



Alcaldía de Medellín
Secretaría General

DECRETO N° 1309 DE 2009

(Septiembre 8)

“Por el cual se revisa y ajusta el Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal en los polígonos Z4-R7 (sector Naranjal) y Z4-CN1-12 (Sector Arrabal)”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, los Acuerdos Municipales 062 de 1999, 23 de 2000, el artículo 355 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y,

CONSIDERANDO QUE:

1. 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, 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, y dispone adicionalmente el contenido mínimo de los mismos.

2. A partir del año de 1998, se inicia como un proyecto piloto, la formulación del Plan Parcial de Naranjal, para lo cual se estableció una mesa de trabajo comunitaria con representantes del sector a intervenir y de la Administración Municipal, la cual definió unos parámetros generales para llevar a cabo el proyecto de renovación urbana. Atendiendo esta definición, se realizó una convocatoria pública de ideas, la cual presentó alternativas para el desarrollo urbanístico, incorporando los parámetros generales establecidos por la mesa de trabajo.

En el proceso de concertación, participación comunitaria y consulta ciudadana, el proyecto de intervención en el sector de Naranjal, fue ampliamente divulgado, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y en el Acuerdo Municipal 62 de 1999; además, fue puesto a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que presentó sus recomendaciones ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

3. El Acuerdo Municipal 062 de Diciembre 30 de 1999, adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín, el cual fue complementado por el Acuerdo 23 de 2000, plan de ordenamiento revisado y ajustado por el Acuerdo Municipal 46 de 2006. En este plan se definen las zonas con tratamiento de Renovación Urbana, como aquellas que cumplen un papel fundamental para la consolidación del modelo de ordenamiento territorial, y en las cuales se debe promover una transformación que permita resolver los conflictos funcionales que presentan, así como potenciar la utilización del suelo urbano en



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín-Colombia



Alcaldía de Medellín

Secretaría General

la ciudad de Medellín, indicando por lo tanto, que se promoverá su desarrollo a través de la figura de planificación complementaria Plan Parcial.

4. Con fundamento en los acuerdos anteriormente citados, se expidió el Decreto Municipal 1284 de 2000, por medio del cual se formuló y adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana del Sector de Naranjal, polígono Z4_R7, como proyecto estratégico y piloto de los instrumentos de la Ley 388 de 1997, mediante el desarrollo de una intervención que generara una positiva transformación funcional, urbanística y ambiental en este sector a borde de río, asumiendo su desarrollo con criterio social, amplia participación de la comunidad afectada y de la ciudadanía en general.

5. Posteriormente, el Decreto Municipal 045 de 2002 delimitó seis (6) unidades de actuación urbanística, mediante las cuales se debía ejecutar el plan parcial. Por su parte los Decretos Municipales 1598 y 2210 de 2001 designaron la instancia coordinadora; no obstante lo anotado, no se realizó el proceso de inscripción de las Unidades de Actuación Urbanísticas en la matrícula inmobiliaria de los inmuebles que las conforman.

Adicionalmente, se detectaron vacíos normativos que no permitieron la implementación del plan parcial. En razón de lo anterior, por tratarse de un proyecto piloto, la Administración Municipal consideró pertinente revisar y ajustar el contenido del plan parcial con el fin de permitir su ejecución.

6. El artículo 355 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín, determina cuales son los fundamentos para realizar la modificación de los planes parciales, indicando que ésta sólo puede llevarse a cabo con la norma vigente a la fecha con la cual se adoptó, siempre y cuando la nueva propuesta no modifique el modelo de ocupación original (estructura de espacios públicos, vías, movilidad entre otros), o la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios.

7. El análisis realizado al Decreto Municipal 1284 de 2000, con el cual se adoptó el plan parcial, determinó que existían elementos no considerados en el proyecto, tales como: no contaba con una estructura equitativa de reparto de cargas y beneficios, toda vez que en el documento técnico de soporte del plan parcial sólo se desarrolló una distribución de las cargas que no lograba el equilibrio entre las Unidades de Actuación Urbanística respecto a los aprovechamientos de cada una.

Lo anterior resultaba contradictorio con el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios dispuesto en la Ley 388 de 1997 y en el objetivo No. 1 del citado decreto, el cual prescribe: *“Generar un modelo de intervención integral a través de un plan parcial de renovación urbana, que promueva una nueva forma de hacer ciudad bajo las premisas del equitativo reparto de cargas y beneficios, la gestión asociada entre el sector público y el privado, potenciando entre sí sus evidentes ventajas”*.

Además, se supeditaba el desarrollo del plan parcial a la ejecución de una primera etapa ubicada en la Unidad de Actuación Urbanística N° 1, lo cual impidió durante muchos años la posibilidad de desarrollo de otras Unidades.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

Adicionalmente, el plan parcial no respondía en forma precisa y adecuada al principio de protección a moradores definido en los artículos 39 de la Ley 9° de 1989 y 119 de la ley 388 de 1997, siendo incompatible con la política de protección a los habitantes y moradores de sectores sometidos a procesos planificados de transformación, definida en el objetivo número 8 del Plan de Ordenamiento Territorial.

De otra parte, se pudo verificar que en el transcurso de la vigencia del Decreto 1284 de 2000, no se cumplió con el principio No. 3 del mismo, consistente en: *“Facilitar el concurso de actores públicos, privados y comunitarios, hacia el desarrollo de las actuaciones urbanísticas, programas y proyectos que componen el plan parcial, con base en la generación de esquemas de gestión asociativa”*, dado que no se generaron las entidades gestoras, ni los promotores del plan parcial.

8. El ajuste al plan parcial se realizó con fundamento en las normas vigentes en la fecha de su adopción, esto es, el Acuerdo Municipal 062 de 1999 y el Acuerdo Municipal 23 de 2000; precisándose que no se modifica el modelo de ocupación original, ni la estructura de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Con la finalidad de garantizar el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios y de protección a moradores, con esta revisión y ajuste se corrige la cartografía, verificando las áreas catastrales, lo cual redefine la ocupación de las unidades de actuación urbanística según los planos originales, cualificando la estructura de espacio público en cada una de las escalas inicialmente definidas, sin disminuir las obligaciones y demás cargas urbanísticas,

9. Los planes parciales adoptados por el Municipio de Medellín, bajo la vigencia de los Acuerdos 62 de 1999 y 23 de 2000, se acogieron a las disposiciones procedimentales contenidas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Municipal 1212 de 2000.

A la fecha de adopción de este plan parcial se atendió el contenido del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 como norma procedimental para su adopción. Las normas procedimentales vigentes bajo las cuales se tramitan actualmente los planes parciales son los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007.

10. Teniendo en cuenta que no existen disposiciones legales que regulen el procedimiento para la revisión de los planes parciales, en la presente revisión se atendieron, en lo pertinente, las disposiciones contenidas en las normas procedimentales vigentes para la formulación de los mismos: Decretos Nacionales 2181 de 2006 y el artículo 9° del 4300 de 2007.

En virtud del contenido de las normas citadas, y los procedimientos agotados hasta la fecha, no es necesario efectuar los trámites preliminares para la formulación de un plan parcial, ni concertar con la autoridad ambiental, dada la permanencia actual de las mismas condiciones del territorio al año en que el plan parcial fue adoptado; y teniendo en





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

cuenta la Ley 1151 de 2007 Plan Nacional de Desarrollo, no es obligatorio obtener el concepto del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

Por consiguiente, sólo se requiere el proceso de información pública, citación a propietarios y vecinos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8° del Decreto 2181 de 2006.

11. En consecuencia, el Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal, puede conservar la norma con la cual fue inicialmente adoptado, dado que no modifica el modelo de ocupación original (estructura de espacios públicos, vías, movilidad entre otros), ni la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios; por el contrario, cualifica la estructura del espacio público con la redistribución interna de las unidades de actuación urbanística, y complementa la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios, integrando elementos no considerados en el plan inicial, como es el programa de Gestión Urbanística e Inmobiliaria, y de Gestión Social que garantiza la viabilidad financiera del plan y la protección a los moradores.

Por lo anterior,

DECRETA

ARTÍCULO 1°. DE LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN PARCIAL. De conformidad con la Ley 388 de 1997 y el artículo 355 del Acuerdo Municipal 46 de 2006 se revisa y ajusta el Decreto Municipal 1284 de 2000.

PARÁGRAFO. Conforman el presente Plan Parcial: Las disposiciones de este Decreto, el Documento Técnico de Soporte que contiene el Documento Técnico de Soporte del año 2000 y el Documento Técnico de Soporte de esta revisión y ajuste, conjuntamente con los planos que con él se protocolizan. Estos documentos son complementarios y para efectos de su aplicación, deberán interpretarse de manera armónica de acuerdo con la revisión del plan parcial.

TITULO I

COMPONENTE GENERAL

CAPITULO 1

CONCEPTOS GENERALES

ARTÍCULO 2°. NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA: Son aplicables al plan parcial las normas estructurantes y generales establecidas en el Acuerdo Municipal 062 de 1999 y 023 de 2000 y las reglamentaciones específicas contenidas en este Decreto.





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

Se aplicarán las normas de los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, o las normas específicas que los complementen, modifiquen o sustituyan, en cuanto no resulten contrarias a las contenidas en el presente decreto.

En materia procedimental, se aplicarán la normatividad de los Decretos Nacionales 564 de 2006, 2181 de 2006 y 4300 de 2007.

ARTÍCULO 3°. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. Atendiendo al modelo de ocupación establecido en el Decreto Municipal 1284 de 2000 y su revisión y ajuste, los principios del plan parcial son:

- Promover a través de los proyectos y programas que lo componen una positiva transformación funcional, urbanística, ambiental, social y económica para el sector de Naranjal.
- Direccionar con criterio social todas las acciones y proyectos que se deriven de la aplicación del plan parcial, de manera que se logre una transformación que beneficie al conjunto de las comunidades que habitan o laboran en el sector.
- Facilitar el concurso de actores públicos, privados y comunitarios, hacia el desarrollo de las actuaciones urbanísticas, planes, programas y proyectos que componen el plan parcial, con base en la generación de esquemas de gestión asociativa.
- Aplicar como criterio principal de todas las acciones que comprometen el actual plan parcial, un adecuado y equitativo reparto de cargas y beneficios, utilizando las opciones de aprovechamientos definidas en el Acuerdo 023 de 2000.
- Establecer los procedimientos y normas complementarias para el desarrollo del plan parcial, y de sus diferentes unidades de actuación urbanística o de gestión.
- Identificar mecanismos de participación social, que aseguren la viabilidad de este plan parcial y la sostenibilidad del mismo, incluyendo estrategias de gestión social que garanticen la aplicación de los principios de protección a moradores, equidad, inclusión, restablecimiento de las condiciones iniciales y el derecho de preferencia.
- Aplicar los mecanismos de gestión urbana consagrados en la Ley 388 de 1997 y las normas que la reglamenten, logrando su implementación en los campos jurídico y financiero.

ARTÍCULO 4°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente plan parcial:

- Generar un modelo de intervención integral a través de un plan parcial de renovación urbana, que promueva una nueva forma de hacer ciudad, bajo las





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

premisas del equitativo reparto de cargas y beneficios, la gestión asociada entre el sector público y el privado, potenciando entre sí sus evidentes ventajas.

- Promover una utilización más racional del suelo urbano, de manera que se generen diferentes usos asociados a su localización como borde del Centro Tradicional y Representativo Metropolitano, incluida la vivienda en altas densidades con excelentes calidades ambientales.
- Utilizar de manera más eficiente las importantes infraestructuras existentes de carácter vial, transporte masivo, servicios públicos y sociales existentes en la zona, para la localización de actividades productivas y habitacionales que aprovechen la alta calidad de vida que potencialmente puede ofrecer la zona.
- Implementar una estrategia de gestión social que garantice la protección de los moradores del ámbito de actuación, a partir del reconocimiento de la situación presente y de la valoración de los impactos sociales que pueda generar la transformación urbana en la calidad de vida de la población; minimizando los impactos que se puedan generar con la ejecución de los proyectos, restableciendo las condiciones de vida de la población y fortaleciendo el tejido social y productivo de los residentes, a través de programas para la formación del recurso humano y la creación y fortalecimiento de las unidades productivas.

ARTÍCULO 5°. ESTRATEGIAS TERRITORIALES Y SOCIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este plan parcial las siguientes:

- Determinar al interior del área de planificación las zonas que permiten la realización de un proceso de renovación urbana autosostenible, con la participación de sus propietarios, promotores interesados y comunidad vinculada, y diferenciarlas de aquellas que debido a su elevado nivel de consolidación requieren de un manejo especial.
- Establecer que las zonas destinadas a la renovación urbana, para su desarrollo requerirán siempre de procesos de integración inmobiliaria de los lotes que componen cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión.
- Recuperar, integrar y optimizar el uso de la zona verde del intercambio vial que rodea al Centro de Espectáculos La Macarena, mediante su transformación en un parque de importancia Metropolitana aprovechando la existencia de este bien de interés patrimonial, equipamiento municipal y la cercanía con el río Medellín.
- Determinar la localización de un centro de comercio y de servicios, relacionado con el vehículo liviano y con actividades complementarias, buscando alternativas para que sea ocupado por los actuales trabajadores de estas actividades en el barrio.





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

- Definir para las áreas restantes de la zona de renovación, una gama de usos que permita a este borde del centro tradicional y representativo de la ciudad, combinar actividades comerciales y de servicios con la vivienda multifamiliar, destinando para esta última, las porciones internas más tranquilas y con mejores condiciones ambientales, y para las primeras, las zonas con mayor contacto con la red primaria vial de la ciudad y mayores puntos vehiculares o peatonales.
- Establecer una estructura de espacio público que jerarquiza y articula las diferentes escalas y elementos constitutivos del mismo, partiendo de los elementos metropolitanos y principalmente del río Medellín y el nuevo parque de La Macarena, hacia un sistema de espacio público de escala zonal estructurado por las vías secundarias y la Calle-plaza del Naranjal propuesta, hasta llegar a los espacios de escala barrial, planteados al interior de las manzanas.
- Generar las condiciones necesarias para garantizar dentro de un marco de derechos y obligaciones, la protección a los moradores del ámbito de actuación y en forma especial a los más vulnerables, generar también condiciones para el manejo de los impactos sociales producidos por la renovación, el acompañamiento social, la información, sensibilización, promoción y concertación de los acuerdos para el desarrollo de las unidades de gestión urbanística, la formación de competencias ciudadanas y la participación de los diferentes actores involucrados, para llevar a la práctica los proyectos y las acciones de interés social.

CAPITULO 2

ÁREA DE PLANIFICACIÓN

ARTÍCULO 6°. DELIMITACIÓN Y CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.

El área de planificación establecida para el presente plan parcial, según lo dispuesto en el artículo 105 del Acuerdo Municipal 62 de 1999, corresponde al polígono de Renovación Urbana de Naranjal, comprendido dentro de los siguientes límites, de acuerdo con el Plano número 01, "Área de Planificación":

Por el Norte, iniciando en el cruce del eje de la quebrada La Hueso con el borde occidental del río Medellín, se continúa en dirección sur, hasta el cruce con la proyección del eje de la avenida Bolivariana, Diagonal 74B, siguiendo por ésta en dirección sur occidental, hasta el cruce de esta avenida con el eje de la carrera 65 y siguiendo por ésta carrera hacia el norte hasta encontrar la quebrada La Hueso, siguiendo por la quebrada hasta encontrar el punto de partida.

Al área cuyos linderos se describen en el inciso anterior, que comprende el polígono de tratamiento de Renovación Z4_R7, adiciona parte del polígono de Consolidación Z4_CN1_10A, según el Acuerdo Municipal 62 de 1999, denominado Arrabal, el cual se identifica en el Acuerdo Municipal 46 de 2006, como polígono Z4_CN1_12 y se referenciará de esta última manera en el presente decreto.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

Se incluye además, la zona verde e intercambiador vial que rodea el Centro de Espectáculos de La Macarena, el retiro occidental del río Medellín y el retiro sur de la quebrada La Hueso.

El área total de planificación es de aproximadamente 215.296,8 metros cuadrados.

