

**ALCALDIA MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR**

Nit 890.480.254-1

DECRETO No. 2018012501 DE 2018

Por medio del cual se adopta el Plan Parcial denominado "SONORA", ubicado en el Municipio de Arjona (Bolívar) a 2.32 kilómetros de la vía que comunica a Arjona con el corregimiento de Gambote, sobre la margen derecha e identificado con referencia catastral No. 00-01-0002-0064-000, matrícula inmobiliaria No.060-67653

EL ALCALDE MUNICIPAL DE ARJONA

En ejercicio de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial de las conferidas en el artículo 27, numeral 5, de la Ley 388 de 1.997 y

CONSIDERANDO

- I. Que la Ley 388 de 1997, en su Artículo 19, define los planes parciales, como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la mencionada ley, y en su Artículo 27, establece el procedimiento para su aprobación
- II. Que por su parte el *Acuerdo No. 009 del 31 de agosto de 2014, Por medio del cual se modifica el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Arjona*, el cual fue adoptado mediante el Decreto Municipal 101 de 2.002.
- III. Que el *Acuerdo No. 009 del 31 de agosto de 2014, Por medio del cual se modifica el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Arjona*, establece en el artículo 29, 30 y 34 que el desarrollo de las áreas de expansión se realizará mediante la formulación y adopción previa de los planes parciales. La dotación de espacios públicos y equipamientos, las infraestructuras viales, de servicios públicos y de transporte se supeditarán a las determinaciones del sistema estructurante y a los estándares y requerimientos específicos establecidos en este plan para cada área y su ejecución de expansión podrá realizarse por etapas y que estos planes establecerán los correspondientes instrumentos normativos de gestión, financiación y asociación para desarrollarlos.
- IV. Que como complementación de las anteriores disposiciones el Artículo 10 del *Acuerdo No. 009 del 31 de agosto de 2014, Por medio del cual se modifica el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Arjona*, contempla los Tratamientos Urbanísticos, y en adición a la Parte II del decreto Municipal 101 de 2002, se adiciona el artículo 52A sobre el Tratamiento de Desarrollo, como uno de los tratamientos urbanísticos considerados para incorporar a los suelos clasificados como de expansión urbana dentro del proceso de urbanización de la estructura urbana.
- V. Que los terrenos que conforman el Plan Parcial "SONORA" cuenta con 360.557.84 m2 de área bruta de Planificación, y está localizado en el costado suroeste del municipio de Arjona a 2.32 kilómetros de la vía que comunica a este municipio con el corregimiento de Gambote, en suelo de expansión urbana; y por ende deberá desarrollarse e incorporarse al suelo urbano a través de la aprobación de un Plan Parcial.
- VI. Que dentro del trámite del Plan Parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:
  - a. Solicitud de Determinantes:
  - b. Definición de determinantes:
  - c. Radicación del Plan Parcial:
  - d. Convocatoria a Propietario y vecinos.
  - e. Concepto de Viabilidad
  - f. Concertación con la Entidad ambiental
- VII. Que, en vista del cumplimiento de las previsiones contenidas en el PBOT de Arjona, los decretos y el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto Nacional 4300 de noviembre de 2007 y 1478 de 2013, se procede a la adopción del Plan Parcial "SONORA"

Que, en virtud de lo anteriormente expuesto,



**ALCALDIA MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR**

Nit 890.480.254-1

DECRETA

CAPITULO I

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1. JUSTIFICACIÓN EN EL MARCO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE ARJONA:** El Plan Parcial "SONORA", responde a las políticas y estrategias del Acuerdo No. 009 del 31 de agosto de 2014, Por medio del cual se modifica el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Arjona que propende por proyectar al municipio en un ente territorial articulador e integrador del territorio, en el cual las actividades de comercialización y transformación de la producción subregional sean compatibles con los recursos naturales, dentro de una dinámica de desarrollo integral y sostenible, a nivel local y con el departamento de Bolívar; con un impacto regional que facilite los procesos económicos y sociales del país, ofreciendo a los inversionistas locales, nacionales y extranjeros un portafolio de servicios de calidad total propio de un territorio competitivo.

**ARTÍCULO 2. DELIMITACION DEL AREA DE PLANIFICACION:** El área de Planificación, se encuentra localizado en el costado suroeste del municipio de Arjona a 2.32 kilómetros de la vía que comunica a este municipio con el corregimiento de Gambote, en suelo de expansión urbana, cuenta con un área de 360.557.84 m<sup>2</sup>, y se encuentra delimitada en los planos \_\_\_\_ y \_\_\_\_ denominado **DELIMITACIÓN DEL ÁREA PLANIFICACIÓN y PLANO TOPOGRAFICO**, los cuales hacen parte integral del presente Decreto Municipal, de conformidad con el Artículo 2181 de 2006.

