



**POR EL CUAL SE AUTORIZA UNA
MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL - LA
MACANA - ADOPTADO MEDIANTE DECRETO
185 DE 2012 MODIFICADO MEDIANTE
DECRETO 101 DE 2014**

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SABANETA, en uso de sus facultades legales y en especial de las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios 1203 de 2017 y 1232 de 2020; y el Acuerdo Municipal 22 de 2009 Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente para el presente ejercicio de modificación,

CONSIDERANDO

1. Que mediante el Acuerdo 011 de 2000 fue adoptado el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabaneta, y fue revisado y ajustado mediante los Acuerdos 020 de 2002 y 022 de 2009.
2. Que a través del Acuerdo 022 de 2009 se adoptó la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabaneta, la cual correspondió a la revisión de largo plazo por vencimiento de términos de vigencia de que trata la Ley 388 de 1997 y los Decretos Reglamentarios 879 de 1998 y 4002 de 2004 respectivamente, vigentes al momento de la actuación administrativa.
3. Que la Ley 388 de 1997 define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial para áreas de planificación determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, de acuerdo con las normas urbanísticas generales de los mismos, con objeto de definir sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.
4. Que mediante Decreto 185 de 2012, el Municipio de Sabaneta adoptó el Plan Parcial La Macana, después de surtir todos los trámites y procedimientos legales, establecidos éstos en la normatividad vigente, y que corresponden respectivamente a la fase de formulación, evaluación, consulta y concertación de los aspectos exclusivamente ambientales; contando en la actualidad con un instrumento de planificación legalmente instaurado en el marco reglamentario del Acuerdo 022 de 2009.



5. Que el 33 del Decreto 185 de 2012 determina al respecto lo siguiente

(...)

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

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

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

6. Que mediante Decreto 101 de 2014, el Municipio de Sabaneta adoptó la modificación del Plan Parcial La Macana, después de surtir todos los trámites y procedimientos legales, establecidos éstos en la normatividad vigente, y cuya finalidad fue la de designar la condición de carga general a la denominada vía Circunvalar o Longitudinal oriental, sin pronunciarse frente a las cargas viales establecidas en el Decreto 185 de 2014, ni sobre la gestión predial necesaria para garantizar la correcta vinculación del suelo de expansión urbana y el suelo urbano colindante.

7. Que una vez evaluadas las condiciones urbanísticas en la zona, identificando además que aún un alto porcentaje de las UAU no presentan procesos de licenciamiento urbanístico, se evidenció la compleja condición que desde la movilidad se presenta, de un lado porque los desarrollos dependen de que se concreten los corredores en sentido sur-norte que estructuran y dan lógica funcional a las respectivas UAU, conectando con el suelo urbano colindante; sino que además se requiere de la consolidación del broche de la Carrera 34, la cual se constituye en el único corredor interno de la zona de expansión; sumado al



hecho que ninguno de los decretos reglamentarios del plan parcial de interés, es decir, que ni el Decreto 185 de 2112 como el Decreto 101 de 2014, previeron mecanismos alternativos para facilitar el acceso al suelo para consolidar las cargas urbanísticas, referidas prioritariamente a las obligaciones viales.

8. Que mediante radicado 2022004268 de Febrero 14 de 2022, la firma GRUPO MONARCA SA (En reorganización), identificada con NIT 830509932-7; en calidad de beneficiaria del Fideicomiso administrado por FIDUCIARIA CENTRAL S.A, y quien hace las veces de promotora del desarrollo urbano de la zona; presentó ante la Secretaría de Planeación, el Documento Técnico de Soporte en el cual se exponen los fundamentos técnicos y normativos que ponen de manifiesto la necesidad de ajustar algunos elementos del componente urbanístico del plan parcial La Macana, a las demandas existentes del territorio y que no fueron consideradas en fases previas, lo que conlleva a la presentación de una propuesta de gestión predial y de identificación de cargas viales, que buscan hacer viable, el dar continuidad al desarrollo inmobiliario de la zona.
9. Que la propuesta de modificación se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial definidos en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 correspondientes a la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios.
10. Que de acuerdo a los procedimientos establecidos por la Ley 388 de 1997 (*Artículo 27*), el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Ley 019 de 2012, el presente plan parcial ha surtido los trámites y fases que se detallan a continuación
 - a. Etapa Radicación: Presentación de la información y documentación que fue debidamente ilustrada, mediante radicado ante la Secretaría de Planeación, en atención a ello se presentó:
 - Documento Técnico de Soporte con la memoria justificativa de la propuesta, con anexo 1 correspondiente a la factibilidad de prestación de servicios públicos
 - Planimetría modificada
 - Propuesta de Decreto.
 - b. Estudio interno: En donde se procedió al análisis de los documentos presentados por parte de la firma GRUPO MONARCA SA (En reorganización), encontrando los argumentos presentados como sustento a la modificación del plan parcial, variables válidas para dicha actuación, logrando con ello que se garantice el modelo de ocupación debidamente adoptado originalmente, pero ajustado a las nuevas realidades referidas al componente movilidad, y su incidencia en la determinación del sistema de reparto de cargas del plan parcial.