ARTÍCULO 7°. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El área de planificación está conformada por cinco (5) Unidades de Actuación Urbanística en el sector de Renovación Z4_R7 y tres (3) Unidades de Actuación Urbanística en el sector de consolidación Z4_CN1_12, las cuales agrupan el conjunto de predios que se requieren para la realización de cada uno de los proyectos que conforman el plan.

Los predios que conforman las Unidades de Actuación Urbanística 1, 2, 3, 4 y 5 que se encuentran en el sector de renovación urbana Z4_R7, se deberán desarrollar mediante Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión.

Los predios que conforman las Unidades de Actuación Urbanística 6, 7 y 8 que se encuentran en el sector de consolidación Z4_CN1_12, podrán desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística o de gestión, ó de manera independiente con los requerimientos definidos en el artículo 20 del presente decreto. Ver plano 02 “Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión”

Las Unidades de Actuación Urbanística establecidas en este plan parcial y en los planos anexos, pueden constituirse en Unidades de Gestión en los términos del artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2006.

En el cuadro siguiente se identifican catastralmente los lotes que conforman cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, y su respectiva área de lote. La delimitación gráfica de estas unidades se aprecia en el plano número 02, “Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión”.

CONFORMACIÓN CATASTRAL DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA SECTOR DE RENOVACIÓN URBANA Z4_R7, BARRIO NARANJAL		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN	IDENTIFICACIÓN CATASTRAL	ÁREA LOTE M²
UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚMERO 1		
UAU 1	110300500-01	136,76





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UAU 1	110300500-02	1.417,91
UAU 1	110300500-03	1.467,74
UAU 1	110300500-04	917,9
UAU 1	110300500-23	699,04
UAU 1	110300500-25	789,59
UAU 1	110300500-27	423,04
UAU 1	110300500-28	395,77
UAU 1	110300500-29	284,56
UAU 1	110300500-30	104,32
UAU 1	110300500-31	95,67
UAU 1	110300400-01	159,81
UAU 1	110300400-02	939,92
UAU 1	110300400-03	117,14
UAU 1	110300400-04	276,99
UAU 1	110300400-05	320,63
UAU 1	110300400-06	433,99
UAU 1	110300400-07	1.937,90
UAU 1	110300400-42	151,92
UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚMERO 2		
UAU 2	110300500-06	308,96
UAU 2	110300500-07	495,39
UAU 2	110300500-08	728,58
UAU 2	110300500-09	311,95
UAU 2	110300500-10	361,37
UAU 2	110300500-11	408,32
UAU 2	110300500-12	638,64
UAU 2	110300500-13	427,96
UAU 2	110300500-14	178,47
UAU 2	110300500-15	251,07
UAU 2	110300500-16	195,18
UAU 2	110300500-17	122,2
UAU 2	110300500-18	442,79
UAU 2	110300500-19	133,13
UAU 2	110300500-20	258,91



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín-Colombia



Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UAU 2	110300500-21	3.885,96
UAU 2	110300500-22	565,95
UAU 2	110300500-34	218,95
UAU 2	110300500-35	215,62
UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚMERO 3		
UAU 3	110300400-08	1.618,79
UAU 3	110300400-09	2.392,97
UAU 3	110300400-10	58,78
UAU 3	110300400-11	47,57
UAU 3	110300400-12	88,35
UAU 3	110300400-13	201,39
UAU 3	110300400-14	188,42
UAU 3	110300400-15	160,19
UAU 3	110300400-16	283,84
UAU 3	110300400-17	201,27
UAU 3	110300500-18	201,77
UAU 3	110300400-19	134,02
UAU 3	110300400-20	151,95
UAU 3	110300400-21	137,06
UAU 3	110300400-22	173,91
UAU 3	110300400-23	70,04
UAU 3	110300400-24	89,29
UAU 3	110300400-25	243,62
UAU 3	110300400-26	148,32
UAU 3	110300400-27	138,99
UAU 3	110300400-28	110,08
UAU 3	110300400-29	129,86
UAU 3	110300400-30	58,1
UAU 3	110300400-31	66,98
UAU 3	110300400-32	61,52
UAU 3	110300400-33	202,57
UAU 3	110300400-34	192,66
UAU 3	110300400-35	438,06
UAU 2	110300400-36	159,9



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín-Colombia



Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UAU 3	110300400-37	62,31
UAU 3	110300400-38	128,78
UAU 3	110300400-39	91,43
UAU 3	110300400-40	49,05
UAU 3	110300400-41	1.989,14
UAU 3	110300400-43	147,1
UAU 3	110302100-01	928,41
UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚMERO 4		
UAU 4	110301800-01	195,57
UAU 4	110301800-02	193,97
UAU 4	110301800-03	590,42
UAU 4	110301800-04	400,88
UAU 4	110301800-05	665,89
UAU 4	110301800-06	564,19
UAU 4	110301800-07	281,66
UAU 4	110301800-08	276,25
UAU 4	110301800-09	271,05
UAU 4	110301800-10	251,9
UAU 4	110301800-11	101,98
UAU 4	110301800-12	78,28
UAU 4	110301800-13	97,24
UAU 4	110301800-14	190,32
UAU 4	110301800-15	191,4
UAU 4	110301800-16	258,89
UAU 4	110300500-17	577,31
UAU 4	110301800-18	56,18
UAU 4	110301800-19	40,59
UAU 4	110301800-20	99,77
UAU 4	110301800-21	280,74
UAU 4	110301800-22	253,75
UAU 4	110301800-23	1.253,99
UAU 4	11030240001	197,59
UAU 4	11030240002	196,22
UAU 4	11030240003	194,18



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín-Colombia



Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UAU 4	11030240004	199,58
UAU 4	11030240005	196,17
UAU 4	11030240006	277,28
UAU 4	11030240007	16,55
UAU 4	11030240009	395,76
UAU 4	11030240010	302,55
UAU 4	11030240011	287,38
UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚMERO 5		
UAU 5	110301900-01	125,83
UAU 5	110301900-02	130,49
UAU 5	110301900-03	191,51
UAU 5	110301900-04	102,24
UAU 5	110301900-05	97,05
UAU 5	110301900-06	192,36
UAU 5	110301900-07	117,03
UAU 5	110301900-08	78,24
UAU 5	110301900-09	377,48
UAU 5	110301900-10	196,2
UAU 5	110301900-11	195,48
UAU 5	110301900-12	193,14
UAU 5	110301900-13	193,05
UAU 5	110301900-14	184,7
UAU 5	110301900-15	189,46
UAU 5	110301900-16	199,55
UAU 5	110301900-17	193,38
UAU 5	110301900-18	191,94
UAU 5	110301900-19	129,55
UAU 5	110301900-20	65,13
UAU 5	110301900-21	194,45
UAU 5	110301900-22	193,71
UAU 5	110301900-23	196,97
UAU 5	110301900-24	194,08
UAU 5	110301900-25	102,83
UAU 5	110301900-26	100,58



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín-Colombia



Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UAU 5	110301900-27	98,94
UAU 5	110301900-28	95,68
UAU 5	110301900-29	65,05
UAU 5	110301900-30	64,74
UAU 5	110302000-01	96,58
UAU 5	110302000-02	235,49
UAU 5	110302000-03	272,95
UAU 5	110302000-04	379,06
UAU 5	110302000-05	80,26
UAU 5	110302000-06	38,86
UAU 5	110302000-07	37,8
UAU 5	110302000-08	37,71
UAU 5	110302000-09	186,09
UAU 5	110302000-10	193,91
UAU 5	110302000-11	256,02
UAU 5	110302000-12	129,07
UAU 5	110302000-13	133,54
UAU 5	110302000-14	179,44
UAU 5	110302000-16	84,6
UAU 5	110302000-17	96,26
UAU 5	110302000-18	98,81
UAU 5	110302000-19	186,71
UAU 5	110302000-20	194,71
UAU 5	110302000-21	169,41
UAU 5	110302000-22	461,25
UAU 5	110302000-23	184,36
UAU 5	110302000-24	426,57
UAU 5	110302000-25	25,59
UAU 5	110302000-26	43,2
UAU 5	110302000-27	49,05
UAU 5	110302000-28	39,33
UAU 5	110302000-29	64,09
UAU 5	110302000-30	116,4
UAU 5	110302000-31	69,06
UAU 5	110302000-32	74,5
UAU 5	110302000-33	235,29



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín-Colombia



Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UAU 5	110302000-34	30,25
UAU 5	110302000-35	14,71
UAU 5	110302000-36	27,75
UAU 5	110302000-37	15,23
UAU 5	110302000-38	24,18
UAU 5	110302000-39	87,69
UAU 5	110302000-42	112,63
UAU 5	110302000-43	181,57
UAU 5	110302000-44	25,92
UAU 5	110302000-45	20,67
UAU 5	11030230001	287,74
UAU 5	11030230002	151,64
UAU 5	11030230003	236,59
UAU 5	11030230004	190,71
UAU 5	11030230005	195,08
UAU 5	11030230006	130,22
UAU 5	11030230007	169,28
UAU 5	11030230008	75,32
UAU 5	11030230009	135,64
UAU 5	11030230010	269,97
UAU 5	11030230011	78,23

**CONFORMACIÓN CATASTRAL DE LAS UNIDADES
DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA SECTOR DE
CONSOLIDACIÓN Z4_CN1_12, ARRABAL**

UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚMERO 6

UAU 6	110403100-01	168,38
UAU 6	110403100-02	30,58
UAU 6	110403100-03	89,12
UAU 6	110403100-04	222,93
UAU 6	110403100-05	211,59
UAU 6	110403100-06	54,4
UAU 6	110403100-07	34,73



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín-Colombia



Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UAU 6	110403100-08	66,32
UAU 6	110403100-09	166,94
UAU 6	110403100-10	127,29
UAU 6	110403100-11	141,83
UAU 6	110403100-12	132,72
UAU 6	110403100-13	182,84
UAU 6	110403100-14	166,93
UAU 6	110403100-16	100,11
UAU 6	110403100-17	124,69
UAU 6	110403100-18	107,68
UAU 6	110403100-19	107,21
UAU 6	110403100-20	363,54
UAU 6	110403100-21	1.182,50
UAU 6	110403100-22	120,75
UAU 6	110403100-23	114,03
UAU 6	110403100-24	136,24
UAU 6	110403100-25	300,66
UAU 6	110403100-26	217,98
UAU 6	110403100-27	217,91
UAU 6	110403100-28	122,12
UAU 6	110403100-29	126,36
UAU 6	110403100-30	29,84
UAU 6	110403100-31	38,74
UAU 6	110403100-32	32,82
UAU 6	110403100-33	34,59
UAU 6	110403100-34	33,83
UAU 6	110403100-35	17,59
UAU 6	110403100-36	30,6
UAU 6	110403100-37	33,59
UAU 6	110403100-38	33,09
UAU 6	110403100-39	22,91
UAU 6	110403100-40	24,91
UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚMERO 7		
UAU 7	110403000-01	96,52



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín-Colombia



Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UAU 7	110403000-02	105,41
UAU 7	110403000-03	118,16
UAU 7	110403000-04	60,47
UAU 7	110403000-05	56,35
UAU 7	110403000-06	77,73
UAU 7	110403000-07	145,83
UAU 7	110403000-08	181,58
UAU 7	110403000-09	311,13
UAU 7	110403000-10	196,34
UAU 7	110403000-12	141,15
UAU 7	110403000-13	63,81
UAU 7	110403000-14	112,89
UAU 7	110403000-15	105,48
UAU 7	110403000-16	31,839
UAU 7	110403000-17	111,66
UAU 7	110403000-19	59,4
UAU 7	110403000-20	64,87
UAU 7	110403000-21	120,97
UAU 7	110403000-22	79,09
UAU 7	110403000-23	327,4
UAU 7	110403000-24	35,52
UAU 7	110403000-25	108,05
UAU 7	110403000-26	124,84
UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚMERO 8		
UAU 8	110402900-01	1.033,47
UAU 8	110402900-02	113,6
UAU 8	110402900-03	101,16
UAU 8	110402900-05	201,93
UAU 8	110402900-06	95,74
UAU 8	110402900-07	215,42
UAU 8	110402900-08	152,49
UAU 8	110402900-09	1251,15
UAU 8	110402900-10	121,91
UAU 8	110402900-11	109,37
UAU 8	110402900-12	115,69



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín-Colombia



Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UAU 8	110402900-13	105
UAU 8	110402900-14	166,07
UAU 8	110402900-15	120,49

PARÁGRAFO. Las áreas de los predios identificados en el cuadro anterior “Conformación Catastral de las Unidades de Actuación Urbanística”, se entenderán como cuerpo cierto; en caso de presentarse diferencia de las mismas debido a mediciones precisas, se ajustarán considerando los porcentajes de cada unidad con respecto al total del área de intervención, manteniendo la proporcionalidad que de allí resulte. Estos ajustes no tienen efectos para el cálculo de las cargas y beneficios del plan, los cuales seguirán constantes, pero sí en el reparto interno de la unidad a la cual corresponden.

ARTÍCULO 8°. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Para todos los efectos contemplados por la Ley 388 de 1997, las Unidades descritas en el artículo anterior, se consideran como proyectos de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, así como proyectos de integración inmobiliaria. La gestión y desarrollo de las mismas podrá hacerse a partir de la adopción del presente plan parcial, de conformidad con los procedimientos previstos en la Ley 388 de 1997 y en el presente decreto.

El proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se describe gráficamente en el plano 02 “Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión”.

ARTÍCULO 9°. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL.

En el área de planificación se identifican cuatro (4) Áreas de Manejo Especial, las dos primeras corresponden a edificaciones consolidadas sobre las cuales no se prevé una transformación significativa, la tercera corresponde al Centro de Espectáculos la Macarena localizadas en el sector de Naranjal y la cuarta a dos manzanas con tratamiento de consolidación nivel 2 que pertenecen al sector de Arrabal; su delimitación se aprecia en el plano número 02 “Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión”.

- **Área de manejo especial número 1:** Constituida por la urbanización existente “La Macarena”, la cual debido a su nivel de consolidación mantendrá sus características actuales y de requerirse modificaciones se ejecutarán conforme a las normas urbanísticas y constructivas vigentes.
- **Área de manejo especial número 2:** La conforma el predio identificado por catastro con el código 11030050032, sede actual de la Corporación Autónoma Regional de Antioquia – CORANTIOQUIA- no requerirá la integración al resto de los desarrollos. De requerirse adiciones en el inmueble actual, se ejecutarán acorde con las reglamentaciones específicas vigentes para este tipo de equipamiento, supeditando la conformación volumétrica del resto de edificaciones que se construyan en cumplimiento de las obligaciones de construcción de equipamientos que se exigen en el plan parcial, para constituir la Manzana





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

Institucional y de servicios a la comunidad. Estas nuevas edificaciones se adosarán a las culatas del edificio existente (CORANTIOQUIA), con el propósito de crear un solo conjunto armónico y equilibrado, arquitectónica y urbanísticamente.

- **Área de manejo especial número 3.** Conformada por la edificación que constituye el Centro de Espectáculos “La Macarena”, ubicada entre la Avenida Regional y la carrera 63B, la zona verde y vías que la rodean.
- **Área de manejo especial número 4.** Conformada por dos manzanas con tratamiento de consolidación nivel 2 que pertenecen al polígono Z4_CN1-12 sector Arrabal.

TITULO II

ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO

CAPITULO 1

SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 10°. ARTICULACIÓN DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Forman parte de los Sistemas Estructurantes derivados del Plan de Ordenamiento Territorial, que deben tenerse en cuenta en la ejecución del presente plan parcial, los elementos constitutivos del sistema estructurante de espacio público natural y del sistema de espacio público artificial, tales como: el sistema vial y de transporte, el sistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, parques, plazas, plazoletas y zonas verdes, el de los equipamientos, así como el sistema de servicios públicos, los cuales se encuentran descritos en el documento técnico, y sus características esenciales serán definidas en los siguientes artículos.