**ARTÍCULO 3. OBJETIVO DEL PLAN PARCIAL:** Dada las características territoriales del sector del Plan Parcial, que configuran un entorno de gran potencial de desarrollo para el municipio de Arjona, el presente Plan Parcial se plantea como objetivo general, Desarrollar de manera integral y racional el área delimitada por el Plan parcial "SONORA" conformando una parte de ciudad con todos sus servicios, infraestructura y anexidades, en el marco de la sostenibilidad ambiental, la participación ciudadana y competitividad económica y social del municipio de Arjona (Bolívar).

Se pretende la consolidación de dicho objetivo general, mediante el cumplimiento de las siguientes Políticas acordadas a las planteadas por el POT de Arjona:

- Articular las áreas de usos del suelo en la estructura urbana para un manejo ambiental adecuado, consiguiendo acciones colectivas.
- Incluir la participación de la sociedad civil en la toma de decisiones que afecten o beneficien la preservación de los recursos naturales y del medio ambiente.
- Reconocer el cauce natural del arroyo Caimán, dentro del área de planificación y su área inmediata para preservar el ecosistema y el medio ambiente.
- Integrar las vías y los espacios públicos a las actividades funcionales del ciudadano.
- Facilitar el acceso del ciudadano a las oportunidades que se generen en la concreción del Plan Parcial SONORA.
- Propiciar el desarrollo territorial del municipio de Arjona altamente competitivo, a nivel urbano y regional.
- Consolidar el sector con la vocación Residencial y Comercial, como usos principales proyectado por el PBOT de Arjona.
- Cumplir con la normatividad urbanística incluida en el Capítulo 7 del Documento Técnico de Soporte (DTS) aplicada al sector.
- Regulación del desarrollo urbanístico mediante la concertación con los entes territoriales que regulan la materia en el municipio de Arjona.
- Garantizar la ejecución del Plan parcial acorde a lo establecido en el decreto que adopta el plan parcial.

**CAPITULO II**

**EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**ARTÍCULO 4. MALLA VIAL ARTERIAL:** El área de Planificación del Plan Parcial, respeta los aislamientos de la vía que comunica al municipio de Arjona con el corregimiento de Sincerín.



**ALCALDIA MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR**

Nit 890.480.254-1

**ARTÍCULO 5. MALLA VIAL LOCAL:** La malla vial del Plan Parcial "SONORA" se estructura exclusivamente a partir de dos vías de ingreso hacia las áreas de la franja comercial, y a partir de la franja de aislamiento de las líneas eléctricas, con control de acceso a las áreas residenciales, por lo que se cede parcialmente área para vías de la malla vial local.

**ARTÍCULO 6. CESIONES PARA ZONAS VERDES:** Se adopta el primer rango, correspondiente al 10% del área neta urbanizable, Art. 103 del *Acuerdo No. 009 del 31 de agosto de 2014, Por medio del cual se modifica el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Arjona*. Por razones del área total a ceder al municipio que se calcula en \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, por razones de ubicación respecto a otras existentes y por el uso residencial de carácter privado que se consolidará en el sector, no se justifica la cesión en terreno. No obstante, las áreas de zonas verdes en la franja comercial y en la franja de aislamiento de las líneas eléctricas, se cederán al municipio de Arjona para su dotación, mantenimiento y administración.

**ARTÍCULO 7. NORMAS GENERALES PARA ESPACIO PUBLICO:** Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben garantizar la continuidad del andén, sin escalones, y ser tratados como zonas duras de uso público.

Estas áreas y los andenes en general deben adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, de acuerdo con la legislación correspondiente.

**CAPITULO III**

**ESTRUCTURA DE ESPACIOS RIVADOS**

**ARTÍCULO 8. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS Y FORMAS DE OCUPACIÓN:** la definición de las áreas privadas del Plan Parcial "SONORA", surge de la conceptualización de una Residencial cerrada, y en un área Comercial abierta; en consecuencia, el área de Planificación se consolida como un solo lote privado destinado a la edificación de usos residenciales y comerciales los cuales se encuentran señalados en el Plano \_\_\_\_\_ que hace parte integral de este decreto.