- c. Información a terceros interesados conforme procedimiento establecido en el Código de Procedimiento de lo Contencioso Administrativo, correspondiente a la publicación en medio escrito, que circuló en el Valle de Aburrá el día 15 de febrero de 2022 en edición impresa de el periódico El Colombiano.
- d. Ante la no presentación de objeciones, otorgamiento por parte de la Secretaría de Planeación, del Concepto Favorable de Viabilidad, conforme lo indica la Resolución 155 del 10 de marzo de 2022.
- e. La modificación del presente plan parcial no adelanta acciones frente al proceso de concertación con la autoridad ambiental competente para el caso CORANTIOQUIA, toda vez que se circunscribe a la modificación de aspectos urbanísticos y de gestión del suelo exclusivamente.

11. Que en vista de que se cumplieron los trámites y pasos establecidos en el marco reglamentario vigente en materia de planes parciales, y que la modificación presentada se encuentra ajustada a las realidades y demandas del territorio al cual se circunscribe, la Administración Municipal encuentra ajustado y coherente proceder a la modificación del Plan Parcial La Macana, en los aspectos que se definen en la parte resolutive del presente decreto,

En mérito de lo expuesto, el Alcalde Municipal,

DECRETA

ARTÍCULO 1°. *Adóptese* la segunda modificación del Plan Parcial La Macana, adoptado mediante Decreto 185 de 2012 y modificado mediante Decreto 101 de 2014, localizado en jurisdicción del Municipio de Sabaneta, porción de los polígonos ZRE2, ZRE3, ZRE4, ZRE San José, como instrumento de planificación complementaria al Plan Básico de Ordenamiento Territorial Acuerdo 022 de 2009.

PARÁGRAFO 1°. Hacen parte integrante de la modificación al presente plan parcial, la memoria justificativa y los planos que se protocolizan y relacionan a continuación:

ID inicial	Nombre	ID modificación 2	
19	U-D-01	Delimitación del área de planificación	U-D-01-M2
21	U-D-03	Topografía área de planificación	U-D-03-M2
22	U-D-04	Análisis catastral	U-D-04-M2
27	U-F-01	Cargas y beneficios	U-F-01-M2
28	U-F-02	Estructura del espacio Público	U-F-02-M2
30	U-F-04	Sistema vial proyectado	U-F-04-M2
32	U-F-06	Unidades de actuación urbanística	U-F-06-M2
33	U-F-07	Áreas de cesión	U-F-07-M2
N/D	N/D	Áreas de cesión	U-F-07-M2 (a)
36	U-F-10	Aprovechamiento unidades de actuación urbanística	U-F-10-M2
37	U-F-11	Modelo de ocupación	U-F-11-M2



ARTÍCULO 2°. Adiciónese al artículo 3 del Decreto 184 de 2012, el literal F a continuación:

F. Consolidar un sistema de movilidad que mejore cuantitativa y cuantitativamente la accesibilidad al área de planificación, garantizando que se contribuye a la generación de condiciones para la conectividad entre el suelo urbano consolidado y los nuevos desarrollos de media y alta ladera que se vienen dando en el sector.

ARTÍCULO 3°. Adiciónese al artículo 4 del Decreto 184 de 2012, el literal E a continuación:

E. Participación en la estructuración de un sistema vial de soporte, que, a partir de cargas urbanísticas, diferenciadas entre cargas generales y cargas locales tanto internas como externas, construyan un sistema que conecte transversalmente los ejes oriente – occidente que dan forma a la movilidad en la zona, y que, en dicho sentido, además, logren la transición entre el suelo urbano y de expansión, bajo condiciones de eficiencia y seguridad en materia de movilidad.

ARTÍCULO 4°. Modifíquese el artículo 6 del Decreto 185 de 2012, en lo referido a adicionar al área de planificación, las tres zonas que se delimitan a continuación:

Zona 1: *Esta zona corresponde a los predios contenidos en el globo de terreno localizado de manera colindante con el costado noroccidental del área de planificación del plan parcial definida mediante Decreto 185 de 2012 y se delimita así: Partiendo desde la intercepción de la carrera 34 en el predio 01, ascendiendo por la calle 77 sur hasta encontrarse con el borde de la actual UAU 3 del plan parcial y proyecto en construcción Cattleya apartamentos, gira hacia al oriente hasta encontrar el carreteable existente de la carrera 34 donde gira hacia el norte por el lindero occidental de la UAU 5 proyectada hasta encontrar el predio 22 en donde hace un giro al oriente hasta encontrarse con el lindero del predio de la Casa de Ejercicios Nueva Aurora, por este en dirección norte hasta el límite de los predios 23 y 24 que colindan con el área de planificación del Plan parcial Casa Sabaneta, y allí gira hacia el occidente y bordeando este plan parcial continua hasta encontrar nuevamente la carrera 34 por la cual haciendo un breve giro en sentido noroccidental encuentra nuevamente el punto de inicio.*

Zona 2: *Esta zona corresponde a los predios contenidos en el globo de terreno localizado de manera colindante con en el costado nororiental del área de planificación del plan parcial definida mediante Decreto 185 de 2012 y se delimita así: Partiendo del extremo nororiental del predio 28 (servidumbre) con frente sobre la calle 75b sur, se desciende por esta hasta el punto donde el predio 25 colinda con el predio de la Casa de Ejercicios Nueva Aurora, por este en sentido occidental hasta la Quebrada La Margarita y por esta aguas*



arriba bordeando los predios 37 y 26 respectivamente, hasta el límite de la UAU 4 proyectada y por ésta en sentido oriente hasta el punto de partida.