SECCIÓN 1

COMPONENTE NATURAL

ARTÍCULO 11°. COMPONENTE NATURAL DEL ESPACIO PÚBLICO. Hacen parte del componente natural del espacio público, los elementos del sistema hidrográfico que se encuentran descritos gráficamente en el plano “Fajas de protección a corrientes de agua” del Plan de Ordenamiento Territorial y que a continuación se describen:

- El Río Medellín que limita el área de planificación en su costado oriental, con un retiro de sesenta (60) metros públicos, mas seis (6) metros privados de antejardín en ambos costados del río, medidos a partir de los bordes superiores del canal construido.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

- La Quebrada La Hueso, límite del área de planificación en el costado norte, con un retiro de protección a la corriente natural de diez (10) metros horizontales, a partir del borde superior del canal artificial.
- La Quebrada La Magdalena, que atraviesa de occidente a oriente el área de planificación a partir de la carrera 65 bajando por la calle 47 D hasta llegar su desembocadura en La Quebrada La Hueso, actualmente se encuentra canalizada por medio del sistema Boxculver.

Para el manejo de las corrientes naturales de agua presentes en el área de planificación, se deberá atender a lo dispuesto en los artículos 19 al 22 del Acuerdo 62 de 1999.

SECCIÓN 2

COMPONENTE ARTIFICIAL

ARTÍCULO 12°. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL COMPONENTE ARTIFICIAL. Los elementos constitutivos del sistema estructurante de espacio público artificial que hacen parte del plan parcial son: El sistema vial y de transporte, espacios públicos de esparcimiento y encuentro, como son las zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, los equipamientos públicos y el sistema de servicios públicos.

ARTÍCULO 13°. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE: El sistema vial municipal, derivado del Plan de Ordenamiento Territorial y que tiene injerencia en la zona de planificación está compuesto por vías cuya jerarquía corresponde a autopistas urbanas: Corredor Multimodal de Transporte del Río Medellín, arterias principales, arterias menores, vías de servicio, red peatonal y el Sistema de Transporte Masivo de Mediana Capacidad.

El sistema vial principal estructurante lo constituyen: el Corredor Multimodal de Transporte del Río Medellín, las Arterias principales y las Arterias menores.

Corredor Multimodal de transporte del Río Medellín.

Conforme lo establece el Plan de Ordenamiento Territorial, el corredor Multimodal de Transporte del Río Medellín conservará su sección básica constituida por una franja de sesenta (60) metros, medidos a partir de la cota superior del canal actual y adicionalmente se incorpora una franja de cuarenta (40) metros al occidente del Centro de Espectáculos “La Macarena”, que actualmente existe, la cual contendrá tanto la calzada existente de tráfico lento como la calzada de tráfico rápido, que deberá ser trasladada de su actual ubicación paralela al río, a una nueva localización de manera paralela a la actual calzada lenta, es decir, en el costado occidental del Centro de Espectáculos “La Macarena”, tal como lo expresan los planos anexos número 03 “Modelo de Ocupación” y 04 “Sistema Vial”.





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

Esta intervención hace parte del "Proyecto del Parque de "La Macarena", la cual será promovida por la Administración Municipal, con el apoyo del Operador Urbano del Plan Parcial.

El proyecto del "Parque de La Macarena", evaluará técnicamente la posibilidad expuesta en el Documento Técnico de Soporte del plan parcial, de deprimir aproximadamente dos metros la rasante de esta vía con respecto al nivel actual, en el tramo frente al Centro de Espectáculos "La Macarena" y elevar una plataforma (Puente –Plaza) peatonal por encima de la misma, de manera que permita conectar los costados oriental y occidental del nuevo "Parque de la Macarena" con la Calle – Plaza en el sector de Naranjal.

Vías arterias principales.

1. Vía paralela al "Parque de la Macarena":

Esta vía se compone de dos tramos. El primero es la Carrera 63B en el tramo entre la Calle 45 y la Calle 44 (San Juan), el segundo es la Carrera 63A en el tramo entre la calle 45 y la calle 47D.

Para efectos de la movilidad propuesta en el plan parcial, será necesaria la eliminación de la "oreja" que actualmente conecta la calle San Juan con el carril lento del corredor multimodal y la avenida Bolivariana, reemplazándola por una calzada de la carrera 63B y su prolongación con la carrera 63A, descrita a continuación, así: hacia el norte hasta la paralela a la quebrada La Hueso, calle 47D, duplicando la calzada existente de estas dos vías en el tramo que bordea a la urbanización "La Macarena". Este proyecto se aprecia gráficamente en los planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial", y el plano 05 "Secciones Viales".

A continuación se describen ambos tramos de la vía paralela al "Parque de la Macarena":

- Carrera 63B en el tramo entre la Calle 45 y la Calle 44: Se ampliará y redistribuirá la sección vial, como se indica en el plano 05 "Secciones Viales".

Distribución definitiva del proyecto vial (tramo comprendido entre las calles 44 y 45). Ver planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial", y el plano 05 "Secciones Viales-1".

Calzada (costado occidental)	7.00m (existente)
Calzada (costado oriental)	7.00m
Separador central	2.00m
Zona verde (costado occidental)	4.50m
Andén (costado occidental)	2.50m
Zona Verde oriental	Variable
Total sección pública	Variable, mínimo 23.00m
Antejardín (costado occidental)	3.00m





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es: El borde oriental de la calzada occidental propuesta coincide con el borde oriental de la vía de servicio existente (calzada occidental actual) de la carrera 63A.

Distribución de la sección mientras se construye el proyecto vial de La Macarena-Regional que propone el plan parcial. -Sección Transitoria- (solo aplica a los desarrollos a realizar en la unidad de actuación 1). Ver planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial" y el plano 05 "Secciones Viales-2".

Calzada actual	7.00m
Zona verde (costado occidental)	4.50m
Andén (costado occidental)	2.50m
Zona Verde oriental	Variable
Total sección pública	Variable, mínimo 23.00m
Antejardín (costado occidental)	3.00m

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir de la coincidencia del borde oriental de las calzada occidental propuesta con el borde oriental de la vía de servicio existente (calzada occidental actual) de la carrera 63A.

- Carrera 63A en el tramo entre la calle 45 y la calle 47D: Se ampliará y redistribuirá la sección vial, como lo indican los planos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial" y el plano 05 "Secciones Viales-3 y 4".

Distribución propuesta definitiva según Plan Parcial:

Calzadas (2)	7.0m c/u
Separador central	2.0m
Zona verde occidental	4.5m
Andén occidental	2.5m
Andén oriental	4.0m (actual)
Total sección Pública	27.0m
Antejardín (costado occidental)	3.0m

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir de la coincidencia del andén oriental actual con el andén de la calzada oriental propuesta de la carrera 63A.

Distribución de la sección provisional mientras se define el proyecto vial de La Macarena-Regional propuesto por el plan parcial. -Sección Transitoria- (4)

Calzada	8.00m (actual)
Zona verde occidental	12.50m
Andén oriental	4.00m (actual)
Anden occidental	2.50m
Total sección Pública	27.00m
Antejardín (costado occidental)	3.00m





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

2. Carrera 65.

El trazado de la Carrera 65 incorporará las previsiones de acuerdo a la sección definida en el Proyecto Vial No.3-94-3 que hace parte del plan vial aprobado por el Plan de Ordenamiento Territorial, tal como se indica en los planos anexos número 03 “Modelo de Ocupación”, 04 “Sistema Vial” y el plano 05 “Secciones Viales- 5”.

La sección pública de este proyecto es de 43.60 metros. La sección total incluyendo antejardines de 3.00 metros a cada lado es de 49.60 metros.

Nota: Como referencia para esta sección se puede tomar como punto fijo la calzada de servicio construida por Home Center, que corresponde a la calzada de servicio occidental proyectada.

El cruce de la carrera 65 con la calle 44, es un cruce que por su importancia y jerarquía de ciudad tiene prevista su solución en desnivel. Por tanto, este plan parcial se deberá acoger a los resultados de los análisis del Departamento Administrativo de Planeación, que surjan de la revisión de este cruce y con los cuales, se definirá la forma en que se deberá resolver. Con base en un soporte técnico adecuado podrá establecerse si la solución de dicha intersección se deberá mantener en desnivel, caso en el cual se deberá establecer cuál de las dos vías se levantará o se deprimirá, o si por el contrario, las cargas vehiculares futuras podrán ser atendidas y resueltas de manera adecuada al mismo nivel actual, sólo controlado por semáforos. En todo caso, se deberá respetar la sección pública total establecida en el Proyecto Vial No. 3-94-3.

3. Calle 44 (San Juan)

Esta vía en la actualidad está construida garantizando la sección pública y total proyectada entre paramentos de 56.0 metros, la cual deberá respetarse.

Vías arterías menores

1. Avenida Bolivariana

Conservará las condiciones de trazado, sección y manejo ambiental definidas en las normas vigentes a la fecha de ejecución de los proyectos inmobiliarios. Los retiros mínimos de antejardín serán de 5.00 metros a cada lado.

2. Vías laterales a la quebrada La Hueso

En el tramo comprendido dentro del área de planificación del presente plan parcial según la propuesta de movilidad, será necesario construir una nueva calzada paralela a la existente entre la carrera 63A y la denominada Autopista Sur, de acuerdo con lo expresado en planos anexos número 03 “Modelo de Ocupación”, 04 “Sistema Vial” y el plano 05 “Secciones Viales- 6 y 7”.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

La sección propuesta para este tramo será la siguiente:

Calzada Norte	7.00m (proyectada)
Anden Norte	2.00m
Separador central	Variable
Calzada Sur	7.00m (actual)
Zonas verdes laterales	5.00m
Andenes laterales	2.75m
Total sección Pública	Variable
Antejardín costado sur	3.00m

Nota: Como referencia para esta sección se toma como punto fijo la calzada sur actual de la quebrada, la cual debe coincidir con la calzada sur proyectada. La calzada norte proyectada deberá diseñarse para establecer el eje definitivo.

La sección de la calle 47D (lateral sur de la quebrada La Hueso) (7) para el tramo entre las carreras 65 y 63A, será la siguiente:

Calzada	10.50m
Andén sur	2.50m
Zona verde sur	4.50m
Total sección Pública	17.50m
Antejardín costado sur	3.00m

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es el borde norte actual de la lateral sur de la quebrada existente.

Vías de servicio

El presente plan parcial integrará las vías de servicio existentes a los proyectos que se desarrollen en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística. De acuerdo con los planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial" y el plano 05 "Secciones Viales".

Carrera 64 en el tramo correspondiente entre la calle 44 (San Juan) y la calle 46.

Se ampliará y redistribuirá la sección vial, tal como se define en el plano 05 "Secciones Viales- 8". A lo largo del recorrido de esta vía se deberán realizar bahías de ingreso a los proyectos inmobiliarios, de acuerdo con los diseños urbanos que se aprueben en el proceso de licenciamiento de cada proyecto arquitectónico y urbano.

Su empalme con la calle 46 (deprimida) deberá hacerse en tramos de rampas cuyo diseño deberá responder a las demandas propias del plan y demás vías del sector.

Sección vial de la Carrera 64 entre las calles 44 y 46



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín-Colombia



Alcaldía de Medellín
Secretaría General

Calzada	7.0m
Zonas verdes laterales	4.5m cada una
Andenes laterales	2.5m cada una
Total sección pública	21.0m
Antejardines	3.0m cada uno

Nota: La referencia para desarrollar esta sección, es el eje de la vía actual que debe coincidir con el eje de la vía proyectada.

Carrera 64 entre la calle 44 hasta la Avenida Bolivariana, Sector Arrabal.

En el tramo correspondiente al sector de Arrabal: Se ampliará y redistribuirá la sección vial, como se aprecia en el plano 05 "Secciones Viales- 9".

Calzada	7.00m
Zonas verdes laterales	3.00m cada una
Andenes laterales	2.00m cada uno
Total sección pública	17.00m
Antejardines	3.00m cada uno

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir del eje de la vía actual que debe coincidir con el eje de la vía proyectada.

Calle 45 A

Se ampliará y redistribuirá la sección vial actual y se construirá hacia el costado norte de dicha calzada una nueva calzada de iguales características, con un separador entre las dos. Poseerán la zona verde y andén descrito en el plano 05 "Secciones Viales- 10". Su sección mínima será:

Dos calzadas	7.0m cada una
Separador central	2.0m
Zonas verdes laterales	4.5m cada una
Andenes laterales	2.5m cada uno
Total sección pública	30.00m
Antejardines	3.0m cada uno

Nota: La calzada actual será la calzada sur de la sección descrita.

Calle 45.

Esta vía se establecerá como el eje estructurante de oriente a occidente y tendrá una doble función: vehicular en subsuelo, descubierta y con cruces peatonales en superficie,





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

vinculando los dos costados de la plaza Naranjal, según el Modelo de Ocupación, de la forma como se describe a continuación:

En el subsuelo la calle 45, dará acceso al centro comercial y de servicios, que se desarrollará a ambos costados de la misma, entre las carreras 63A y 65, donde serán reubicados las actividades de servicio al vehículo liviano; en el nivel superior, cubriendo parcialmente este espacio se desarrollara la “Calle-Plaza Naranjal”. Sección total, incluyendo el centro comercial y de servicios es de 35.0 metros.

Se garantizará la continuidad de la vía existente entre las carreras 65 y 63A, deprimiéndola, utilizando rampas que deberán empalmar adecuadamente con las vías en superficie, descrita en el plano 05 “Secciones Viales- 11”. Su sección mínima será:

Calzada	7.0m
Andenes laterales	1.5m
Total sección pública en semisótano	10.0m

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir del eje de la vía actual que debe coincidir con el eje de la vía proyectada.

Calle 46.

Esta vía garantizará su continuidad en forma deprimida entre la carrera 65 y la calle 47D, descrita en el plano 05 “Secciones Viales- 12”. Su sección mínima será:

Calzada	7.0m
Andenes laterales	1.5m
Total sección pública deprimida	10.0m

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir del eje de la vía actual que debe coincidir con el eje de la vía proyectada.

Calle 43.

En el tramo del sector Arrabal se conserva la sección actual de la calzada y la distribución de la sección pública completa se indica gráficamente en el plano 05 “Secciones Viales- 13”. Su sección mínima será:

Calzada	10.5m
Zonas verdes laterales	1.5m cada una
Andenes laterales	2.0m cada uno
Total sección pública	17.5m
Antejardín	3.0m

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir del eje de la vía actual que debe coincidir con el eje de la vía proyectada.





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

A la sección de la vía se le anexará a lo largo de la misma, la obligación de espacio público y zona verde con el propósito de conformar un espacio público adecuado, de tal manera que permita configurar áreas útiles homogéneas para el desarrollo de productos inmobiliarios.

Red Peatonal

Estará constituida por el sistema de andenes desarrollado a lo largo de todo el sistema vial y de los elementos que serán descritos en el artículo 16, correspondiente a plazas, parques y plazoletas.

Sistema de Transporte Masivo de Mediana Capacidad

El plan parcial deberá considerar en su desarrollo una línea de Transporte Masivo de Mediana Capacidad –TMMC- a futuro, la cual será proyectada a lo largo de la carrera 65. La sección que se proyecte para este sistema, deberá estar contenida en la sección aquí descrita para la carrera 65.

PARÁGRAFO 1°. El planteamiento vial propuesto alrededor de la Autopista (Corredor Multimodal de Transporte del Río Medellín), la Vía paralela al “Parque de La Macarena” (Carrera 63A y 63B) y la ampliación de la lateral sur de la quebrada La Hueso, en el tramo correspondiente entre la carrera la 63A y la Autopista, deberá ser evaluado técnica y financieramente por el Departamento Administrativo de Planeación, para determinar la pertinencia de su implementación.

PARÁGRAFO 2°. Si la evaluación que realice el Departamento Administrativo de Planeación del planteamiento vial propuesto demuestra que es inconveniente técnicamente el funcionamiento de: la Autopista-(Corredor Multimodal de transporte del Río Medellín), la Vía paralela al Parque de La Macarena (Carrera 63A y 63B) y la ampliación de la lateral sur de la quebrada La Hueso, parte de la sección de la carrera 63B en el tramo entre la calle 46 y 45A (existente) y en el tramo entre las calles 45A y 45 proyectada en el sector será eliminada, y pasará a ser área libre privada al interior de las unidades de actuación 3 y 5 como se muestra en el Documento Técnico de Soporte, capítulo 2, “Componente Urbanístico”.

