


DECRETO No. 092 FECHA: Agosto 22 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 1 de 6	

“POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN CONDICIONES ESPECIALES EN MATERIA DE SATURACIÓN DE USOS COMERCIALES EN UN SECTOR DEL MUNICIPIO DE SABANETA Y SE ESTABLECEN OTRAS DISPOSICIONES”

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


CONSIDERANDO

1. Que el Plan de Ordenamiento Territorial y las diferentes acciones urbanísticas que se desprenden de su aplicación, tiene como objetivo elevar la calidad de vida de los ciudadanos, mitigando los impactos ambientales y urbanísticos negativos, generados por la mezcla indiscriminada de usos productivos en sectores con condiciones residenciales en su configuración.
2. Que es deber de las autoridades municipales impedir el detrimento de zonas dentro de la jurisdicción, en donde se desarrollen actividades que produzcan deterioro físico-espacial en la zona donde se instalen, en contravía a los principios del ordenamiento territorial plasmados en la Ley 388 de 1997.
3. Que el artículo 186 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sabaneta, Acuerdo 022 de 2009, facultó al Alcalde Municipal para establecer regímenes de saturación entre otros, para los usos denominados “Establecimientos con venta y consumo de licor” y “Establecimientos sin venta y consumo de licor” previo análisis de los impactos que estas actividades generan en los diferentes sectores del municipio.
4. Que para clarificar el tipo de categorías dentro de la cual encajan los usos del suelo a regular conforme sus niveles de saturación, la tabla 14 contenida en el parágrafo quinto del artículo 179 del PBOT determina:
 - a. Los establecimientos **sin venta y sin consumo** de licor responden a la categoría de usos del suelo denominada **C1** comercio minorista básico,
 - b. Los establecimientos **con venta y sin consumo** de licor responden a la categoría de usos del suelo denominada **C2** comercio minorista frecuente, y por último,
 - c. Los establecimientos **con venta y con consumo de licor**, entran dentro de la categoría de usos del suelo **S6** servicios personales especiales.



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

P.
ey
7

DECRETO No. 092 FECHA: Agosto 22 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 2 de 6	

5. Que la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, una vez analizada las condiciones físico espaciales de la zona delimitada por el polígono comprendido entre las Calles 60sur y 70 sur y las Carreras 43 y 48, encontró de manera reiterada las siguientes condiciones:

a. Altos Impactos ambientales:

- i. Contaminación por ruido.
- ii. Contaminación por olores.
- iii. Contaminación visual.
- iv. Inadecuado manejo de residuos sólidos orgánicos e inorgánicos.

b. Impactos urbanísticos

- i. Ocupación indebida del espacio público con sillas y mesas por encima de las debidamente autorizadas, además de ocupación sin autorización de andenes y zonas verdes.
- ii. Cambios en zonas verdes por piso duro en aras de ampliar el área de ocupación del espacio público, sin el respectivo aval de las dependencias competentes.
- iii. Cierres indebidos de áreas de circulación peatonal lo que limita la libre movilidad.
- iv. Generación de barreras físicas que limitan la continuidad de los elementos públicos de la sección vial.
- v. Ocupación ilegal de antejardines que hacen parte de la sección de las calzadas, ampliación de las áreas construidas de las viviendas ocupación estas áreas que tienen como finalidad hacer parte integral de la sección de la vía y que tienen como principio legal ser áreas libres privadas.
- vi. Ocupación indebida de la calzada vehicular y en algunos casos cierres parciales de las mismas.
- vii. Congestión vehicular por parqueo excesivo sobre vía pública inclusive en áreas donde es prohibido.


c. Impactos sociales

- i. Inconformidad por parte de vecinos frente a los impactos anteriormente ilustrados en los literales a y b.
- ii. Incremento de disturbios y demás situaciones propias de la conglomeración de alta población en zonas no aptas para ello.
- iii. Mutaciones o cambios en la actividad comercial que van en detrimento de la población, tal es el caso de locales que comienzan con actividades poco impactantes y que van cambiando su razón social hasta convertirse en locales con áreas como restaurantes sin el debido cumplimiento de normas ambientales y de sanidad.

6. Que el artículo 173 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del



0
 P/V
 D

DECRETO No. 092 FECHA: Agosto 22 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 3 de 6	

Municipio de Sabaneta, Acuerdo 022 de 2009, establece como criterio para la localización de las actividades económicas, **el control al proceso de deterioro y conflictos funcionales y sociales**, siendo necesario la intervención sobre la zona indicada, en aras de impactar positivamente el sector, a fin de revertir el proceso de deterioro socio ambiental y espacial presente en la zona, así como implementar medidas que regulen la llegada de nuevas actividades.

7. Que el polígono delimitado en el numeral 5 del presente decreto se encuentra dividido por los polígonos de tratamientos urbanísticos definidos en el PBOT así:
- a. Entre las Calles 60sur y 61 sur – Polígono ZCS2 Zona Comercial y de servicios 2.
 - b. Entre las Calles 61sur y 68 sur – Polígono ZRA1 Zona Residencial Actual 1.
 - c. Entre las Calles 68sur y 70sur – Polígono ZAM Zona de Actividad Múltiple.

Y además, presenta condiciones diferenciales en los predios que dan frente directo a la Avenida Las Vegas o Carrera 48 y la Carrera 45ª por tratarse estos de áreas calificadas como Corredores de Actividad Múltiple.