Zona 3: Esta zona corresponde al carretable de la calle 75bsur y al predio 039 contenido en el globo de terreno localizado en el costado oriental del área de planificación del plan parcial definida mediante Decreto 185 de 2012 y se delimita así: Partiendo de los rieles existentes de la calle 75b sur en su parte alta, que bordea en su costado occidental las UAU 8 y 7 respectivamente, y cruzando en sentido oriental hasta el límite inferior del predio 39, y por todo su lindero hasta su cruce con la Quebrada Fuente Clara, por esta aguas arriba por todo el lindero del predio en cuestión y tras un giro occidental sobre dicho lindero, hasta nuevamente los rieles de la Calle 78Bsur y al pasar la calle hasta el punto de partida.

En consecuencia, el área de planificación objeto de adición por el presente plan parcial, representa un total de 93.468,30 m2 respectivamente.

ARTÍCULO 5°. Adiciónese al artículo 2 del Decreto 101 de 2014, la composición de las zonas 1, 2 y 3 que se incorporaron al área de planificación mediante el presente decreto. En consecuencia, el plan parcial estará conformado por un total de 130 predios correspondientes a 91 predios identificados en el decreto indicado, y 39 nuevos predios objeto de incorporación. La identificación de los predios adicionados con la presente incorporación se ilustra en el cuadro a continuación:

PREDIO	CÓDIGO PK	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA M2
1	6312001000000200048	124245	4.841,36
2	6312001000000200054	536503	134,99
3	6312001000000200046	328532	153,55
4	6312001000000200105	601998	360,28
5	6312001000000200058	601995	556,72
6	6312001000000200060	601997	642,00
7	6312001000000200059	601996	702,60
8	6312001000000200057	601994	760,66
9	6312001000000200045	601993	803,49
10	6312001000000200056	601992	515,07
11	6312001000000200107	1275395	102,04
12	6312001000000200044	46419	4.521,22
13	6312001000000200106	638325	2.211,23
14	6312001000000200042	65713	4.781,69
15	6312001000000200040	199215	558,33
16	6312001000000200083	854014	700,30
17	6312001000000200074	810247	939,12
18	6312001000000200082	854013	4.590,02
19	6312001000000200075	826017	1.217,41
20	6312001000000200073	798903	1.332,55
21	6312001000000101363	564749	3.068,27
22	6312001000000101362	812491	2.599,82
23	6312001000000101364	826042	3.295,12



24	6312001000000101198	752422	2.149,72
25	6312001000000101176	252024	9.479,65
26	6312001000000101204	831427	235,05
27	6312001000000101185	831425	921,11
28	6312001000000101183	831428	331,91
29	6312001000000101184	831423	798,76
30	6312001000000101186	831426	1.475,21
31	6312001000000101187	831424	650,09
32	6312001000000101190	831421	767,04
33	6312001000000101188	831422	850,59
34	6312001000000101189	831420	682,90
35	6312001000000101192	831431	148,18
36	6312001000000101200	831429	125,60
37	6312001000000101205	831430	958,71
38	6312001000000101191	831419	679,61
39	6312001000000100074	32791	31.580,63

PARÁGRAFO 1°: Las áreas consagradas en el cuadro del presente artículo se entenderán como cuerpo cierto, en caso de diferencias entre las áreas jurídicas con las áreas físicas de los predios, se requerirá adelantar como requisito previo al proceso de licenciamiento urbanístico, la Certificación de Áreas por parte del gestor catastral. Los ajustes que se desprendan de esta actuación no serán causales para adelantar un proceso de ajuste del plan parcial, en los términos del parágrafo único del Artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 2°. Las áreas consignadas en el cuadro del artículo 2 del Decreto 101 de 2014 continuarán vigentes

ARTÍCULO 6°. Modifíquese el artículo 9 del Decreto 185 de 2012 y modificado por el Decreto 101 de 2014, el cual quedará así

ARTÍCULO 9. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Conforme a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 388 de 1997, los artículos 212 y 213 del Acuerdo 022 de 2009, y las demás normas nacionales aplicables en la materia, el presente plan parcial se desarrollará a través de procesos de urbanismo y construcción de veinte (20) unidades de actuación urbanística conforme se define en el cuadro a continuación:

UAU	LOTE	ÁREA M ²
1	86-90-88-79-94-91-93-87-89-77	38.817
2	34	55.743
3	39	39.370
4	7	15.371
5	Porción lote 75	1.570
6	Porción lote 75	22.123



7	Porción lote 75	31.396
8	Porción lote 75	52.928
9	Porción lote 75	46.371
10	Porción lote 75	40.926
11	48	4.841
12	54-46-105-58-60-59-57-45-56-107	4.731
13	44	4.521
14	106-42	6.993
15	40-83-74-82-75-73	9.338
16	363-362	5.668
17	364-1198	5.445
18	1176	9.480
19	1204-1185-1183-1184-1186-1187-1190-1188-1189-1192-1200-1205-1191	8.625
20	74	31.581

PARÁGRAFO 1: Previa a la ejecución de los proyectos urbanísticos que se desarrollen al interior de las unidades de actuación urbanística acá indicadas, deberá ser tramitada ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial una única licencia de urbanización para la totalidad de la unidad o un Proyecto Urbanístico General conforme a las disposiciones legales vigentes, en éste se deberán fijar los mecanismos de distribución de aprovechamientos de cada una de las etapas y su correlación con el proceso de entrega y compensación de las obligaciones urbanísticas descritas en el presente decreto, conforme acuerdo que se establezca con el promotor del plan parcial.