ARTÍCULO 14°. ESPACIOS PÚBLICOS DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO- En el área de planificación se plantean los siguientes espacios públicos de esparcimiento y encuentro:

Proyecto del “Parque de la Macarena”:

La Administración Municipal promoverá la recuperación y creación de las zonas verdes que componen los espacios públicos que rodean el Centro de Espectáculos “La Macarena”; el intercambio vial del corredor multimodal con el cruce de la calle San Juan, y el parque lineal del Río Medellín.





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

Lo anterior, teniendo en cuenta los planteamientos generales expuestos en planos anexos número 03 “Modelo de Ocupación”, 04 “Sistema Vial” y 05 “Secciones Viales” del presente plan parcial, y los diseños específicos del “Proyecto del Parque de La Macarena”, el cual se integrará con la Calle –Plaza Naranjal en la parte central y con las zonas verdes planteadas hacia la quebrada la Hueso.

Parque lineal de la quebrada La Hueso:

Con base en el presente plan parcial, se impulsará la recuperación ambiental y la dotación de las condiciones paisajísticas y de mobiliario que permitan crear el Parque Lineal de la quebrada La Hueso, en el tramo incluido en el área de planificación, incluyendo los veintidós (22) metros de retiros exigidos por el viaducto del Metro, en su línea B, lo que se constituye en una limitante del crecimiento en altura.

Sobre este mismo eje de la quebrada La Hueso y haciendo parte de las Unidades de Actuación 4 y 5, se generará un espacio público de recreación pasiva mediante el cumplimiento de las obligaciones de estas unidades. Se contempla además un proyecto para ubicar en un área estimada de 3.000 m² del subsuelo de este espacio público, un Centro de Acopio de Residuos Sólidos y Reciclaje.

ARTÍCULO 15°. PLAZAS Y ZONAS VERDES. Las plazas y zonas verdes propuestas por el presente plan parcial, se encuentran conformadas por la Calle-Plaza Naranjal sobre la calle 45 y el sistema de zonas verdes de uso público, caracterizadas por permitir la permeabilidad, conectividad y la articulación entre los espacios públicos y privados, estas son definidas en el plano 03 “Modelo de Ocupación”, 04 “Sistema Vial” y descritas a continuación:

Calle-Plaza Naranjal

En la calle 45 entre las carreras 63B y 65, al interior de las Unidades de Actuación Urbanística 2 y 3, como producto de las áreas de cesión para la conformación de espacio público y el equipamiento público, se construirá “La Calle-Plaza Naranjal”, la cual deberá garantizar la conectividad y la articulación del Centro de Espectáculos “La Macarena” al sistema de espacio público generado por el plan parcial. La Calle Plaza- Naranjal se podrá desarrollar a manera de Bulevar, ofertando áreas verdes, sitios de estancia y de encuentro ciudadano, de acuerdo con lo establecido en el planos anexos número 03 “Modelo de Ocupación” y 04 “Sistema Vial”.

Plazoletas

En el diseño específico del espacio público y privado de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística que componen el sector de renovación urbana Z4_R_7, barrio Naranjal, y el sector de consolidación Z4_CN1_12 sector Arrabal, se podrá plantear la generación de plazoletas dentro de las áreas de cesión de suelo o en las áreas libres





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

privadas; en el caso de las áreas públicas, deberá contar con el concepto previo del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Zonas Verdes Públicas

En las Unidades de Actuación Urbanística que componen el sector de renovación urbana Z4_R_7, barrio Naranjal y en el sector de consolidación Z4_CN1_12 Arrabal, se deben generar zonas verdes públicas producto del cumplimiento de las obligaciones de cesión de suelo. Estas zonas verdes se encuentran definidas en los planos número 03 “Modelo de Ocupación”, 04 “Sistema Vial” y 06 “Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas”, las cuales se orientarán principalmente al uso peatonal y como espacios de esparcimiento y encuentro.

ARTÍCULO 16°. EQUIPAMIENTOS. Los equipamientos identificados en el área de planificación son:

Centro de Espectáculos “La Macarena” – Patrimonio cultural

El Centro de Espectáculos “La Macarena” está incorporada en el inventario de bienes inmuebles de interés cultural del Municipio de Medellín y constituye un equipamiento metropolitano de carácter recreativo y cultural; por lo tanto, se hace necesaria su protección y la creación de unas condiciones de entorno que valoricen y potencien su uso a partir de la recuperación de los espacios públicos aledaños, de acuerdo con los lineamientos expuestos en los planos anexos número 03 “Modelo de Ocupación”, 04 “Sistema Vial” y lo establecido en el Documento Técnico de Soporte del presente plan parcial.

Manzana Institucional y de Servicios a la Comunidad.

Se localiza entre las carreras 65 y 64, y la Calle 45 Plaza Naranjal por el costado norte y por el futuro espacio público en el costado sur. Esta Manzana Institucional y de Servicios a la Comunidad, estará constituida por equipamientos de carácter regional – CORANTIOQUIA-de ciudad y barrial, y se conformará con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de cesión de suelo y construcción de equipamiento. Estos equipamientos podrán albergar espacios para desarrollar actividades institucionales, culturales, comunitarias, de capacitación, entre otras.

Previo a su construcción y de acuerdo con los requerimientos del sector, el Departamento Administrativo de Planeación evaluará la pertinencia del tipo de equipamientos que se desarrollarán. Esta zonificación se observa en el plano número 03 “Modelo de Ocupación” y 04 “Sistema Vial”.

ARTÍCULO 17°. SERVICIOS PÚBLICOS. El presente plan parcial cuenta con factibilidad y disponibilidad de servicios públicos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006. Cada proyecto, previamente deberá obtener la disponibilidad de servicios públicos expedida por la empresa prestadora de los mismos. En el diseño de las





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

redes de acueducto y alcantarillado se deberá tener en cuenta los condicionamientos técnicos que exija la empresa prestadora de estos servicios públicos.

La Empresa prestadora de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado podrá participar en el desarrollo y la gestión del Plan Parcial como socio del proyecto; si es del caso, diseñando y construyendo las redes que se requieran y definiendo los mecanismos para la recuperación de la inversión de manera concertada con el Operador del Plan Parcial.

TITULO III

FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

CAPITULO I

SUELO PRIVADO Y APROVECHAMIENTOS

ARTÍCULO 18°. SUELO PRIVADO. El suelo privado del plan parcial corresponde al área útil y se encuentra constituido por el área neta urbanizable, menos las áreas de cesión para espacio público y vías.

ARTÍCULO 19°. CONFORMACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Este plan parcial se desarrollará mediante Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, de conformidad con lo establecido por el Decreto Nacional 2181 de 2006.

Sector de Renovación urbana Z4_R_7, Barrio Naranjal.

Unidad 1. Esta unidad se destinará principalmente al desarrollo de actividades de comercio y servicios, proyectos compuestos por plataformas de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) y en altura; en esta Unidad se desarrollará un proyecto habitacional destinado a vivienda de interés prioritario –VIP- para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el reparto de Cargas y Beneficios; esta tipología de vivienda podrá desarrollarse a partir del zócalo urbano o desde primer piso. Los locales que se construirán en los primeros pisos para actividades comerciales y de servicio atenderán parte de la demanda de los negocios ubicados en el sector, siempre y cuando dicha actividad sea compatible con el uso residencial.

Unidades 2. Comprende el desarrollo de proyectos compuestos por plataformas de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) destinada actividades diferentes a la vivienda y en altura multifamiliares que se pueden construir hasta la altura máxima permitida por la Aeronáutica Civil y el Municipio de Medellín para este sector, según el Decreto Municipal 266 de 2006.





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

En el subsuelo de esta Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, se construirá parcialmente la calle 45 y el Centro de comercio y servicios, descritos en los artículos anteriores. Ver plano 09 “Aprovechamiento del Subsuelo”.

Unidad 3. Comprende el desarrollo de proyectos compuestos por plataformas de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) destinada actividades diferentes a la vivienda y en altura multifamiliares que se pueden construir hasta la altura máxima permitida por la Aeronáutica Civil y el Municipio de Medellín para este sector, según el Decreto Municipal 266 de 2006.

En el subsuelo de esta Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión se construirá parcialmente la calle 45 y el Centro de comercio y servicios, descritos en los artículos anteriores. Ver plano 09 “Aprovechamiento del Subsuelo”.

Unidad 4. Comprende el desarrollo de proyectos compuestos por plataformas de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) destinada actividades diferentes a la vivienda y en altura multifamiliares que se pueden construir hasta la altura máxima permitida por la Aeronáutica Civil y el Municipio de Medellín para este sector, según el Decreto Municipal 266 de 2006.

En el costado norte de esta unidad, donde se localizarán las obligaciones de cesión de suelo, se proyecta en el subsuelo el Centro de Acopio de Residuos Sólidos y el desarrollo parcial de la calle 46, vía deprimida que conecta las carreras 63B y 65.

Unidad 5. Comprende el desarrollo de proyectos compuestos por plataformas de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) destinada actividades diferentes a la vivienda y en altura multifamiliares que se pueden construir hasta la altura máxima permitida por la Aeronáutica Civil y el Municipio de Medellín para este sector, según el Decreto Municipal 266 de 2006.

En el costado norte de esta unidad, donde se localizarán las obligaciones de cesión de suelo, se proyecta en el subsuelo el Centro de Acopio de Residuos Sólidos y el desarrollo parcial de la calle 46, vía deprimida que conecta las carreras 63B y 65.

Sector de Consolidación Z4_CN1_12, -Arrabal-

Este sector lo conforman las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 6, 7 y 8, las cuales podrán desarrollarse por medio de la integración inmobiliaria de los predios que la conforman, o predio a predio, con base en los Acuerdos 062 de 1999 y 023 de 2000. Los predios localizados en este sector podrán desarrollarse mediante la integración inmobiliaria, pero no se permitirá la subdivisión predial.

Los proyectos de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión del sector Arrabal se describen a continuación:





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

Unidad 6. Se podrán desarrollar proyectos de vivienda, comercio y servicios en plataforma de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) y en altura.

Unidad 7. Se podrán desarrollar proyectos de vivienda, comercio y servicios en plataforma de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) y en altura.

Unidad 8. Se podrán desarrollar proyectos de vivienda, comercio y servicios en plataforma de dos (2) a cuatro (4) pisos (zócalo urbano) y en altura.

PARÁGRAFO. Los locales que se desarrollen en cualquiera de los sectores que conforman el área de planificación, deberán ofertarse preferentemente para los moradores del sector.

ARTÍCULO 20°. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN PRIVADA. Los espacios privados ó áreas máximas a ocupar por las edificaciones, según la estructura de espacios públicos descrita en el Título II, capítulo 1 Sistema Estructurante del Espacio Público, cumpliendo con la ocupación máxima establecida para el polígono, serán los siguientes:

Sector de Renovación urbana Z4_R7, Barrio Naranjal		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN	AREA NETA M2	AREA MAXIMA A OCUPAR EN PRIMER PISO SUELO M2
UAU 1	8.465,15	4.477,22
UAU 2	7.379,93	3.600,00
UAU 3	8.288,98	4.701,75
UAU 4	7.623,39	2.900,00
UAU 5	11.576,42	3.835,00
Sector de Consolidación Z4_CN1_12, Arrabal		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN	ÁREA NETA M2	ÁREA MÁXIMA A OCUPAR EN PRIMER PISO SUELO M2
UAU 6	4.188,01	2.086,05
UAU 7	1.951,40	654,73
UAU 8	1.821,08	658,91

El índice máximo de ocupación definido por el Acuerdo Municipal 023 de 2000 para el polígono Z4_R_7 es del 70% y para el polígono Z4_CN1_12 es de 60%.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

PARÁGRAFO. Las áreas descritas en la tabla anterior son aproximadas, por lo tanto, para efectos de la aplicación, se precisarán de acuerdo con levantamientos topográficos de los predios y según las normas respectivas.

ARTÍCULO 21°. CUANTIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS. Para las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión se define el aprovechamiento medio mediante la simulación urbanística – financiera y el reparto equitativo de cargas y beneficios, que se incluye en el Documento Técnico de Soporte del presente decreto, el cual se describe a continuación.

Los proyectos que se desarrollen en las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, no podrán sobrepasar el aprovechamiento medio definido por este plan parcial.

Polígono Z4_R_7 Naranjal:

El Acuerdo Municipal 023 de 2000 estableció para el área de planeamiento correspondiente a este polígono, un aprovechamiento expresado en índice de construcción con un rango entre 1.5 y 6.0 sobre área bruta. Para este sector se ha definido como aprovechamiento medio un índice de construcción de 2,499, y como índice de ocupación setenta por ciento (70%).

APROVECHAMIENTO MEDIO U ÓPTIMO A UTILIZAR Sector de Renovación urbana Z4_R7, Barrio Naranjal						
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	Totales
Área Bruta M²	15.965,20	13.282,80	14.420,85	14.706,52	18.760,46	77.135,83
Porcentaje del Área Bruta	21%	17%	19%	19%	24%	100%
M² edificable por Índice Medio	39.902,95	33.198,64	36.043,04	36.757,04	46.889,34	192.791,00

Polígono Z4_CN1_12 Arrabal:

Los predios ubicados en el sector de consolidación Z4_CN1_12, Arrabal (UAU 6, 7 y 8), dispondrán de dos opciones de desarrollo: con integración inmobiliaria por Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, o mediante el desarrollo predio a predio.

En el primer caso tendrá un aprovechamiento medio, que a su vez será el máximo a utilizar y que corresponde a 2.25 de índice de construcción y un índice de ocupación del sesenta por ciento (60%).

En el segundo caso, cuando el desarrollo se realice predio a predio o individual, su aprovechamiento será por altura con un máximo de cuatro (4) pisos y cumpliendo con un índice de ocupación del sesenta por ciento (60%).





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

En caso de desarrollarse predio a predio y/o por adición, la ocupación será la resultante de la aplicación de las normas para patios y vacíos, que para el efecto fijen las reglamentaciones específicas y no el índice de ocupación del suelo.

APROVECHAMIENTO MEDIO U ÓPTIMO A UTILIZAR				
Sector de Consolidación Z4_CN1_12, Arrabal				
	UAU 6	UAU 7	UAU 8	TOTAL
Áreas Bruta M2	8.825,71	4.665,17	4.819,70	18.310,58
Porcentaje del Área Bruta	48%	25%	26%	100%
M² Edificable por Índice Medio	19.858	10.497	10.844	41.199

PARÁGRAFO. Con base en el artículo 201 del Acuerdo Municipal 062 de 1999, no se contabilizarán dentro del índice de construcción las áreas destinadas a:

- Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, independiente del nivel en el cual se ubique.
- 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.
- Piscinas y áreas de portería.
- Las zonas de escaleras y circulaciones comunes de la edificación.

Por lo tanto, cada proyecto podrá proponer la cantidad de metros cuadrados a construir para éstas áreas, sin que se pueda sobrepasar en ningún momento el índice asignado de ocupación por Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión definido en el presente decreto.

ARTÍCULO 22°. APROVECHAMIENTOS TRANSITORIOS: Mientras se realizan los proyectos urbanísticos y constructivos identificados en el presente Plan Parcial como constitutivos de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, sólo se permitirán reparaciones locativas y la expedición de licencias de construcción en la modalidad de adecuación, sin que puedan, en ningún caso, generarse nuevos locales y destinaciones, autorizarse la ejecución de mayor área de construcción, ni subdivisión de predios para todos los inmuebles localizados en su interior, acorde con lo dispuesto en el Decreto Nacional 564 de 2006 o las normas que lo modifiquen.

ARTÍCULO 23°. APROVECHAMIENTO PARA LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

Área de manejo especial número 1. Correspondiente a la Urbanización La Macarena, no tiene aprovechamiento adicional al permitido en la respectiva licencia.

Área de manejo especial número 2. Correspondiente a la sede administrativa de CORANTIOQUIA, podrá realizar adiciones previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Municipal y cumpliendo con la normativa específica que exista para este tipo de equipamientos.