8. Que lo usos que se establecen como complementarios o restringidos en la zona, son fijados con el fin de permitir nuevas dinámicas sociales y económicas, siempre y cuando no se impacte negativamente el uso principal que es el que se entiende como el que da vocación a la zona; en este sentido el artículo 178 del Acuerdo 022 de 2009 establece:

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


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

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

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

9. Que para los polígonos de tratamiento asignados a la zona definida en el numeral 7 del presente decreto, el PBOT determinó que las actividades



DECRETO No. 092 FECHA: Agosto 22 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 4 de 6	

C1, C2 y S6 responden a la siguiente calificación:

	ZCS2 Zona de Comercio y Servicios	ZRA1 Zona Residencial Actual 1	ZAM Zona de Actividad Múltiple	Corredores de Actividad Múltiple
USO PRINCIPAL	-	-	C-1, C-2	C-1, C-2
USO COMPLEMENTARIO	C-1, C-2	C-1, C-2	-	-
USO RESTRINGIDO	S-6	-	-	-
USO PROHIBIDO	-	S-6	S-6	S-6

10. Que el área Calificada como Zona Residencial actual 1 presenta un condicionante para la llegada de actividades comerciales y de servicios y consiste en que se rige por las disposiciones del artículo 174 del Acuerdo 022 de 2009 que determina la obligatoriedad de *garantizar las óptimas condiciones para ser desarrollada cualquier tipo de actividad económica, lo cual incluye la correcta dotación del espacio físico necesario; y además cumplir con las condiciones particulares a las que han de sujetarse las actividades para poder ser desarrolladas en cuanto a áreas requeridas, retiros de protección, obligaciones de parqueo y demás condiciones a las que hubiere lugar.*

Adicional a lo anterior, la presencia de actividades calificadas como S6 se encuentra prohibida en todas las zonas a excepción de la denominada ZCS2, no obstante lo anterior, esta zona en particular presenta un proceso de transformación hacia usos residenciales que genera que progresivamente los impactos de estas actividades choquen de manera directa con nuevas áreas de vivienda.

11. Que es obligación de las actividades que se asienten, sean principales, complementarias o restringidas, en cualquiera de los sectores que conforman la zona objeto de análisis, el cumplir con las condiciones óptimas para garantizar su funcionamiento y además, no impactar negativamente el medio ambiente y la movilidad del entorno en el cual se circunscriben, acorde a las disposiciones del artículo 2 de la Ley 232 de 1995.

12. Que por lo anterior, se hace necesario establecer limitaciones e implementar procedimientos tendientes a controlar el asentamiento de nuevas actividades calificadas como usos complementarios y restringidos, en la zona denominada ZRE 1, Zona Residencial Actual 1, en jurisdicción del Municipio de Sabaneta.

En virtud a ello, la Alcaldesa Municipal de Sabaneta,

DECRETA


ARTÍCULO 1. DECLARAR saturada la zona correspondiente al área



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

Código Postal: 055450 Sabaneta (Ant.) Colombia

[Handwritten signature and initials]

DECRETO No. 092 FECHA: Agosto 22 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 5 de 6	

comprendida entre las Calles 60sur y 70 sur y las Carreras 43 y 48, para las actividades identificadas bajo las categorías C1, C2 y S6 respectivamente, conforme los fundamentos expuestos en la parte motiva del presente decreto.


ARTÍCULO 2. CONDICIONAR el asentamiento de nuevas actividades que respondan a las categorías de C1, C2 y S6, en las zonas donde estas sean principales, complementarias o restringidas, que se encuentren dentro del área declarada como saturada por el presente decreto, al cumplimiento de las medias de mitigación de ruido y humo, condiciones sanitarias, manejo de residuos sólidos orgánicos e inorgánicos y en general manejo espacial que establezcan como normas básicas, además estarán obligadas a limitar la actividad a la unidad predial en la cual se circunscriben limitándose el uso de áreas públicas para la ocupación ilegal de elementos privados que restrinjan el tránsito libre por áreas peatonales y vehiculares del municipio.

ARTÍCULO 3. SUPEDITAR la permanencia de las actividades identificadas como C1, C2 y S6, asentadas en la porción de los polígonos ZCS2 Zona de Comercio y Servicios, ZRA1 Zona Residencial Actual 1, ZAM Zona de Actividad Múltiple y Corredores de Actividad Múltiple que se encuentran dentro del área delimitada en el artículo 1 del presente decreto, así como la llegada de nuevas actividades a la zona al cumplimiento de las condiciones que se establecen a continuación:

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



SPU
SD

DECRETO No. 092 FECHA: Agosto 22 de 2014	Código: F-AM-018	
	Versión: 00	
	Página 6 de 6	

hoteles que tengan venta y consumo de licor como parte complementaria para el mejoramiento de la calidad del servicio.

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

ARTÍCULO 6. Crear un comité de seguimiento a los usos del suelo en el municipio el cual tendrá como finalidad hacer seguimiento permanente a las disposiciones contenidas en el presente decreto, evaluar si implementación y fijar los mecanismos alternativos de actuación estatal que faciliten el cumplimiento del mismo. Dicho comité estará conformado por:


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



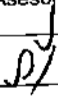
ARTÍCULO 7. Las disposiciones acá contenidas regirán a partir de su publicación y podrán ser objeto de reajuste en la medida en que se logre la mitigación a los impactos ambientales, urbanísticos y sociales indicados en la parte motiva de la presente resolución.

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

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dada en el Municipio de Sabaneta, a los veintidós (22) días del mes de agosto del año dos mil catorce (2014)


OSCAR ALBERTO OSORIO BUILES
 Alcalde Encargado

Elaboró: Martín Alonso Herrera Ochoa Subdirector de Gestión Territorial Firma: 	Revisó: Iván Dario Zuluaga Pimienta Asesor Jurídico Firma: 	Aprobó: Alejandro Villa Gómez Jefe Oficina Asesora Jurídica Firma: 
---	---	--