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

ARTÍCULO 7°. Modifíquese el artículo 10 del Decreto 185 de 2012 y modificado por el Decreto 101 de 2014, el cual quedará así:

La estructura interna de cada una de las unidades de actuación urbanística del Plan Parcial La Macana se encuentra determinada conforme lo indica el siguiente cuadro:

DEFINICIÓN DE ÁREAS NORMATIVAS			
UAU	ÁREA BRUTA	ÁREA NETA	ÁREA ÚTIL
11	4.841,35	4.433,43	4.433,43
12	4.731,42	4.442,18	4.442,18
13	4.521,22	4.323,40	4.209,55



14	6.992,92	6.672,86	5.558,71
15	9.337,73	7.317,34	5.780,69
16	5.668,09	2.725,36	2.714,64
17	5.444,83	3.455,21	2.926,88
18	9.479,66	4.965,63	4.651,59
19	8.624,77	6.618,03	5.178,55
20	31.580,63	17.419,50	15.245,37
TOTAL	91.222,62	62.372,94	55.141,59

PARÁGRAFO: *La definición de áreas que se presentan en el presente artículo guardan coherencia con la estructura del modelo de ocupación y las disposiciones que en materia ambiental sustentan la formulación del plan parcial; en caso de presentarse variaciones objeto de precisiones al modelo de ocupación o por la elaboración de estudios de detalle que demuestran la diferencia en aspectos específicos del plan parcial, el promotor del plan parcial deberá presentar a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial el análisis de las posibles variaciones al modelo de ocupación presentado con su respectivo análisis de la incidencia dentro del reparto de cargas y beneficios. Las precisiones al modelo de ocupación no se entenderán como modificaciones del plan parcial en los términos legales y por lo tanto, solo requerirán del VoBo de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial para concretarse, siempre y cuando no modifiquen la delimitación de las respectivas UAU.*

ARTÍCULO 8°. **Modifíquese** el artículo 12 del Decreto 185 de 2012 en lo referido a la incorporación al sistema estructurante ambiental del plan parcial, de la quebrada denominada Fuente Clara, sus afluentes y áreas de retiro. Los demás aspectos definidos en el precitado artículo continuarán vigentes y serán aplicables en lo que corresponda al nuevo elemento constitutivo del sistema ambiental del área de planificación.

ARTÍCULO 9°. **Modifíquese** el artículo 13 del Decreto 185 de 2012 en lo referido a la definición de áreas de retiro de la quebrada denominada Fuente Clara, sus afluentes en 30 m conforme lo definido por la normatividad ambiental aplicable. Los demás aspectos definidos en el precitado artículo continuarán vigentes.

ARTÍCULO 10°. **Modifíquese** el artículo 14 del Decreto 185 de 2012 y modificado por el Decreto 101 de 2014, el cual quedará así:

ARTÍCULO 14. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD. *Se constituyen en elementos estructurantes de movilidad del plan parcial, los ejes de conexión vehicular y peatonal, en sentido norte sur, de las Calles 78B sur, 77 sur y 75B sur y la Carrera 34 que funciona como articulador entre las calles 77 sur y la Calle 75B sur, mediante los cuales se*



logra la conexión efectiva del plan parcial con las áreas consolidadas en suelo urbano del territorio municipal, aunado a lo anterior, la vía denominada Longitudinal Oriental entre las Calles 77sur y 75Asur toda vez que esta permitirá la articulación de media ladera de estos ejes viales, siendo asumidos como cargas generales en la extensión que se localiza por fuera del área de planificación del plan parcial. Conforme a lo anterior y bajo el amparo de las disposiciones del Acuerdo 022 de 2009, se proponen las siguientes secciones viales:

Calle 78Bsur (empalme UAU 2 y Plan Parcial Casa de Sabaneta)

Calzada: 7.00mts.

Zonas Verdes ambos costados: 1.50mts.

Andenes ambos costados: 1.50mts.

Calle 77 sur

Calzada: 7.00mts.

Zonas Verdes ambos costados: 1.50mts.

Andenes ambos costados: 1.50mts.

Calle 75B sur

Calzada: 7.00mts.

Zonas Verdes ambos costados: 1.50mts.

Andenes ambos costados: 1.50mts.

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

Calzada: 7.00mts.

Número de calzadas:2

Separador central: según diseño

Zonas Verdes ambos costados 1.50mts.

Andenes ambos costados: 1.50mts.

Aclaración: El plan parcial ejecuta como carga general una calzada (corresponde a la calzada norte), separador central, andén y zona verde sobre uno de los costados de dicha calzada, conforme diseño que sea avalado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial.