Área de manejo especial número 3. Correspondiente al Centro de Espectáculos “La Macarena”, podrá realizar adiciones previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Área de manejo especial número 4. Conformada por dos manzanas con tratamiento de consolidación nivel 2 que pertenecen al polígono Z4_CN1-12 sector Arrabal. Se podrán desarrollar predio a predio o individual, su aprovechamiento será por altura con un máximo de cuatro (4) pisos y cumpliendo con un índice de ocupación del sesenta por ciento (60%).

En el caso de desarrollarse predio a predio, por adición, la ocupación será la resultante de la aplicación de las normas sobre patios y vacíos que para el efecto fijen las reglamentaciones específicas y no el índice de ocupación del suelo.

ARTÍCULO 24°. RESTRICCIONES DE ALTURA. Los proyectos que se desarrollen al interior del Área de Planificación deberán consultar las restricciones de altura generadas por la operación del Aeropuerto Olaya Herrera, que se precisan en el Decreto Municipal 266 del 1° de febrero de 2006, definido conjuntamente por la Aeronáutica Civil y el Municipio de Medellín, o en las normas que lo modifiquen o sustituyan.

CAPITULO 2

ÁREAS DE CESIÓN, OBLIGACIONES URBANÍSTICAS Y OBLIGACIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 25°. OBLIGACIONES Y CARGAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. Las cargas de este plan parcial estarán constituidas por: obligaciones de cesión de suelo para vías, espacios públicos y equipamientos; área construida para equipamientos; obligaciones especiales de carga social para programas y proyectos sociales, con el fin de garantizar la protección a los moradores y por la construcción obligatoria de vivienda de interés social.

PARÁGRAFO 1°. Las obligaciones urbanísticas de cesión de suelo, construcción de equipamientos y construcción obligatoria de vivienda de interés social, se fundamentan en las disposiciones del Acuerdo Municipal 023 del 2000.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

PARÁGRAFO 2°. En el Título VI “Del Operador Urbano y la Gestión del Plan Parcial” artículo 56°, se define el procedimiento e instrumentos para el cumplimiento de estas obligaciones y cargas.

ARTÍCULO 26°. OBLIGACIONES DE CESIÓN EN SUELO POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN. Es responsabilidad de todo desarrollo urbanístico o constructivo cumplir con las áreas de cesión de suelo para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, para zonas verdes, parques y plazoletas de uso público, así como las destinadas a equipamientos; incluye además su dotación y adecuación, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin en el Modelo de Ocupación y en la proporción y características establecidas en el presente decreto y en las demás disposiciones pertinentes.

Polígono Z4_R_7 Naranjal:

Cesión de Suelo para Zonas Verdes Recreacionales y Equipamiento:

En las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 1, 2, 3, 4 y 5 se calcula como suelo de cesión el veintitrés por ciento (23%) del área bruta del polígono Z4_R_7, que equivale a diecisiete mil novecientos sesenta y tres metros cuadrados (17.963m²), a ser localizados de acuerdo al modelo de ocupación como se muestra en el plano 03 “Modelo de Ocupación”.

Cesión de Suelo para Vía Pública

Para las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 1, 2, 3, 4, 5, la obligación de cesión de suelo para la construcción de vía pública es de dieciséis mil noventa y cinco metros cuadrados (16.095 m²) a ceder en vías a nivel y dos mil novecientos doce metros cuadrados (2.912m²) a ceder en vías soterradas o deprimidas, en las calles 45 y 46.

Un tramo de la carrera 63B existente, con un área de dos mil trescientos cuarenta y tres metros cuadrados (2.343m²), se suprime e incorpora como suelo privado a las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 3 y 4, y se repone en las obligaciones viales de las mismas unidades.

Las cesiones viales se describen gráficamente en el plano 07 “Cesiones Viales”.

De acuerdo con lo anterior, las obligaciones urbanísticas de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión se distribuyen así:

Cesión de Suelo para Vía Pública en el Sector de Renovación Urbana Z4_R7, Barrio Naranjal (m2)							
UAU	Obligación vial Calle 44	Obligación vial Carrera 65	Obligación vial Carrera 64	Obligación vial Carrera 64 Soterrada	Obligación vial Carrera 63B	Obligación vial Calle 45A	Obligación vial Carrera 63 A





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

1	602,19	734,45	764,11		584,01		
2		1723,08	551,88			477,71	
3			692,45			637,88	1841,78
4		2412,39	212,02	253,23		528,96	
5			384,31	254,74		777,65	989,82
Total	602,19	4869,92	2604,77	508,97	584,01	2422,2	2831,6

Cesión de Suelo para Vía Pública en el Sector de Renovación urbana Z4_R7, Barrio Naranjal (m2)

UAU	Obligación vial Calle 46	Obligación vial Calle 46 Soterrada	Obligación vial Calle 47D	Obligación vial Calle 45	Obligación vial Calle 45 Soterrada
1					
2				168,81	480
3				167,51	613
4	179,85	517,19	96,72		
5	162,36	792,99	1231,17		
Total	342,21	1310,18	1327,89	336,32	1093,11

Cesión de Suelo para equipamientos y zonas verdes en el Sector de Renovación urbana Z4_R7, Barrio Naranjal (m2)

UAU	Suelo de cesión para equipamientos	Suelo de Cedido para Espacio público
1	936,44	1.745
2	1.041,96	1.550
3		2.496
4		3.624
5		6.602
Totales	1.946.24	16.017.21

Polígono Z4_CN1_12 –Arrabal–:



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín-Colombia



Alcaldía de Medellín
Secretaría General

Cesión de Suelo para Zonas Verdes Recreacionales y Equipamiento

Las obligaciones de cesión de suelo para los predios ubicados al interior de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión de este polígono, se contabilizan de la siguiente manera:

En el evento de que los predios ubicados en este sector lleven a cabo desarrollos asociativos, utilizando la figura de Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión por medio de la integración inmobiliaria, aportarán sus obligaciones de cesión al interior de las correspondientes unidades, en un solo globo de terreno, bajo el mismo concepto urbanístico de las definidas en el modelo de ocupación del plan parcial; se contabilizarán de igual forma al desarrollo predio a predio definido a continuación.

Las manzanas ubicadas en el sector de Arrabal, en el evento de desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión (6, 7 y 8), integrando predios, le corresponde ceder 2.747m² en suelo para la generación del espacio público que se localizará, de acuerdo con el modelo de ocupación y en la misma proporción establecida a continuación para los desarrollos predio a predio.

En los desarrollos predio a predio, los lotes con área inferior a dos mil metros cuadrados (2000m²) de suelo, deberán ceder cuatro metros cuadrados (4m²) de suelo por cada cien metros cuadrados (100m²) construidos en cualquier uso.

Para predios cuya área de lote sea igual o superior a los dos mil metros cuadrados (2000m²), cederán ocho metros cuadrados (8m²) de suelo por cada cien metros cuadrados (100m²) construidos, con un mínimo del 20% del área neta del lote en uso residencial.

Para desarrollos diferentes al residencial cederán cuatro metros cuadrados (4m²) de suelo por cada cien metros cuadrados (100m²) construidos y no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) del área neta del lote. En este caso se deberá pagar en dinero el equivalente a la misma obligación descrita anteriormente para este sector, según el avalúo comercial de metro cuadrado de la zona, al momento de hacerse efectiva la obligación.

Cesión de Suelo para Vía Pública

Los predios identificados en el sector de Arrabal, cederán para la ampliación o construcción de vías, el suelo correspondiente a las secciones viales requeridas al momento de desarrollarse los predios ubicados al interior de esta. Las cesiones viales se describen gráficamente en el plano 07 "Cesiones Viales".

ÁREAS DE CESIÓN DE SUELO PÚBLICO POR UAU Sector de Consolidación Z4_CN1_12, Arrabal		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN	SUELO M2	





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

	VÍAS	ÁREAS VERDES, RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTOS	TOTAL M2
UAU 6	2526,24	1.351,70	2.937,94
UAU 7	954,03	774,46	1.728,49
UAU 8	471,54	620,43	1.091,97
TOTAL	3.951.81	2.746,6	5.758,40

**Cesión de Suelo para Vía Pública en el Sector de Renovación urbana Z4_CN1_12,
Barrio Arrabal (m2)**

UAU	Obligación vial calle 44	Obligación vial Calle 43	Obligación vial Calle 63D	Obligación vial Avenida Bolivariana
6	940.3	252,7		
7		152,1	582,88	
8		128,66	29,16	162,98
Total	940.3	533,46	612,04	162,98

PARÁGRAFO 1°. La disposición y dimensiones de las obligaciones correspondientes a la cesión de suelo de este plan parcial se observan en el plano número 06 “Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas”.

PARÁGRAFO 2°. Los metros cuadrados de cesión de suelo para espacio público y cesión de suelo para la construcción de equipamientos, no podrán ser inferiores a los establecidos en el cuadro “Áreas de Cesión de Suelo por Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión”, así se desarrolle menor edificabilidad a la asignada a cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión en el presente Decreto.

PARÁGRAFO 3°. Los diseños específicos y los costos derivados de cada una de las intervenciones correspondientes a estas obligaciones, serán asumidos por los responsables de cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, de acuerdo con lo establecido en el presente decreto.

ARTÍCULO 27°. OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el artículo 24 del Acuerdo Municipal 023 de 2000, el plan parcial en su conjunto deberá construir un metro cuadrado (1m²) por cada unidad de vivienda en desarrollos residenciales, y el uno por ciento (1%) del área total construida en otros usos.

Esta obligación se hará efectiva con el cumplimiento de la obligación de cesión en suelo para equipamientos de las Unidades de Actuación Urbanística número 1 y 2 conformando





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad, de la cual hace parte el edificio de –CORANTIOQUIA-; en esta manzana se concentrará la obligación de construcción de equipamientos de todos los desarrollos ubicados en el área de planificación.

PARÁGRAFO. La obligación urbanística de construcción de equipamientos se determinará de manera precisa a través de la respectiva licencia de construcción, ya sea en la unidad completa o en sus etapas permitidas, teniendo en cuenta la edificabilidad que se proyecte en la solicitud de licencia de construcción.

ARTÍCULO 28°. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. El costo y las especificaciones de los metros cuadrados construidos a ceder para equipamientos como parte de las obligaciones urbanísticas, deberá ser equivalente con el costo de las áreas construidas que se generen en los desarrollos urbanísticos, para lo cual se efectuarán en el momento de la ejecución, los avalúos correspondientes. Los avalúos se realizarán para determinar las especificaciones con las que se entreguen los equipamientos.

En el caso que las especificaciones de construcción del equipamiento a ejecutar, determinen unos costos de construcción mayores o menores a los de las áreas construidas que los generan, el Departamento Administrativo de Planeación establecerá la equivalencia de la obligación a construir.

La localización de estas obligaciones se observa en los planos anexos número 03 “Modelo de Ocupación” y 04 “Sistema Vial”.

ARTÍCULO 29°. ESPECIFICACIONES DE LAS CESIONES. El diseño y construcción definitiva del espacio público y los equipamientos deberán ceñirse al Decreto Municipal 1097 de 2002 “Manual de Diseño y Construcciones de los Componentes del Espacio Público de la Ciudad de Medellín” y a los lineamientos dispuestos por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Los planteamientos definitivos de la propuesta urbanística de espacio público y equipamientos, previo a la obtención de la licencia de urbanización, deberán tener concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 30°. LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES. De conformidad con el modelo de ocupación definido para el área de planeamiento, que se expresa gráficamente en los planos anexos número 03 “Modelo de Ocupación” y 04 “Sistema Vial”, en el siguiente cuadro, se define la ubicación de las obligaciones urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión:





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

Unidad de Actuación Urbanística	Cesión de Suelo y Adecuación de Vías	Cesión de Suelo y Adecuación de Plazas y Zonas Verdes	Construcción de Equipamientos
1	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calle 44 San Juan, Carreras 63B, 64 y 65.	Cesión de suelo para la conformación de la plazoleta lineal entre las carreras 63B y 65 cruzando la carrera 64 (De oriente a occidente)	El cumplimiento de la obligación de cesión de metros cuadrados de construcción de equipamiento se realizará sobre el suelo de cesión para equipamientos, de la unidad 1 y 2. Consolidando el sistema de equipamientos de la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad
2	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calle 45A, Carreras 64 y 65 y la calle 45 tanto a nivel como soterrada.	Cesión de suelo y conformación de la Plaza Naranjal Calle 45, conectando la carrera 64 con la carrera 65 (De oriente a occidente). Cesión de suelo para la construcción del equipamiento en la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad.	Construcción de los metros cuadrados de equipamiento en la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad.
3	Cesión de suelo para la construcción, ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calle 45 tanto a nivel como soterrada y 45A, Carreras 64 y 63A	Cesión de suelo y conformación de la Plaza Naranjal Calle 45, conectando la carrera 63A con la carrera 64 (De oriente a occidente). Conformación de la plazoleta y zona verde pública sobre la calle 63A.	El cumplimiento de la obligación de cesión de metros cuadrados de construcción de equipamiento se realizará sobre el suelo de cesión para equipamientos, de la unidad 1 y 2. Consolidando el sistema de





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

Unidad de Actuación Urbanística	Cesión de Suelo y Adecuación de Vías	Cesión de Suelo y Adecuación de Plazas y Zonas Verdes	Construcción de Equipamientos
			equipamientos de la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad
4	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calle 45A; 46 tanto a nivel como soterrada y 47D, Carreras 64 tanto a nivel como soterrada y 65.	Cesión de suelo y conformación de la zona verde pública a lo largo de la carrera 65. Cesión de suelo y conformación de plazoleta lineal que comunica la carrera 64 con la carrera 65 (De oriente a occidente) Cesión de suelo y conformación de la plaza estación suramericana, al costado norte de la unidad.	El cumplimiento de la obligación de cesión de metros cuadrados de construcción de equipamiento se realizará sobre el suelo de cesión para equipamientos, de la unidad 1 y 2. Consolidando el sistema de equipamientos de la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad
5	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calles 46 tanto a nivel como soterrada, 45ª y 47D, Carrera 64 tanto a nivel como soterrada y 63ª	Cesión de suelo y conformación de la zona verde pública al frente de la carrera 63A. Cesión de suelo y conformación de plazoleta lineal que comunica la carrera 63A con la carrera 64 (De oriente a occidente) Cesión de suelo y conformación de la plaza estación suramericana, al costado norte de la unidad. Adecuación del suelo en	El cumplimiento de la obligación de cesión de metros cuadrados de construcción de equipamiento se realizará sobre el suelo de cesión para equipamientos, de la unidad 1 y 2. Consolidando el sistema de equipamientos de la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

Unidad de Actuación Urbanística	Cesión de Suelo y Adecuación de Vías	Cesión de Suelo y Adecuación de Plazas y Zonas Verdes	Construcción de Equipamientos
		la plaza estación suramericana.	
6	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calles 42C y Carreras 65 y 64.	Cesión de suelo y conformación de la plazoleta sobre la calle 43.	Tanto el pago del suelo a ceder como los metros a construir para el desarrollo de equipamientos públicos, será el DAP, quien en el momento de optarse por el desarrollo de la unidad urbanística, definirá donde se pagará esta cesión, según lo establecido en la norma vigente.
7	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calles 42C y Carreras 64 y 63D.	Cesión de suelo y conformación de la plazoleta sobre la calle 43.	Tanto el pago del suelo a ceder como los metros a construir para el desarrollo de equipamientos públicos, será el DAP, quien en el momento de optarse por el desarrollo de la unidad urbanística, definirá donde se pagará esta cesión, según lo establecido en la norma vigente.
8	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calles 42C y Avenida Bolivariana, Carreras 64 y 63D.	Cesión de suelo y conformación de la plazoleta entre la carrera 64 y la Avenida Bolivariana.	Tanto el pago del suelo a ceder como los metros a construir para el desarrollo de equipamientos públicos, será el DAP, quien en el momento





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

Unidad de Actuación Urbanística	Cesión de Suelo y Adecuación de Vías	Cesión de Suelo y Adecuación de Plazas y Zonas Verdes	Construcción de Equipamientos
			de optarse por el desarrollo de la unidad urbanística, definirá donde se pagará esta cesión, según lo establecido en la norma vigente.