A su vez este gran lote podrá subdividirse al momento de solicitar las licencias de urbanismo respectivo, siempre y cuando cumpla con las normas de aprovechamiento de la norma urbanística establecida por el *Acuerdo No. 099 del 31 de agosto de 2014, Por medio del cual se modifica el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Arjona* y las condiciones legales de accesibilidad.

**CAPITULO IV**

**NORMAS URBANISTICAS ESPECÍFICAS**

**ARTÍCULO 9. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN:** Los usos del suelo y las determinantes de edificación del Plan Parcial "SONORA", se regirán por lo dispuesto en los artículos 11 y ss del *Acuerdo No. 099 del 31 de agosto de 2014, Por medio del cual se modifica el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Arjona*, correspondiente a ZONIFICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE USOS DEL SUELO URBANO, así como el certificado de usos del suelo del 2 de septiembre de 2016 emitido por la Oficina de Secretaria de Planeación, Obras Públicas y Asuntos Ambientales del Municipio de Arjona, Bolívar.

La altura máxima permitida para el(las) área(s) resultante(s), serán las permitidas en el Cuadro Normativo No.10 y Cuadro Normativo No.11 que se adjunta para convertirse en instrumento de gestión y control, de acuerdo con el uso o usos que allí se especifican. Además, se encuentran en el plano No. XXXXXXXXX PLANO DE USOS Y APROVECHAMIENTOS, que hace parte integral del presente Decreto.



**CAPITULO V**

**GESTION PARA LA EJECUCION DEL PLAN PARCIAL**

**ARTÍCULO 10. RESPONSABILIDADES DEL URBANIZADOR:** Serán Responsabilidades del urbanizador, las siguientes:

- a) La compensación de las cesiones gratuitas correspondientes a espacio público para Zonas Verdes y Cesión de vías locales, de acuerdo con los Planos del Plan Parcial, que hacen parte integral del presente Decreto.
- b) Las obras tendientes a la dotación de las redes y obras de infraestructura necesarias para la prestación de los servicios públicos.
- c) Ejecutar las obras que sean necesarias para una adecuada accesibilidad vial para cada uno de los lotes resultantes.
- d) El diseño y construcción de las vías locales y la dotación de parques, a las que haya lugar y con lo establecido en el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial, que hace parte integral del presente Decreto.
- e) Los tratamientos especiales requeridos para encauzar y proteger las corrientes de agua, debiendo concertarse con las autoridades ambientales y de planeación el trazado del mismo, en especial a los cauces de corrientes de agua residuales y cauces pluviales. Si el curso de la corriente requiere modificarse para efectos de su canalización, el área que ésta ha de ocupar en el proyecto se cederá gratuitamente al municipio.

**Parágrafo:** Estas obligaciones deberán quedar contenidas en las correspondientes licencias de urbanismo

**ARTÍCULO 11. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS:** El presente Plan Parcial Pertenece a la firma **JUAN BUSTAMANTE & CIA S en C**, como entidad responsable del trámite de adopción, a través de poder otorgado por los mismos, la cual asumirá las cargas que le corresponden al proyecto, de acuerdo a lo indicado en el Documento Técnico e Soporte y los Planos del Plan Parcial, que hacen parte integral del presente Decreto.

De igual manera al proyecto y a su propietario les corresponde la edificabilidad que resulte de aplicar la densidad máxima del proyecto, y de los índices de aprovechamiento contemplados en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral de este Decreto.

**ARTÍCULO 12. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍAS:** Atendiendo lo dispuesto para el efecto en la Ley 388 de 1997 y el *Acuerdo No. 009 del 31 de agosto de 2014, Por medio del cual se modifica el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Arjona*, sobre los hechos generadores de plusvalía, el presente Plan Parcial no constituye una zona con efecto plusvalía, por cuanto no ha cambiado la clasificación del suelo, su aprovechamiento no se incrementa y sus usos se mantienen.

**ARTÍCULO 13. PLAN DE ETAPAS:** El presente Plan Parcial se desarrollará en una (1) sola etapa, de acuerdo a lo establecido en el Documento Técnico de Soporte y los Planos del Plan Parcial, los cuales hacen parte integral del presente Decreto.

**ARTÍCULO 14. SISTEMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL:** El presente Plan Parcial se ejecutará por gestión independiente, mediante actuaciones privadas, cumpliendo con las responsabilidades asignadas en el presente Decreto y en la respectiva licencia de urbanismo. Por lo tanto, no requiere de gestión institucional proveniente de entidades estatales.