PARÁGRAFO 1: Para las UAU definidas en el Decreto 101 de 2014 se mantendrán vigentes las disposiciones del presente párrafo que determinan que en el marco del desarrollo del plan parcial se deberán acometer las obras de ampliación de todas las calzadas hasta alcanzar la dimensión considerada, respetando las respectivas fajas de retiro a los suelos de protección correspondientes a retiros a fuentes hídricas, así mismo se deberá hacer la entrega jurídica de las fajas y la entrega material de las obras en el marco del cumplimiento de las obligaciones dispuestas en el presente decreto. En consecuencia, son asumidas como cargas locales y generales en materia de infraestructura vial los siguientes tramos viales:



Cargas viales locales	
Vía	Área m2
Calle 75 b sur	6.083,33
Carrera 34	4.684,10
Calle 77 sur	1.078,36
Cargas viales generales externas	
Calle 75 b sur	2.458,55
Calle 78 sur	1.284,43
Longitudinal Oriental	4.428,40

PARÁGRAFO 2: Las vías denominadas como “Vías Locales” en el presente artículo, hacen parte del sistema de movilidad de la zona y garantizan la funcionalidad interna de las unidades de actuación urbanística, así como su articulación efectiva de éstas con los ejes viales indicados como cargas generales. Estas vías deberán ser ejecutadas con cargo a los urbanizadores siguiendo las disposiciones técnicas definidas en el documento técnico de soporte del presente plan y los alineamientos debidamente aprobados por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial o la instancia que haga sus veces, en virtud a ello es fundamental la verificación de las áreas con respecto a las secciones y los tramos definidos en la cartografía que se adopta con la presente modificación.

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

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

PARÁGRAFO 4: La vía denominada como Longitudinal Oriental y el tramo externo de la Calle 75Bsur, son asumidas como “Carga general” en el marco del presente plan parcial, deberán ser ejecutadas previo al desarrollo de la edificabilidad adicional asignada tanto en el presente decreto como en el Decreto 101 de 2014, por lo anterior, se constituye en un prerrequisito al acceso a dicho aprovechamiento urbanístico en el marco del trámite de la respectiva licencia urbanística. Esta vía deberá ser ejecutada para acceder al



aprovechamiento adicional (intermedio o máximo) de manera proporcional, mediante mecanismo que establezca el gerente o promotor del Plan Parcial quien será el encargado de garantizar su ejecución. La designación específica de tramos solo se efectúa para las UAU 20 (tramo 8.4 de vía Longitudinal) y UAU 4 (tramo 1.1 de vía Calle 75Bsur) respectivamente conforme lo determinado en el presente decreto, las demás UAU participan en función al aprovechamiento objeto de licenciamiento urbanístico o de lo contrario, el beneficio urbanístico corresponderá a quien sea el ejecutor de la respectiva carga identificada como tramos 8.1, 8.2, 8.3 y 8.5 respectivamente conforme acreditación que presente el promotor del plan parcial.

Las adecuaciones por fuera del área de planificación sobre calzadas existentes buscarán consolidar las secciones públicas conforme especificaciones que defina la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, adicionalmente, serán aplicables a estas UAU todas las demás disposiciones contenidas en el presente artículo.

La asignación de cargas viales por tramos se encuentra contenida en el cuadro a continuación y en el plano denominado U-F-04 Sistema vial proyectado que hace parte integral del presente decreto

Cargas viales locales			
Eje vial	Tramo	Área m2	UAU
1	1.2	1.549,36	18
	1.3	828,11	19
	1.4	1.902,86	4
	1.5	3.023,58	7
	1.6	3.705,86	20
2	2.1	3.199,92	6 y 9
3	3.1	1.959,19	11
	3.2	897,53	12 y 17
	3.3	1.827,38	13, 14, 15, 16
	3.4	3.044,52	3
	3.5	4.489,01	8
	3.6	3.672,22	8, 9 y 10
4	4.1	5.847,85	3
5	5.1	1.078,36	14 y 15
	5.2	1.864,62	3
6	6.1	2.160,83	1
7	7.2	1.935,87	1



	7.3	4.016,63	2
	7.4	3.984,73	2

Cargas viales generales			
Eje vial	Tramo	Área m2	UAU
1	1.1	2.458,55	4
7	7.1	1.284,43	1
8	8.4	60 ml (*)	20

(*)Paso sobre quebrada

PARÁGRAFO 6: Para el caso de la adecuación de la Calle 78b sur, el aprovechamiento urbanístico que determine la ejecución de dicha carga, estará a disposición de quien la ejecute, es decir, podrá ser empleado por el gerente promotor del plan parcial para asignarlo a alguna UAU en caso que sea él su ejecutor, o directamente a la UAU 1 si ésta resulta ser la UAU que ejecuta dicha carga por estar directamente implicada en garantizar su funcionalidad.

Se precisa, adicionalmente que para la Calle 77Sur, también identificada con carga local por fuera del área de planificación, correspondiente a la carga compartida con el Plan Parcial Casa de Sabaneta, el plan parcial La Macana ejecutará el tramo ubicado en el costado sur que colinda con las UAU 14 y 15, siguiendo el alineamiento fijado para el proyecto Cattleya, en un área equivalente a un total de 1078,36 m2, áreas que serán precisadas al momento de su ejecución.