PARÁGRAFO 1°: Para las unidades 6, 7, y 8, si el desarrollo se realiza por Unidad de Actuación o de Gestión, la cesión de suelo para espacio público se debe efectuar en la misma Unidad de Actuación o de Gestión que la genera, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 de este Decreto. Su localización está definida en los planos 03 “Modelo de Ocupación” y número 06 “Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas”.

Si se desarrolla predio a predio, para efectuar la cesión en dinero establecida en el artículo 26 mencionado, se utilizarán los mismos instrumentos establecidos para compensar las obligaciones urbanísticas en dinero que se definen para el resto del plan parcial.

PARÁGRAFO 2°: En la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad, se cumplirá con la obligación de cesión de suelo y construcción de equipamientos que hacen parte de las obligaciones urbanísticas destinadas a cubrir los requerimientos básicos de la comunidad.

En esta misma manzana se podrán desarrollar usos institucionales compatibles con los equipamientos básicos obligatorios, tales como: oficinas de administración central o de entidades descentralizadas para la atención a la comunidad. Estos desarrollos deberán cumplir con las normas dispuestas para la tipología del equipamiento.

La destinación, aprovechamiento y diseño de los equipamientos aquí descritos, deberá ser previamente aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 31°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. En las áreas de manejo especial se definen las siguientes obligaciones:

Área de Manejo Especial Número 1. Correspondiente a la Urbanización la Macarena, no efectuará aportes de cesiones, su desarrollo está limitado al aprovechamiento construido actualmente.





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

Área de Manejo Especial Número 2. Correspondiente a CORANTIOQUIA, cuando requiera aumentar su área construida por procesos de adición o de ampliación, deberá aportar por concepto de obligaciones lo establecido para este tipo de equipamientos.

La obligación que se genere contribuirá a conformar la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad, propuesta en el modelo de ocupación. El Departamento Administrativo de Planeación definirá el mecanismo para realizar el pago de la obligación.

Área de Manejo Especial Número 3. Corresponde al Centro de Espectáculos “La Macarena”, cuando requiera aumentar su área construida por procesos de adición o de ampliación, deberá aportar por concepto de obligaciones lo establecido para este tipo de equipamientos.

La obligación que se genere contribuirá a conformar la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad propuesta en el modelo de ocupación. El Departamento Administrativo de Planeación definirá el mecanismo para realizar el pago de la obligación.

Área de Manejo Especial Número 4. Correspondiente a las dos manzanas del polígono Z4_CN1-12 sector Arrabal. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 23 de 2000 los desarrollos en suelo urbano con tratamiento de consolidación, deberán cumplir con las siguientes cesiones obligatorias:

En desarrollos predio a predio, los lotes con área inferior a dos mil metros cuadrados (2000m²) de suelo, deberán ceder cuatro metros cuadrados (4m²) de suelo por cada cien metros cuadrados (100m²) construidos en cualquier uso.

En predios cuya área de lote sea igual o superior a los dos mil metros cuadrados (2000m²), cederán ocho metros cuadrados (8m²) de suelo por cada cien metros cuadrados (100m²) construidos, con un mínimo del 20% del área neta del lote en uso residencial.

Para desarrollos diferentes al residencial cederán cuatro metros cuadrados (4m²) de suelo por cada cien metros cuadrados (100m²) construidos y no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) del área neta del lote. En este caso se deberá pagar en dinero el equivalente a la misma obligación descrita anteriormente para este sector, según el avalúo comercial de metro cuadrado de la zona, al momento de hacerse efectiva la obligación.

La cesión en suelo para espacio público se realizará en el sector de Arrabal donde se localizan las áreas para espacio público, entre la calle San Juan, la Avenida Bolivariana y la carrera 65. Para su compensación en dinero, se utilizarán los mismos instrumentos establecidos para cumplir con las obligaciones urbanísticas en dinero para el resto del plan parcial.

ARTÍCULO 32°. OBLIGACIONES ESPECIALES Para efectos de este plan parcial se determinan como obligaciones especiales las siguientes:





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

Vivienda de Interés Social

El diez por ciento (10%) del total de los metros cuadrados construidos en vivienda, se destinarán a desarrollos de viviendas de interés social –VIS-, de conformidad con los artículos 8° numeral 7 y 92 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Acuerdo Municipal 23 de 2000 y específicamente la ficha normativa correspondiente al Polígono Z4_R_7.

De conformidad con el modelo de ocupación, la simulación urbanística financiera, y el reparto equitativo de cargas y beneficios de este plan parcial, se calcula que un total de 94.171 metros cuadrados construidos, serán destinados al desarrollo de viviendas con valor superior a los 135 smlv. De este porcentaje, un total de 12.994 m² se desarrollaran para vivienda de interés social y prioritaria, los cuales se ubicaran en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión del polígono Z4_R_7, repartidos de la siguiente manera: 10.384 m² aproximadamente corresponden a vivienda de Interés social –VIS- y 2.610 m² corresponden a vivienda de interés prioritario –VIP-, las cuales se localizarán en la Unidad de Actuación Urbanística N°1, según el reparto de cargas y beneficios, como se señala en el artículo 35° de este Decreto.

La obligación de Vivienda de Interés Prioritario –VIP- podrá ser pagada en la misma área de planeamiento o por fuera de ella, previa autorización del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín.

En el polígono Z4_CN1_12, la vivienda de interés social se localizará en las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 7 y 8, correspondiendo a cada una un equivalente de 2.490m², según lo dispuesto en el artículo 35° de este decreto.

Cargas Sociales

Las cargas sociales se determinan en aplicación de los principios de la solidaridad, corresponsabilidad y de la función pública del urbanismo.

Igualmente se establecen para concretar la política de protección a moradores, a través de la estrategia de gestión social descrita en el Documento Técnico de Soporte.

Lo anterior, con la finalidad de mitigar los impactos en el proceso de renovación urbana, fomentando la comunicación, fortaleciendo el capital social, consolidando la participación y la cultura de gestión urbanística democrática, y concertando los acuerdos urbanos en la construcción colectiva de una ciudad equitativa.

El programa de gestión social será asumido como parte de las cargas del plan parcial en cumplimiento de un acuerdo de cooperación y responsabilidad social entre los actores públicos, privados y comunitarios. Por lo tanto, los proyectos de interés social correspondientes a este programa, como obligaciones especiales, serán objeto del reparto equitativo de cargas y beneficios de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

La Administración Municipal podrá asumir parte de estas cargas sociales con cargo a los programas y proyectos de inversión en los respectivos planes de desarrollo, con el fin de garantizar la igualdad de oportunidades en el acceso a los beneficios del desarrollo territorial.

El programa de gestión social y sus proyectos se describen en el Título VI Del Operador Urbano y la Gestión del Plan Parcial, Capítulo 2 Gestión Social, artículos 49 y siguientes de este Decreto. El monto estimado en valores presentes de los proyectos de interés social, la estructura de costos de éstos, los mecanismos de concreción de las cargas sociales, las personas a las que aplica y la manera como se deben implementar, se describen en el Capítulo 3 del Documento Técnico de Soporte del presente Plan Parcial.

La gestión social será implementada por el operador urbano que se constituya para el plan parcial, el cual será el responsable de la concreción e implementación de los proyectos que definen las cargas sociales.

PARÁGRAFO: Los metros cuadrados definidos para Vivienda de Interés Prioritario –VIP- (2.610m²) se calcularon con base en la información del censo del año 2006. Si en el momento de definir los proyectos urbanísticos aumenta el número de metros cuadrados para esta tipología de vivienda, estos metros cuadrados adicionales podrán ser pagados, de ser posible en la misma área de planeamiento, o por fuera de ella.

TITULO IV

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 33°. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS APLICADO AL PRESENTE PLAN PARCIAL. Con base en las disposiciones legales, el reparto equitativo de cargas y beneficios garantiza el desarrollo del principio constitucional de igualdad de los ciudadanos ante las normas.

Así las cosas, el reparto de cargas y beneficios se regirá por los siguientes parámetros:

a) Las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión en su proceso de ejecución aportarán las obligaciones de cesión, adecuación y construcción de suelo, para la generación de espacio público y ampliación vial, con el fin de consolidar el espacio público al interior del polígono, generando plazas, parques, infraestructura vial y el espacio público en general del plan parcial.

Para tal efecto, cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión aportará el suelo que le corresponda al interior, según se expresa gráficamente en los planos 03 “Modelo de Ocupación”, 04 “Sistema Vial” y 06 “Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas”.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

b) La obligación de construcción del equipamiento se concentrará en un solo núcleo, en la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad, en el suelo de cesión de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 1 y 2.

c) Todas las unidades de actuación urbanística o de gestión deberán aportar recursos para la ejecución de los programas y proyectos sociales definidos en el Título VI Del Operador Urbano y la Gestión del Plan Parcial del presente decreto, el cual se relaciona en la tabla: "CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN", contenida en el artículo 34 siguiente.

Los predios pertenecientes al polígono Z4_CN1_12 sector Arrabal, que conforman las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 6, 7 y 8, cuyo desarrollo se plantee predio a predio, no se incluyen en el reparto equitativo de cargas y beneficios. Sus cargas y aprovechamientos corresponden a las definidas por la norma urbanística, y descritas en este decreto y serán liquidadas al momento de la obtención de las respectivas licencias de construcción. No obstante lo anterior, el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se realizó bajo el supuesto de desarrollo por medio de Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión del sector de consolidación Z4_CN1_12, Arrabal.

ARTÍCULO 34°. CARGAS DEL PLAN PARCIAL. Se asumen como cargas urbanísticas de este plan parcial, el suelo requerido para la generación de espacio público, entendiéndose éste como: las zonas verdes, plazoletas y parques, el suelo requerido para la construcción del equipamiento, la cesión de suelo para conformar la infraestructura vial y el costo por la adecuación y construcción de todas éstas, así como la reposición de andenes y vías existentes.

Adicionalmente se incluyen como cargas sociales, los recursos que aportará cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión en el sector Naranjal para el desarrollo de los programas y proyectos de interés social y los aportes correspondientes a los predios ubicados en el sector de Arrabal cuando se desarrollen mediante Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión. Los programas y proyectos que se mencionan se encuentran contenidos y desarrollados en el capítulo 3 del Documento Técnico de Soporte.

Las cargas que cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión debe aportar en este plan parcial, son:

CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN O GESTIÓN			
Polígono Z4_R_7 sector Naranjal			
Unidad de Actuación o de Gestión	Cesión de Suelo M²		Programas y Proyectos Sociales
	Vías (1)	Zonas Verdes y Equipamientos	SMMLV
UAU 1	2.685	2.650	9.943
UAU 2	3.401	2.592	4.177





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UAU 3	3.953	2.496	5.026
UAU 4	4.201	3.624	551
UAU 5	4.593	6.602	427
Total	18.833	17.963	20.125

1) Las Unidades de Actuación o de Gestión 3 y 4, adicional a los metros cuadrados de cesión de suelo para generación de vía nueva que se relaciona en este cuadro, deberán ceder y construir dos mil trescientos cuarenta y tres metros cuadrados (2.343m²) como reposición de la carrera 63B, de los cuales mil cien metros cuadrados (1.100m²) corresponden a la Unidad N° 3 y mil doscientos cuarenta y tres metros cuadrados (1.243 m²) a la Unidad N° 4, por lo anterior estos 2.343 m² no se incluyen en el reparto.

CARGAS POR ADECUACIONES Polígono Z4_R_7 sector Naranjal					
Unidad de Actuación o de Gestión	Adecuación de vías existentes (m2)	Adecuación de zonas verdes (m2)	Adecuación de vía nueva (m2)	Adecuación de vía soterrada	TOTAL
UAU 1	2.283	2.649	2.685	0	6.459
UAU 2	1.434	2.592	3.401	480	7.032
UAU 3	1.613	2.496	3.785	613	7.344
UAU 4	2.284	3.624	3.834	771	6.851
UAU 5	2.536	6.602	4.283	1048	8.070
TOTAL	10.150	17.963	17.989	2.912	35.756

CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN Sector de Consolidación Z4_CN1_12 Arrabal				
Unidad de Actuación o de Gestión	Cesión de Suelo M²		Adecuación y Construcción (1)	Proyectos Sociales
	Vías	Zonas Verdes	M²	SMML
UAU 6	1.586	1.352	1.413	1.921
UAU 7	954	774	815	197
UAU 8	471	620	815	699
Total	3.012	2.747	3.044	2.817

(1) Incluye la adecuación de vías existentes, vías nuevas y zonas verdes.

PARÁGRAFO. El reparto de cargas y beneficios se equilibra por medio del traslado de cargas sociales de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión que están





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

deficitadas a las que tienen mayor beneficio que carga, por ende, estas son de obligatorio cumplimiento, garantizando así, el objetivo de protección social a los moradores establecido en este decreto y en el Documento Técnico de Soporte.

ARTÍCULO 35°. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios que corresponden a cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, están definidos en el cuadro que aparece a continuación, en metros cuadrados construidos para índice, dependiendo del tipo de uso o actividad y conforme con los aprovechamientos establecidos en el Título III Formas de Ocupación del Espacio Privado, Capítulo 1 Suelo Privado y Aprovechamientos del presente Decreto:

EDIFICABILIDAD POR UNIDAD DE ACTUACIÓN Y POR TIPOLOGIAS DE USO Polígono Z4_R_7 Sector Naranjal							
UAU	ÁREA CONSTRUIDA PARA ÍNDICE Total (m2)	LOCALES OFICINAS O CONSULTORIOS T1 primer piso sobre ejes viales(m2)	LOCALES OFICINAS O CONSULTORIOS T2 primer piso al interior (m2)	LOCALES OFICINAS O CONSULTORIOS de segundo piso en adelante (m2)	VIS (m2)	VIP (m2)	VIVIENDA (m2) de valor superior a los 135 smlm
UAU 1	39.903	3.296		33.997	0	2.610	0
UAU 2	33.199	3.060		9.180	1.574		19.385
UAU 3	36.043		3.996	11.989	1.510		18.547
UAU 4	36.757	2.465		7395	1985		24.912
UAU 5	46.889		3.260	9.779	2.524		31.327
TOTAL	192.791	8.821	7.256	72.341	7.592	2.610	94.171

EDIFICABILIDAD POR UNIDAD DE ACTUACIÓN Y POR TIPOLOGIAS DE USO Polígono Z4_CN1_12 Sector Arrabal					
Unidad De Actuación Urbanística	Vivienda (Valor mayor a 135 SMMLV)	VIS Vivienda de Interés Social	Comercio	Servicios	Total Área Vendible





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

	M ²				
UAU 6	0	0	1.773	18.085	19.858
UAU 7	6.337	2.490	557	1.113	10.497
UAU 8	6.674	2.490	560	1.120	10.844
Total	13.011	4.980	2.890	20.318	41.199

PARÁGRAFO. El aprovechamiento definido en el cuadro anterior, como área construida para índice, no incluye lo correspondiente a la construcción de parqueaderos privados o de visitantes.

ARTICULO 36°. CONVERTIBILIDAD DE APROVECHAMIENTOS O DE EDIFICABILIDAD. Para conservar la equidad en la distribución de las cargas y los beneficios, se definen los índices de convertibilidad por metro cuadrado dependiendo del uso, así:

LOCALES OFICINAS O CONSULTORIOS T1 primer piso sobre ejes viales(m2)	LOCALES OFICINAS O CONSULTORIOS T2 primer piso al interior (m2)	LOCALES OFICINAS O CONSULTORIOS de segundo piso en adelante (m2)	VIVIENDA (m2) de valor superior a los 135 smlm	VIS (m2)	VIP (m2)
0,6	0,7	1	1,4	1,9	3,2

La base para la convertibilidad será entonces la correspondiente al valor de venta de un (1) m2 de local, oficina o consultorio ubicado a partir de segundo piso.