**ARTÍCULO 15. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN EL PLAN PARCIAL:** El presente Plan Parcial no requiere la definición y delimitación de Unidades de Actuación Urbanística para la ejecución de la Actuación Urbanística de urbanización, en el marco de lo establecido por el Artículo 36 de la Ley 388 de 1997. En consecuencia, el área objeto de la operación se denominará UNIDAD DE GESTIÓN, y deberá solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del



**ALCALDIA MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR**

Nit 890.480.254-1

artículo 42 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para acometer las obras de urbanización de la totalidad del predio que conforma el plan parcial, garantizando el cumplimiento, a cargo de sus propietarios, de las cargas asignadas por el presente plan parcial, de conformidad con el mencionado Artículo 36 de la Ley 388 de 1.997 y del Artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2.006.

**CAPITULO VI**

**DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 16. REMISIÓN A OTRAS NORMAS:** Los aspectos no regulados en este Decreto, se regirán por las normas contenidas en el PBOT y el Estatuto Urbanístico de Normas Específicas.

Las edificaciones destinadas a usos comerciales deberán cumplir, además, con todas las disposiciones y especificaciones que al respecto establece o establezca el gobierno nacional y con todas las normas urbanísticas dispuestas en el *Acuerdo No. 009 del 31 de agosto de 2014, Por medio del cual se modifica el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Malambo.*

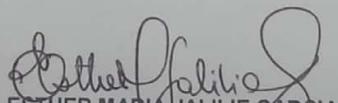
**ARTÍCULO 17. INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA:** La Jefe oficina de Asesora de Planeación Municipal de Arjona Bolívar, efectuará las anotaciones de los Planos del Plan Parcial en la Cartografía oficial, según lo dispuesto en este Decreto.

**ARTÍCULO 18. LICENCIAS.** Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de Urbanización y Construcción de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto y en las demás normas vigentes en la materia.

**ARTÍCULO 19.** El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

**PUBLÍQUESE Y CUMPLASE.**

Dado en el Municipio de Arjona, a los veinticinco (25) días del mes de enero de 2018

  
**ESTHER MARIA JALILIE GARCIA**  
Alcaldesa Municipal de Arjona

**PROYECTO DE DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA**

El presente Plan Parcial no requiere de la definición y delimitación de Unidades de actuación Urbanística para su ejecución, en el marco de lo establecido por el Artículo 36 y s.s. de la Ley 388 de 1997.

En consecuencia el área objeto de la operación se denominara UNIDAD DE GESTION, y deberá solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 48 del decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para acometer las obras de urbanización de la totalidad del predio que conforma el plan parcial, garantizando el cumplimiento, a cargo de sus propietarios, de las cargas asignadas por el presente plan, de conformidad con el mencionado Artículo 36 de la Ley 388 de 1.997 y del Artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2006.

De esta forma, el cumplimiento de las cargas resultantes a las que se obliga el promotor y/o propietario del plan parcial está garantizado, dado que pertenecen a una misma UNIDAD DE GESTIÓN, conforme a la delimitación.



**ALCALDIA MUNICIPAL DE ARJONA BOLIVAR**

Nit 890.480.254-1

En este sentido, el área definida para la ejecución de Unidad de Gestión está constituida por la totalidad del área bruta del Plan Parcial, conforme a lo dispuesto en el Plano No.2.2.6 - PLANO DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE GESTIÓN, el cual hace parte integral del presente documento.

Así mismo se establece que, dicha UNIDAD DE GESTIÓN deberá ser desarrollada como parte de una misma etapa, de conformidad con lo dispuesto en el Plano No. 2.2.7 - PLANO DE LOCALIZACIÓN DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS, el cual hace parte integral del presente documento.

**FACTIBILIDAD PARA EXTENDER O AMPLIAR LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS Y LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA SU PRESTACIÓN EFECTIVA**

Los Documentos por medio del cual se expiden las Factibilidades para la prestación de los Servicios Públicos domiciliarios y se expide la definición de las condiciones específicas para la prestación de los mismos en el área de planificación definida para el desarrollo del Plan Parcial denominado "SONORA", expedido por parte de las empresas prestadoras de los mismos en el Municipio de Arjona, se adjuntó a la "Solicitud de Determinantes para la formulación del presente plan parcial", documento el cual se radicó ante la Secretaría de Planeación, Obras Públicas y Asuntos Ambientales del Municipio de Arjona, conforme a lo establecido y reglamentado por el Artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de Junio 29 de 2.006 y Decreto 4300 de 2007.