ARTÍCULO 11°. Modifíquese el artículo 15 del Decreto 185 de 2012, modificado por el Decreto 101 de 2014 en lo referido a la incorporación al sistema de espacio público del plan parcial, la quebrada denominada Fuente Clara, sus afluentes y áreas de retiro. Los demás aspectos definidos en el precitado artículo continuarán vigentes.

ARTÍCULO 12°. Modifíquese el artículo 16 del Decreto 185 de 2012, modificado por el Decreto 101 de 2014 en lo referido a la incorporación del parágrafo 4 al precitado decreto así:

PARÁGRAFO 4. Atendiendo a lo consagrado en la normatividad vigente, conforme lo indicado en el presente artículo, las obligaciones por concepto de suelo para localización de espacio público y construcción de equipamientos, para las UAU 11 a 20, serán las definidas en el presente parágrafo.



UAU	IC aplicado por CABIDA	IC aplicado por POT Otros usos	Obligación EP: 15%Area construida	Obligación EQ: 1m2/viv	EP en modelo en suelo desarrollable	EP en modelo en suelo de protección	Conversión EP modelo en suelo de protección 2x1	TOTAL EP pagado en suelo útil + conversión	EP En Dinero
UAU 11	9.077,54	605,17	1.452,41	121,03	0	0	0	-	1.452,41
UAU 12	8.871,40	591,43	1.419,42	118,29	0	0	0	-	1.419,42
UAU 13	8.477,29	565,15	1.356,37	113,03	0	0	0	-	1.356,37
UAU 14	13.111,72	874,11	2.097,88	174,82	0	199,56	99,78	99,78	1.998,10
UAU 15	17.508,24	1.167,22	2.801,32	233,44	0	1.834,21	917,11	917,11	1.884,22
UAU 16	10.627,66	708,51	1.700,43	141,70	10,72	2.593,02	1.296,51	1.307,23	393,20
UAU 17	10.209,06	680,60	1.633,45	136,12	528,33	1.806,58	903,29	1.431,62	201,83
UAU 18	17.774,35	1.184,96	2.843,90	236,99	314,04	3.887,99	1.944,00	2.258,04	585,87
UAU 19	16.171,45	1.078,10	2.587,43	215,62	1.439,48	1.794,36	897,18	2.336,66	250,77
UAU 20	48.714,00	3.947,58	7.794,24	649,52	2.174,13	12.458,68	6.229,34	8.403,47	0

La participación de las UAU 11 a 20 en las respectivas cargas viales, corresponde a la que se detalla en el siguiente cuadro

UAU	ÁREAS DE CESIÓN PARA VÍAS POR UAU (m ²) MODIFICACIÓN 2				ÁREA DE ADECUACIÓN VÍAS EXISTENTES
	VÍA	EN SUELO DESARROLLABLE	EN SUELO DE PROTECCIÓN	TOTAL	
11	Carrera 34	407,92	-	407,92	1.174,45
12		289,24	-	289,24	
13		197,82	-	197,82	
14		103,92	16,58	120,5	
15		3,3	182,88	186,18	
16		308,98	40,73	349,71	
17		183,04	-	183,04	
18	Calle 75b sur	626,04	-	626,04	1.071,49
19		212,38	-	212,38	
20		1.702,45	-	1.702,45	

PARÁGRAFO 1: En caso de no darse las condiciones de cesión de fajas y participación en las cargas viales, conforme lo definido en el presente decreto, el promotor del plan parcial ejecutará dicha carga y el aprovechamiento de los predios corresponderá únicamente al aprovechamiento base definido en el presente decreto, siendo transferible el aprovechamiento intermedio o adicional, según sea del caso, a otras UAU que absorban la ejecución de dichas cargas y cuenten con superficie apta desarrollable para la localización



de dicho aprovechamiento.

PARÁGRAFO 2: La UAU 20 transfiere de manera directa a la UAU 4, 140 unidades de vivienda que hacen parte del aprovechamiento adicional asignado a la primera, en consecuencia, las obligaciones urbanísticas por concepto de espacio público y equipamientos que generen dichas unidades de vivienda serán compensadas en dinero, o en parte en los suelos remanentes que presenta la UAU 20 y que corresponde a 609,23 m² ; o en otra UAU que disponga de suelo adicional para cesión, conforme acreditación que otorgue el gerente promotor del plan parcial.

ARTÍCULO 13°. Modifíquese el artículo 18 del Decreto 185 de 2012, en lo referido a la incorporación del parágrafo 2 al precitado decreto así:

PARÁGRAFO 2. Atendiendo a lo consagrado en la normatividad vigente, las UAU 11 a 20 cuentan con factibilidad para la prestación de servicios de Acueducto y Alcantarillado por la empresa EPM ESP, conforme lo dispuesto en el documento emitido por dicha entidad mediante radicado 20210130148901 fechado del 25 de Agosto de 2021 y cuya vigencia corresponde a cinco (5) años, conforme lo define el Decreto 3050 de 2013 incorporado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 respectivamente. Para los demás aspectos, seguirán aplicándose los demás contenidos del presente artículo.