Los proyectos inmobiliarios que se planteen en las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 2, 3, 4, 5, 7 y 8 deberán utilizar en vivienda mínimo el 40% del total de los aprovechamientos asignados a cada unidad. Los restantes aprovechamientos podrán ser utilizados en otros usos con base en la anterior tabla de convertibilidad, y en cumplimiento con la asignación de usos del suelo contenida en el artículo 38° de este decreto.

En todos aquellos casos que proceda la convertibilidad a otros usos, se deberán garantizar las unidades de vivienda de interés prioritario –VIP- estipuladas por la estrategia de gestión social de protección a las familias con vulnerabilidad alta, determinadas en la matriz de vulnerabilidad incluida en el capítulo 2 “Componente Social” del Documento Técnico de Soporte.

Cuando las unidades de vivienda de interés prioritario –VIP- sean entregadas en edificaciones por fuera del área planificación, previa aceptación de las familias beneficiadas, el área correspondiente a estas viviendas podrá utilizarse en vivienda de interés social –VIS-, con base en los índices de convertibilidad definidos en el presente artículo.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

ARTÍCULO 37°. AJUSTES AL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Podrá revisarse y ajustarse el reparto equitativo de cargas y beneficios con base en estudios técnicos que justifiquen la modificación de las variables con las cuales se efectuó el reparto, y en estricto cumplimiento del principio de equidad entre las diferentes Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión.

Para la modificación del reparto de cargas y beneficios se deberá seguir el mismo trámite exigido para la elaboración de planes parciales a que hace mención la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 2181 de 2006 y acogerse a la reglamentaciones vigentes.

TITULO V

USOS DEL SUELO Y REGLAMENTACIONES ESPECÍFICAS

CAPITULO 1

USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 38°. USOS DEL SUELO. Cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, deberá atender las categorías específicas de usos por Unidad que se definen a continuación y en lo pertinente, acatando lo establecido en la tabla correspondiente al Centro Tradicional y Representativo del Acuerdo Municipal 062 de 1999.

Polígono Z4_R7:

Para las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 1, 2, 3, 4 y 5, se aplicarán las siguientes tablas:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°1			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Comercio minorista suntuario o frecuente.	Alojamiento -excepto moteles, campamentos y albergues-	Vivienda multifamiliar - solo VIP en la manzana 1103004-	Vivienda unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar.
Servicios personales.	Comunicaciones - excepto de emisoras, retransmisoras de radio y televisión-	Transporte y almacenamiento -solo servicio transporte de valores,	Comercio mayorista de víveres.
Oficinas y			Comercio mayorista en general.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°1			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
financieros. Administración pública, salud, educación; asistencia y protección social; asistencia y organización de la comunidad. Equipamiento básico.	Servicios menores de reparación. Comercio minorista de maquinaria y equipo. Comercio minorista industrial. Comercio minorista de vehículos y motos. Servicio de estacionamiento de vehículos liviano	transporte de mercancías menores- Establecimientos públicos sin venta y sin consumo de licor, y con venta y consumo de licor solo se permiten los restaurantes y bares. Servitecas. Industria artesanal, famiindustria.	Comercio con riesgo tecnológico o ambiental Comercio y servicios de recuperación de materiales. Talleres de reparación, mantenimiento y servicio al vehículo Industria mayor Industria mediana Industria menor Estaciones de Servicio. Talleres industriales Seguridad, Culto.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°2			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Vivienda Multifamiliar Comercio minorista suntuario o frecuente	Alojamiento -excepto moteles, campamentos y albergues-. Comunicaciones - excepto de emisoras,	Establecimientos públicos sin venta y sin consumo de licor, y con venta y consumo de licor solo se permiten los	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar. Comercio mayorista de víveres.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°2			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Servicios personales. Oficinas y financieros. Equipamiento básico. Administración pública salud, educación; asistencia y protección social; asistencia y organización de la comunidad.	retransmisoras de radio y televisión-. Servicios menores de reparación. Comercio minorista de maquinaria y equipo. Comercio minorista industrial. Comercio minorista de vehículos y motos. Servicio de estacionamiento de vehículos liviano	restaurantes y bares. Transporte y almacenamiento - Solo servicio transporte de valores, transporte de mercancías menores-. Industria artesanal, fami-industria	Comercio mayorista en general. Comercio con riesgo tecnológico o ambiental. Comercio y servicios de recuperación de materiales. Talleres de reparación, mantenimiento y servicio al vehículo liviano y al vehículo pesado. Talleres industriales Industria mayor Industria mediana. Industria menor. Estaciones de Servicio. Servitecas. Seguridad, Culto.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°3			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°3			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Vivienda Multifamiliar Servicios personales. Comercio minorista suntuario frecuente Oficinas financieros.	Alojamiento -excepto moteles, campamentos y albergues-. Comunicaciones - excepto de emisoras, retransmisoras de radio y televisión-. Servicios menores de reparación. Servicio de estacionamiento de vehículos liviano. Comercio minorista industrial. Comercio minorista de maquinaria y equipo. Comercio minorista de vehículos y motos.	Establecimientos públicos sin venta y sin consumo de licor, y con venta y consumo de licor solo se permiten los restaurantes y bares. Transporte y almacenamiento - Solo servicio transporte de valores, de transporte de mercancías menores-. Equipamiento básico. Servitecas. Industria artesanal, famiindustriua.	Vivienda unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar. Comercio mayorista de víveres. Comercio mayorista en general. Comercio con riesgo tecnológico o ambiental. Servicio y comercio minorista de recuperación. Recuperación de materiales. Talleres de reparación y mantenimiento de servicios al vehículo liviano y pesado. Talleres industriales Industria mayor Industria mediana Industria menor. Estaciones de Servicio. Seguridad, Culto.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°4			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Vivienda Multifamiliar Servicios personales. Comercio minorista suntuario frecuente Oficinas financieros	Alojamiento -excepto moteles, campamentos y albergues-. Comunicaciones - excepto de emisoras, retransmisoras de radio y televisión-. Servicios menores de reparación. Servicio de estacionamiento de vehículos liviano. Comercio minorista industrial. Comercio de maquinaria y equipo. Comercio minorista de autos y motos.	Transporte y almacenamiento - Solo servicio transporte de valores, transporte de mercancías menores-. Establecimientos públicos sin venta y sin consumo de licor, y con venta y consumo de licor solo se permiten los restaurantes y bares. Equipamiento básico. Industria artesanal, famindustriua. Centro de acopio para residuos sólidos y reciclaje en subsuelo. Parqueaderos públicos en subsuelo	Vivienda unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar. Comercio mayorista de víveres. Comercio mayorista en general. Comercio con riesgo tecnológico o ambiental. Comercio minorista de recuperación. Excepto como Centro de Acopio en el subsuelo. Recuperación de materiales. Excepto como Centro de Acopio en el subsuelo. Talleres de reparación, mantenimiento y servicios al vehículo. Talleres industriales Industria mayor Industria mediana. Industria menor. Estaciones de Servicio. Servitecas. Seguridad y culto





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°5			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Vivienda Multifamiliar Servicios personales. Comercio minorista suntuario frecuente Oficinas financieros	Alojamiento -excepto moteles, campamentos y albergues-. Comunicaciones - excepto de emisoras, retransmisoras de radio y televisión-. Servicios menores de reparación. Administración pública, salud, educación; asistencia y protección social; asistencia y organización de la comunidad. Servicio de estacionamiento de vehículos liviano. Comercio minorista industrial. Comercio de maquinaria y equipo. Comercio minorista de autos y motos.	Transporte y almacenamiento - Solo servicio transporte de valores, transporte de mercancías menores-. Establecimientos públicos sin venta y sin consumo de licor, y con venta y consumo de licor solo se permiten los restaurantes y bares. Equipamiento básico. Industria artesanal, famiindustriua. Centro de acopio para residuos sólidos y reciclaje en subsuelo. Parqueaderos públicos en subsuelo	Vivienda unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar. Comercio mayorista de víveres. Comercio mayorista en general. Comercio con riesgo tecnológico o ambiental. Comercio minorista de recuperación. Excepto como Centro de Acopio en el subsuelo. Recuperación de materiales. Excepto como Centro de Acopio en el subsuelo. Talleres de reparación, mantenimiento y servicios al vehículo. Talleres industriales Industria mayor Industria mediana. Industria menor. Estaciones de Servicio. Servitecas. Seguridad y culto.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

PARÁGRAFO: En el subsuelo público de la calle 45 entre las carreras 65 y 63 A, se permite la localización de talleres de reparación, servicio y mantenimiento del vehículo liviano, almacenes de repuesto y almacenes para el comercio y servicios complementarios a los talleres de servicio al vehículo. La propuesta de intervención y ocupación del espacio público deberá presentarse ante el Departamento Administrativo de Planeación para su aprobación.

Los proyectos que se definan en el subsuelo público comprendido entre las calles 46 y 47 y las carreras 63A y 65, donde se podrá localizar tanto el Centro de Acopio para residuos sólidos y reciclaje y el desarrollo de parqueaderos públicos como aprovechamiento económico del espacio público, deberán contar con una propuesta de intervención y ocupación del espacio público, presentada ante la Administración Municipal para su evaluación y aprobación.

Polígono Z4_CN1_12:

Para las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 6, 7 y 8, se aplicarán las siguientes tablas:

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°6			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Vivienda Multifamiliar	Alojamiento -excepto moteles, campamentos y albergues-.	Vivienda unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar.	Comercio mayorista de víveres.
Comercio minorista suntuario o frecuente.	Comunicaciones - excepto de emisoras, retransmisoras de radio y televisión-.	Transporte y almacenamiento - Solo servicio transporte de valores, transporte de mercancías menores-.	Comercio mayorista en general.
Servicios personales.	Servicios menores de reparación.	Establecimientos públicos sin venta y sin consumo de licor, y con venta y consumo de licor solo se permiten los restaurantes y bares.	Comercio con riesgo tecnológico o ambiental.
Oficinas y financieros.	Administración pública, salud, educación; asistencia y protección social; asistencia y organización de la comunidad.		Comercio minorista de recuperación de materiales.
			Talleres industriales
			Talleres de reparación, mantenimiento y servicios al vehículo





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°6			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
	Servicio de estacionamiento de vehículos liviano. Comercio minorista industrial. Comercio de maquinaria y equipo. Comercio minorista de autos y motos.	Equipamiento básico. Servitecas. Industria artesanal, famiindustriua.	liviano y pesado. Industria mayor Industria mediana. Industria menor. Recuperación de materiales. Culto y seguridad Estaciones de Servicio.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°7			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Vivienda Multifamiliar Comercio minorista suntuario o frecuente. Servicios personales. Oficinas y financieros.	Alojamiento -excepto moteles, campamentos y albergues-. Comunicaciones - excepto de emisoras, retransmisoras de radio y televisión-. Servicios menores de reparación. Administración pública, salud, educación; asistencia y protección social; asistencia y	Vivienda unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar. Transporte y almacenamiento - Solo servicio transporte de valores, transporte de mercancías menores-. Establecimientos públicos sin venta y sin consumo de licor, y con venta y consumo de licor solo se permiten los	Comercio mayorista de víveres. Comercio mayorista en general. Comercio con riesgo tecnológico o ambiental. Comercio minorista de recuperación. Recuperación de materiales. Talleres de reparación,





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°7			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
	organización de la comunidad. Servicio de estacionamiento de vehículos liviano. Comercio minorista industrial. Comercio de maquinaria y equipo. Comercio de vehículos y motos.	restaurantes y bares. Equipamiento básico. Servitecas. Industria artesanal, famiindustriua.	mantenimiento y servicios al vehículo. Talleres industriales Industria mayor Industria mediana Industria menor Estaciones de Servicio. Culto y seguridad.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°8			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
Vivienda Multifamiliar Comercio minorista suntuario o frecuente. Servicios personales. Oficinas y financieros.	Alojamiento -excepto moteles, campamentos y albergues-. Comunicaciones - excepto de emisoras, retransmisoras de radio y televisión-. Servicios menores de reparación. Administración pública; salud, educación;	Vivienda unifamiliar y bifamiliar y trifamiliar. Transporte y almacenamiento - Solo servicio transporte de valores, transporte de mercancías menores-. Establecimientos públicos sin venta y sin consumo de licor, y con venta y	Comercio mayorista de víveres. Comercio mayorista en general. Comercio con riesgo tecnológico o ambiental. Comercio minorista de recuperación. Recuperación de materiales.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN N°8			
USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
	asistencia y protección social; asistencia y organización de la comunidad. Servicio de estacionamiento de vehículos . Comercio minorista industrial. Comercio de maquinaria y equipo. Comercio de vehículos y motos.	consumo de licor solo se permiten los restaurantes y bares. Industria artesanal, famiindustriua. Equipamiento básico. Industria artesanal, famiindustriua.	Talleres de reparación mantenimiento y servicios al vehículo. Talleres industriales Industria mayor Industria mediana Industria menor Servitecas. Estaciones de Servicio. Culto y seguridad

La tabla de usos genérica del Centro Tradicional y Representativo del Acuerdo Municipal 062 de 1999, se aplicará para desarrollos predio a predio en el sector de Arrabal:

- a) En las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 6, 7 y 8.
- b) En la Área de Manejo Especial 4, que la componen las dos manzanas localizadas en el sector de Arrabal diferentes a las Unidades de Actuación Urbanísticas o de Gestión, 6, 7 y 8.

Para la aplicación de este parágrafo se anexa la siguiente tabla:

CENTRO TRADICIONAL Y REPRESENTATIVO METROPOLITANO
(CENTRO TRADICIONAL, COSTADOS ORIENTAL Y OCCIDENTAL DEL RÍO)
USOS PRINCIPALES: Vivienda trifamiliar, multifamiliar y compartida; cultura; comercio minorista suntuario o frecuente; servicios personales, oficinas y financieros; administración pública y seguridad; salud, educación; asistencia y protección social; asistencia y organización de la comunidad; culto.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

CENTRO TRADICIONAL Y REPRESENTATIVO METROPOLITANO			
(CENTRO TRADICIONAL, COSTADOS ORIENTAL Y OCCIDENTAL DEL RÍO)			
USOS PERMITIDOS		USOS PROHIBIDOS	OBSERVACIONES
COMPLEMENTARIOS	RESTRINGIDOS		
<ul style="list-style-type: none">▪ Vivienda unifamiliar y bifamiliar.▪ Servicios menores de reparación; establecimientos públicos; alojamiento.	<ul style="list-style-type: none">▪ Comercio minorista industrial.▪ Comercio minorista de vehículos; minorista industrial maquinaria y equipo; comercio mayorista en general y minorista de recuperación.▪ Reparación y mantenimiento; servicios al vehículo transporte y almacenamiento; comercio minorista industriales comunicaciones; talleres industriales.▪ Equipamiento básico. Recreación y	<ul style="list-style-type: none">▪ Comercio mayorista de víveres.▪ Comercio con riesgo tecnológico o ambiental▪ Recuperación de materiales.▪ Industria mayor	<ul style="list-style-type: none">▪ Residencial unifamiliar y bifamiliar solo costado occidental del río como proyecto nuevo, reforma, adición o subdivisión de vivienda. En el resto sólo reformas y adiciones a lo existente.▪ El comercio minorista suntuario o frecuente en el costado occidental del río sólo permitido en las calles 50, 44, 33 y 30.▪ En el costado occidental del río permitido comercio minorista sólo de autos y motos en calles 44, 33, 30A y 50.▪ Comercio mayorista en general está prohibido en el costado occidental del río.▪ Comercio minorista de recuperación (comercio minorista industrial y talleres, solo los establecidos y los que puedan ser propuestos en escala media en los planes parciales).





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

CENTRO TRADICIONAL Y REPRESENTATIVO METROPOLITANO			
(CENTRO TRADICIONAL, COSTADOS ORIENTAL Y OCCIDENTAL DEL RÍO)			
	deportes		
▪ Industria artesanal.	▪ Industria pesada, mediana y menor.		▪ Reparación y mantenimiento en el costado occidental del río –solo reparación de autos y motos y sobre las calles 50, 44, 33 y 30A. Transporte y almacenamiento en el costado occidental del río –solo servicio transporte de valores, transporte de mercancías menores. Comunicaciones excepto de emisoras, retransmisoras de radio y televisión. ▪ Alojamiento excepto moteles, campamentos y albergues. ▪ Equipamiento básico, solamente salas de velación, funerarias con preparación de cadáveres. Lo que defina el plan parcial. ▪ En áreas denominadas como especializadas en salud, ciencia y tecnología y educación, se consideran restringidos los establecimientos públicos con venta y consumo de licor y juegos de azar.

