de desarrollo del Planteamiento Urbanístico Integral podrá disponer obligaciones de espacio público o como aporte a los sistemas de movilidad.

A continuación, se relacionan las áreas de cesión correspondientes a la faja de reserva para el sistema férreo, sistemas de movilidad o sistemas de espacio público, por etapa de desarrollo:

96

DECRETO 095  
FECHA: MAYO 02 DE 2019

Código: F-AM-018

Versión: 01

Página: 18 de 19



ETAPA	FAJA DE RESERVA (m2)
ETAPA 1	4.737,0
ETAPA 2	1.899,4
TOTAL	6.636,4

**Construcción de equipamientos:**

Las áreas para construcción de equipamientos se definen de conformidad al artículo 171 del Acuerdo 22 de 2009, que establece una obligación de un (1) metro cuadrado por cada 100 m2 construidos, derivados de la aplicación del índice de construcción.

Esta obligación de liquidará de acuerdo a los metros cuadrados de edificabilidad que se licencien en las siguientes fases de desarrollo del Planteamiento Urbanístico Integral.

La obligación por concepto de construcción de equipamientos podrá pagarse al interior del área de planificación, o en el "Área de Intervención del Proyecto", atendiendo a las disposiciones del Parágrafo Segundo del Artículo 168 del Acuerdo 22 de 2009.

**Áreas de cesión para vías e infraestructuras de los sistemas de transporte:**

Se constituyen como áreas de cesión para vías e infraestructuras de los sistemas de transporte, todos aquellos componentes de la sección pública de las vías al interior del área de planificación, de conformidad con los diseños viales de detalle que se realicen en las siguientes fases de desarrollo del Planteamiento Urbanístico Integral.

**ARTÍCULO DECIMOCUARTO. GESTIÓN URBANÍSTICA.** La gestión urbanística se adelantará por parte de los interesados en el desarrollo de los proyectos al interior del área de planificación. Esta gestión deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Las intervenciones o actuaciones urbanísticas que se desarrollen en el área de planificación estarán supeditadas a los aprovechamientos, obligaciones y demás disposiciones contenidas en el presente Decreto.
- Las etapas de desarrollo podrán obtener de forma individual una licencia de construcción, en cualquiera de sus modalidades. Sin embargo, se deberá tramitar una única licencia de urbanismo.
- Los proyectos de equipamientos y espacios públicos se podrán desarrollar por etapas constructivas para facilitar su gestión, el recibo por parte del municipio de Sabaneta, y abastecimiento de servicios públicos, cumpliendo en todo caso las disposiciones contenidas en el presente Decreto.
- El equipamiento de la Estación La Estrella del Metro de Medellín, podrá realizar intervenciones de adecuación, modificación, reformas y reforzamiento estructural. Igualmente podrá realizar ampliaciones sin superar el 10% del área construida actual por una única vez, hasta que se tramiten las respectivas licencias de urbanismo y construcción para el desarrollo del Planteamiento Urbanístico Integral de la Estación Intermodal de La Estrella.
- Los desarrollos al interior del área de planificación deberán cumplir con las disposiciones ambientales contenidas en el presente Decreto, o las demás disposiciones de las autoridades municipales o la autoridad ambiental.

Ab

**DECRETO 095**  
**FECHA: MAYO 02 DE 2019**

**Código: F-AM-018**

**Versión: 01**

**Página: 19 de 19**



**ARTÍCULO DECIMOQUINTO. PLANIMETRÍA.** Con el presente Decreto se adopta la siguiente planimetría, que hace parte integral del Planteamiento Urbanístico Integral:

- 01\_Delimitación del Área de Planificación
- 02\_Situación actual del Área de Planificación
- 03\_Definición del Área Neta Urbanizable
- 04\_Definición de las Etapas de Desarrollo
- 05\_Planteamiento Urbanístico
- 06\_Espacio Público
- 07\_Secciones viales

**PARÁGRAFO.** El planteamiento urbanístico, así como el diseño del espacio público y de movilidad contenidos en los planos mencionados, son de carácter indicativo. Los sistemas de movilidad, espacio público y la ocupación privada serán desarrollados de manera detallada en las siguientes fases de desarrollo del Planteamiento Urbanístico Integral de la Estación Intermodal de La Estrella.

**ARTÍCULO DECIMOSEXTO. VIGENCIA.** El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**Dado en Sabaneta a los 02 días del mes de MAYO de 2019.**

  
**RUBEN DARIO GARCIA NOREÑA**  
Alcalde (E) de Sabaneta

  
**CAMILO ALFONSO VERGARA GONZÁLEZ**  
Secretario de Planeación y Desarrollo Territorial

Proyectó: Claudia María Molina Arredondo  
Arquitecta – Contratista  
Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial

Revisó y aprobó: Sebastián Gómez Lotero  
Oficina Asesora Jurídica