ARTÍCULO 14°. Modifíquese el artículo 19 del Decreto 185 de 2012, modificado por el Decreto 101 de 2014 en lo referido a la incorporación del parágrafo 4 al precitado decreto así:

PARÁGRAFO 4. Las UAU 11 a 20 por tratarse de unidades de actuación urbanística creadas con la condición de participar en la gestión del suelo para la consolidación de las obligaciones viales del plan parcial, tendrán tres condiciones para el acceso al aprovechamiento urbanístico conforme se describe a continuación:

- *En el escenario básico: El promotor del plan parcial adquiere las fajas requeridas para la ampliación del corredor vial que se requiera, en consecuencia el desarrollo será predio a predio con un aprovechamiento limitado a las 80 viv/ha o 120 viv/ha, conforme lo definido en el POT, el aprovechamiento adicional, hasta llegar al tope de las 250 viv/ha que corresponde al escenario 3, será acreditado a quien ejecute la carga vial siempre y cuando esta se dé previo a cualquier otro desarrollo inmobiliario. Cabe indicar que el promotor o gestor del plan parcial, acreditará el acuerdo de compensación de la carga vial previo proceso de licenciamiento urbanístico del aprovechamiento designado, con el fin de garantizar la correspondencia*



entre el régimen de aprovechamientos y obligaciones del plan parcial.

- *En el escenario intermedio: El promotor del desarrollo de la UAU cede la faja pero no ejecuta nada de la sección pública de vía cedida, en consecuencia el desarrollo si bien se hace vía gestión asociada, la ejecución correrá por cuenta del promotor del plan parcial y la diferencia entre el aprovechamiento intermedio de 175 viv/ha y el máximo de 250 viv/ha, será acreditado a quien ejecute la carga vial. Cabe indicar que el promotor o gestor del plan parcial, acreditará el acuerdo de compensación de la carga vial previo proceso de licenciamiento urbanístico del aprovechamiento designado, con el fin de garantizar la correspondencia entre el régimen de aprovechamientos y obligaciones del plan parcial.*
- *En el escenario de aprovechamiento máximo: El promotor del desarrollo de la UAU cede la faja de manera anticipada y adicionalmente ejecuta la carga vial en su respectivo tramo y la carga general designada de manera directa a quien corresponda o de manera proporcional en caso de no ser designada; dicha ejecución podrá ser mediante negociación entre el interesado y el gerente promotor del plan parcial, no obstante lo anterior, dicha carga deberá estar garantizada de manera anticipada al proceso de licenciamiento urbanístico. Cabe indicar que el promotor o gestor del plan parcial, acreditará el acuerdo de compensación de la carga vial previo proceso de licenciamiento urbanístico del aprovechamiento designado, con el fin de garantizar la correspondencia entre el régimen de aprovechamientos y obligaciones del plan parcial.*

Las disposiciones de los demás párrafos serán aplicables también a las UAU que se determinan en el presente cuadro:

UAU	ÁREA TOTAL UAU M2	APROVECHAMIENTO BASE	APROVECHAMIENTO INTERMEDIO (175viv/ha)	APROVECHAMIENTO MÁXIMO	IC aplicado por CABIDA RESIDENCIAL	IC aplicado remanente
				(250 viv/ha)		Otros usos
UAU 11	4.841,36	38,73	84,72	121,03	9.077,54	605,17
UAU 12	4.731,42	1,08	82,8	118,29	8.871,40	591,43
		1,23				
		2,88				
		4,45				
		5,14				
		5,62				
		6,09				
		6,43				
		4,12				
		0,82				
UAU 13	4.521,22	36,17	79,12	113,03	8.477,29	565,15



PARÁGRAFO 2. *En caso tal que las UAU no participen en las alternativas planteadas y la faja se requiera con condición de urgencia para el desarrollo del tramo vial que corresponda, será el Municipio de Sabaneta el facultado para hacer uso de los mecanismos legales que hagan viable la obtención del suelo y en consecuencia, participará del aprovechamiento conforme mecanismo que establezca de manera concertada con el gerente promotor del plan parcial.*

ARTÍCULO 15°. **Modifíquese** el artículo 27 del Decreto 185 de 2012 el cual quedará así:

ARTÍCULO 27. FUNCIONES DE LOS PROMOTORES DEL PLAN PARCIAL.

Serán funciones de los promotores del plan parcial las acciones tendientes a garantizar la correcta y eficiente ejecución del mismo, así como de la interlocución directa con la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, dependencia encargada de las respectivas aprobaciones a los procesos de licenciamiento urbanístico, interpretaciones normativas y cambios o ajustes al presente plan parcial, además también deberán:

- a. Implementar el Comité interdisciplinario para el seguimiento, control y evaluación de la ejecución del plan parcial en todos sus aspectos, siendo prioritario lo referido a la ejecución de las cargas locales y generales definidas en el presente decreto; así como su correspondencia con el desarrollo de la edificabilidad otorgada en los diferentes escenarios.*
- b. Presentar ante las dependencias de la Administración Municipal a las que haya lugar, el cronograma de ejecución del plan parcial, el cual deberá contener la totalidad de las obras de manejo ambiental, obligaciones urbanísticas, ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos y demás intervenciones que desde los diferentes componentes estén planteadas en el Documento Técnico de Soporte y en el Decreto del plan parcial.*
- c. Coordinar con el Comité interdisciplinario en cabeza de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, los mecanismos de vigilancia requeridos para garantizar la correcta ejecución del plan parcial, a fin de implementar las medias preventivas y correctivas que haya lugar.*
- d. Acompañar y coordinar el proceso de ejecución y/o recaudo de los montos por concepto de obligaciones urbanísticas compensables, en el marco de la ejecución de los proyectos que conforman el plan parcial, avocando por el cumplimiento previo a los procesos de licenciamiento y desarrollo urbanístico definidos en el marco del presente decreto*
- e. Coordinar con EPM o la entidad prestadora que hiciere sus veces, el diseño y aprobación de las redes de servicios públicos y su respectiva ejecución, durante el proceso de ejecución de las respectivas licencias urbanísticas.*



UAU 14	6.992,92	17,69 38,25	122,38	174,82	13.111,72	874,11
UAU 15	9.337,73	4,47 5,6 7,51 36,72 9,74 10,66	163,41	233,44	17.508,24	1.167,22
UAU 16	5.668,09	24,55 20,8	99,19	141,7	10.627,66	708,51
UAU 17	5.444,83	26,36 17,2	95,28	136,12	10.209,06	680,6
UAU 18	9.479,65	113,76	165,89	236,99	17.774,35	1.184,96
UAU 19	8.624,77	2,82 11,05 3,98 9,59 17,7 7,8 9,2 10,21 8,19 1,78 1,51 11,5 8,16	150,93	215,62	16.171,45	1.078,10
UAU 20	31.580,63	252,65	552,66	650,52	48.789	3.947,58
<p>a) La UAU 20 por transferencia directa direcciona 140 unidades de vivienda que representan 10.500 m2 para uso residencial, a la identificada como UAU 4 del plan parcial original.</p>						

PARÁGRAFO 1. *Todas las UAU podrán acoger el mecanismo de transferencia de aprovechamientos entre ellas, actuación que deberá ser notificada ante el Municipio de Sabaneta y para lo cual se deberá acreditar el mecanismo de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que corresponden a las UAU objeto de transferencia y en caso de ser necesario, si corresponde a aprovechamiento adicional otorgado por el plan parcial, deberá también acreditar el mecanismo de cumplimiento de las cargas generales referidas a los tramos viales designados a la UAU en caso de participar en la ejecución de dicha carga, todo ello con certificación debidamente otorgada por el gerente promotor del plan parcial.*



- f. *Implementar la ejecución del Plan de Manejo ambiental en las diferentes fases de desarrollo de las obras.*
- g. *Invitar a promotores y constructores privados a desarrollar proyectos específicos bajo un claro régimen de interrelación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.*
- h. *Coordinar los diseños y determinar los mecanismos de financiamiento y ejecución de las cargas urbanísticas locales y generales que son las determinantes para autorizar el desarrollo del aprovechamiento privado de los proyectos.*
- i. *Informar periódicamente a la Administración Municipal, mediante el Comité interdisciplinario, del avance del proyecto en sus aspectos técnicos, administrativos y económicos.*
- j. *Hacer la respectiva socialización de las diferentes fases del proyecto tanto a gremios, promotores, constructores, ciudadanos y funcionarios de la administración municipal.*
- k. *Ser el enlace directo ante la entidad fiduciaria y ante las instancias municipales involucradas en los procesos de gestión urbana de los planes parciales.*

ARTÍCULO 16°. **Modifíquese** el artículo 28 del Decreto 185 de 2012 el cual quedará así:

ARTÍCULO 28. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DE LOS URBANIZADORES. *Será responsabilidad de los urbanizadores cada una de las Unidades de actuación urbanística o de sus respectivas etapas, la ejecución de las obras y el aporte de suelo estipulado como carga urbanística local y general, así como las obligaciones urbanísticas por concepto de suelo para espacio público y metros cuadrados de construcción de equipamientos conforme a lo indicado en el presente decreto y en los planos que lo acompañan. La ejecución de las cargas generales deberá acoger las condiciones de gestión definidas en el presente decreto y en todo caso, será requisito para el acceso al aprovechamiento urbanístico adicional en cualquiera de sus categorías, conforme lo determinado en el presente plan parcial; no obstante, lo anterior, la gerencia promotora del plan parcial será la garante del cumplimiento de las condiciones indicadas en el presente decreto, con respecto a la ejecución de éstas.*

ARTÍCULO 17°. Continúan vigentes los artículos 2, 5, 11, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29 y 30 del Decreto 185 de 2012 y el artículo 3 del Decreto 101 de 2014, las demás disposiciones fueron objeto de modificación mediante el presente decreto y en consecuencia serán las aplicables a las UAU originalmente definidas en el Decreto 185 de 2012 en lo que corresponda y a las UAU 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20 incorporadas al plan parcial La Macana mediante el presente Decreto. Las disposiciones de los artículos no modificados serán extensivas a las UAU incorporadas.



ARTÍCULO 18°. El presente decreto rige a partir de su sanción y publicación y deroga cualquier disposición contenida en los decretos 185 de 2012 y 101 de 2014 que sea contraria.

Dado en el Municipio de Sabaneta a los dos (02) días del mes de marzo de 2022.


SANTIAGO MONTOYA MONTOYA
Alcalde municipal


JAVIER HUMBERTO VEGA MEZA
Secretario de Planeación