PARÁGRAFO 1°. La asignación de usos del suelo por sí sola no garantizará que una actividad pueda ubicarse en un lugar, dado que debe cumplir además, con todas las disposiciones que la regulan; por tanto, se deberán consultar las normas urbanísticas generales y específicas, la modulación y retiros de protección, entre otros.

PARÁGRAFO 2°. Las nuevas actividades que se ubiquen en el sector deberán cumplir con la tabla específica de usos del suelo asignada a cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión establecida en el presente decreto. Se tolerarán los usos establecidos, siempre y cuando cumplan con los diferentes requerimientos de operación y funcionamiento, hasta tanto comience la ejecución de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión.

PARÁGRAFO 3°. Corresponderá al Operador Urbano o Gerente del Plan Parcial, proponer una estrategia de transición para la reubicación de las actividades definidas como usos prohibidos, la cual les permita a los dueños de los negocios que realizan estas





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

actividades, preparar su plan de reubicación. Lo anterior, con el acompañamiento de profesionales expertos, a fin de minimizar los impactos que dichos traslados puedan ocasionar.

CAPITULO 2

REGLAMENTACIONES ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 39°. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA. Para los efectos del Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal, resultan aplicables las reglamentaciones específicas contenidas en este decreto, en concordancia con lo dispuesto en los Acuerdos 062 de 1999 y 23 de 2000. Igualmente se aplicarán los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, o las normas que los complementen, modifiquen o sustituyan, en lo que no le sea contrario.

ARTÍCULO 40°. ANTEJARDINES. Los desarrollos constructivos que se generen en las Unidades de Actuación Urbanística o Gestión que componen el presente plan parcial, deberán disponer de un antejardín de tres (3) metros contados a partir del borde interno del andén.

ARTÍCULO 41°. ESTACIONAMIENTOS. El requerimiento mínimo de estacionamientos se constituye en una obligación urbanística especial y todos los nuevos desarrollos constructivos al interior del área de planificación, deberán cumplir con los siguientes requerimientos de estacionamientos:

Normativa parqueaderos		
Usos	Privados	Visitantes
Vivienda mayor de 135 SMMLV	1 celda cada vivienda	1 celda por cada 4 viviendas
VIS (vivienda de interés social)	No hay exigencia	1 celda por cada 10 viviendas
VIP (Vivienda de interés prioritario)	No hay exigencia	1 celda por cada 10 viviendas
Otros usos	No hay exigencia	1 celda por cada 100 m2 construidos
Motos	Opcional	1 celda por cada 6 viviendas en VIS o VIP

La construcción de bahías de parqueo destinadas al servicio de las nuevas actividades a desarrollar en el área del plan parcial en cada Unidad de Actuación de Gestión, se acogerán a la localización definida en los planos anexos número 03 “Modelo de Ocupación” y 04 “Sistema Vial”





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

Los parqueaderos privados, para visitantes o comerciales se permiten a partir del piso tercero o en sótano. Los primeros y segundos pisos se deberán desarrollar en usos diferentes. En todo caso, se garantizarán las condiciones técnicas óptimas para su funcionamiento, cumpliendo con la norma específica que regula este uso.

En el subsuelo de las Calles, plazas o espacios públicos, localizados al interior del área de planificación se podrán desarrollar parqueaderos.

Teniendo en cuenta que la titularidad y la administración del espacio público y del subsuelo del mismo, corresponde al Estado, estos parqueaderos no podrán enajenarse, sin perjuicio de que puedan ser entregados a particulares para su administración y manejo, por medio de figuras como concesión, comodato, aprovechamiento económico del espacio público o cualquier otra figura compatible con bienes constitutivos del espacio público.

PARÁGRAFO. En todos los casos que se pretenda intervenir u ocupar el espacio público, el interesado elevará una solicitud de licencia de intervención y ocupación del espacio público ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previa la obtención de la licencia urbanística.

ARTÍCULO 42°. UNIDAD DE PISO. Es la distancia vertical o unidad de medida básica en metros lineales que se establece a una edificación, fijada desde el nivel de un piso acabado hasta el nivel de piso acabado superior inmediato, o nivel de enrase cuando se trate de cubiertas en techo.

El mezanine se tomará como nivel de piso acabado superior, aún cuando no se construya sobre toda la superficie del nivel inmediato inferior.

No se considera como unidad de piso la distancia resultante entre el nivel de piso de una mansarda y la altura del caballete del techo, considerando que el piso de la mansarda se construye a nivel de enrase del último piso de la edificación.

Esta distancia será variable, en concordancia con los requerimientos específicos de los usos a los cuales vaya a destinarse la edificación, y atendiendo lo dispuesto en el artículo 43 del presente decreto.

ARTÍCULO 43°. DE LAS ALTURAS. Para la aplicación de la edificabilidad por alturas, la dimensión de una unidad de piso será de 3.50 metros para el uso residencial. Para los usos diferentes al residencial, la edificabilidad por altura se definirá de acuerdo con los requerimientos específicos contenidos en las normas que para el efecto expida la Administración Municipal.

Posteriormente a la expedición de la licencia de construcción, no se podrán adicionar mansardas, mezanines o niveles de piso, sin la autorización correspondiente.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

En ningún caso, la edificación podrá modificar el número máximo de pisos autorizados en la norma.

Se tendrá como base para determinar las alturas mínimas o máximas, el nivel 0:0 del andén en el punto de acceso directo al predio.

Los sótanos y semisótanos no aplicarán para la definición de la altura de la edificación; no obstante, si el semisótano supera la altura de 1.50 metros con respecto al nivel 0:0 del andén en el punto más desfavorable de la extensión frontal del lote, por cualquiera de sus fachadas, se tomará como unidad de piso para la definición de la altura permitida o exigida.

ARTÍCULO 44°. ZÓCALO URBANO. En todas las edificaciones que se desarrollen en el área de planificación del presente plan parcial, se deberá construir una plataforma o zócalo urbano, mínimo de dos (2) a cuatro (4) pisos, según lo establecido en el artículo 19° del presente decreto.

Esta plataforma o zócalo albergará de manera exclusiva usos comerciales y de servicios, exceptuando la vivienda de interés prioritario –VIP-, la cual se podrá desarrollar a partir del primer piso si se requiere.

ARTÍCULO 45°. FACHADAS EN EL ZÓCALO URBANO O PLATAFORMA. Las edificaciones deberán mantener una adecuada permeabilidad visual hacia la calle, evitando elementos de cerramiento que deterioren la calidad del espacio público y generen inseguridad para el mismo.

Por lo tanto, las fachadas deberán tener aperturas o vanos no inferiores al ochenta por ciento (80%) de la superficie y los usos al interior de estas edificaciones en plataforma deberán garantizar la dinámica y relación directa entre los espacios públicos y privados.

ARTÍCULO 46°. CONEXIONES SUPERIORES ENTRE ETAPAS DE UNA MISMA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN. Las nuevas edificaciones producto de los desarrollos del Plan Parcial, podrán tener conexiones horizontales peatonales a partir del cuarto piso o nivel, al interior de cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, con el fin de garantizar la continuidad entre los usos, siempre y cuando conserven buenas condiciones de iluminación y ventilación.

Dichas conexiones entre torres de la misma Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, deberán ser realizadas en pisos antideslizantes, con un ancho mínimo de dos metros (2 m), barandas de doble pasamano a setenta y cinco centímetros de altura (0.75 m) y a noventa y cinco centímetros (0.95 m) de altura respectivamente, con juntas de construcción no mayores de un centímetro (1 cm). Igualmente podrán ser cubiertos y tener cerramiento, siempre y cuando conserven buenas condiciones de iluminación y ventilación.

La conexión puede estar cubierta con elementos livianos tales como estructura metálica, vidrio, acrílico, cáscaras de concreto, entre otros. Igualmente podrá ser cerrada con





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

paredes vidriadas, en ningún caso con muros en concreto, ladrillo, bloque, o material similar. Debe incorporar elementos de ventilación e iluminación tales como ventanas corredizas, batientes, plegables, etc., aire acondicionado, lámparas.

En estos casos, estas conexiones deberán ser aprobadas con la respectiva licencia de construcción.

En el evento de construirse por encima del espacio público, deberán solicitar la respectiva licencia de ocupación del espacio público aéreo ante el Departamento Administrativo de Planeación, acompañada del proyecto arquitectónico y estructural del elemento a colocar en la respectiva manzana, para su evaluación y aprobación.

El Municipio de Medellín o la entidad competente, podrán revocar o modificar unilateralmente las licencias de intervención y ocupación del espacio público, por motivo de interés general, previa participación del titular de la misma o de sus causahabientes.

ARTÍCULO 47°. DE LAS FACHADAS DE LAS EDIFICACIONES HACIA EL ESPACIO PÚBLICO. Todo proyecto constructivo, ya sea aislado o perteneciente a un conjunto de edificaciones, para su ampliación, adecuación, modificación o restauración, deberá diseñarse y construirse con las fachadas abiertas cuando éstas den su frente hacia el espacio público, cualquiera que éste sea, con el fin de garantizar la integración visual entre tales espacios, la armonía y estética urbana, la protección y seguridad del entorno y de la población que lo habita y usufructúa.

Se incluyen dentro de este requerimiento, todas las edificaciones destinadas al uso comercial, industrial, residencial, de servicios institucionales privados y públicos y mercantiles, incluso aquellas destinadas a usos especiales como teatros, auditorios, estudios de televisión y grabación, y en general, aquellos que por su funcionamiento requieran condiciones especiales.

TITULO VI

DEL OPERADOR URBANO Y LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 48°. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. Teniendo en cuenta que la formulación inicial del Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal, fue de iniciativa pública, la presente revisión y ajuste se formula desde una iniciativa mixta, con énfasis en la participación del sector privado.

De conformidad con lo anterior, se determinan los siguientes aspectos:

Operador Urbano o Gerente del Plan Parcial. Para garantizar la ejecución del plan parcial, el cumplimiento de las cargas urbanísticas que de él se derivan y la





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

implementación de la política de protección a moradores, el plan parcial deberá contar con un Operador Urbano o Gerente del Plan Parcial.

Corresponde al Operador Urbano o Gerente del Plan Parcial, entre otras:

1. Definir, adelantar y coordinar la gestión urbana e inmobiliaria, la gestión social del plan parcial y las comunicaciones.
2. Concretar e implementar las estrategias de gestión, programas y proyectos que se requieran para la materialización de los objetivos del plan parcial.
3. Gestionar, administrar y ejecutar los recursos para financiar los programas y proyectos.

Para tales efectos, su gestión se plantea en dos líneas de acción, las cuales deben concebirse bajo una misma dirección y coordinación a fin de darle integralidad al plan parcial:

La Gestión Urbana e Inmobiliaria: Estará orientada a la implementación de políticas públicas de Renovación Urbana consignadas en la Ley y en el Plan de Desarrollo, promoviendo la vinculación de inversionistas y promotores inmobiliarios para la adquisición de los predios y ejecución de los proyectos.

La Gestión Social: Encaminada a implementar y desarrollar la estrategia social que permita conciliar los diversos intereses y mitigar los impactos que se producen con las intervenciones urbanas.

CAPITULO 1

GESTIÓN URBANA E INMOBILIARIA

ARTÍCULO 49°. GESTIÓN URBANA E INMOBILIARIA. Serán funciones del Operador Urbano dentro de la Gestión Urbana e Inmobiliaria:

- Definir la secuencia de ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión.
- Evaluar el requerimiento de la declaratoria de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, y adelantar el proceso de inscripción en los términos del artículo 46 de la Ley 388 de 1997 y del Decreto 564 de 2006, cuando se requiera.
- Apoyar la conformación de las Entidades Gestoras de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, si se requieren, y/o la gestión asociada entre propietarios de los predios, inversionistas y promotores inmobiliarios, entre otros, para el desarrollo de los proyectos.





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

- Asesorar en la utilización de los instrumentos legales que permitan la constitución de dichas entidades, (fiducia, sociedad comercial de cualquier tipo regulada en el Código de Comercio o cualquier forma asociativa contemplada en el ordenamiento jurídico), que garanticen el desarrollo conjunto de las mismas.
- Apoyar o celebrar los convenios o sociedades que se requieran con los propietarios de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión.
- Gestionar y negociar el suelo de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, previa celebración del convenio o acuerdo con los propietarios de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión.
- Coordinar la ejecución de los programas y proyectos establecidos en el Programa de Gestión Social, con el fin de determinar la adquisición de los predios que se requieran para el desarrollo de los mismos.
- Definir de manera general los proyectos y las etapas a ejecutar de conformidad con el decreto del Plan Parcial, y adelantar los concursos o procedimientos que se requieran para adjudicar la construcción y comercialización de los mismos.
- Asesorar y apoyar a la Entidad Gestora de cada Unidad de Actuación Urbanística en la obtención de las licencias de urbanización, construcción y demás trámites que se requieran para la ejecución y recibo de los proyectos.
- Facilitar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas del plan parcial por parte de las Entidades Gestoras que se constituyan, definiendo y utilizando los instrumentos financieros que permitan su recaudo y que garanticen la programación y ejecución de las mismas.
- Celebrar contratos con las empresas constructoras de las Unidades de Gestión o de Actuación, que garanticen el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, definiendo los plazos y las formas de observancia de las obligaciones urbanísticas correspondientes para cada una, previa aprobación de los mismos por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Así mismo el Operador Urbano constituirá los instrumentos que se requieran para el recaudo de las obligaciones en dinero de las Unidades 6, 7 y 8 del Plan Parcial en el caso de desarrollos predio a predio y del área de manejo especial 04 del sector de Arrabal.
- Definir estrategias de gestión para asegurar la sostenibilidad de los espacios públicos y equipamientos obtenidos con la ejecución del plan parcial.
- Proponer una estrategia de transición que les permita a los dueños de los negocios que realizan actividades prohibidas según los uso del suelo, para preparar su plan de reubicación con el acompañamiento de profesionales expertos, de manera que se minimicen los impactos que dichos traslados puedan ocasionar.
- Las demás que vayan surgiendo dentro del proceso de desarrollo del plan parcial inherentes a los temas urbanos e inmobiliarios.

ARTÍCULO 50°. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. De conformidad con el artículo 7° de este Decreto, para la materialización del modelo de ocupación del área de planificación, se determina como mecanismo de gestión la delimitación y adopción de la figura jurídica de Unidades de Actuación Urbanística o de





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

Gestión como una alternativa para el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios o desarrolladores del Plan.

Se entenderá cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión como un proceso independiente de urbanización, el cual requerirá de su correspondiente licencia de urbanismo.

El desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, en los términos de los artículos 45, 46 y 47 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 2181 de 2006.

Una vez se adopte el presente plan parcial, los actores privados o públicos interesados, podrán gestionar el proceso de delimitación de las unidades de actuación urbanística propuestas, teniendo en cuenta los procedimientos descritos en los artículos 20 a 23 del Decreto Nacional 2181 de 2006. El acto administrativo que deja en firme la delimitación, deberá inscribirse en los diferentes folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles componentes de la unidad en cuestión; esta inscripción determinará la necesaria asociación entre los predios, para un posterior desarrollo urbanístico e inmobiliario de los mismos.

ARTÍCULO 51°. UNIDADES DE GESTIÓN. En caso de lograrse un consenso del 100% de los propietarios de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, los inmuebles ubicados en cada Unidad, podrán desarrollarse mediante Unidades de Gestión, con el concurso de todos los propietarios, sin que requiera adelantar el trámite de la delimitación de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística. En consecuencia, podrán utilizar los mecanismos de gestión asociada establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la Ley 388 de 1997.

En este caso, se conserva la denominación de Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión sin que se entiendan como unidades de gestión por planteamiento urbanístico general (PUG) en la forma descrita en los artículos 19 del Decreto 2181 de 2006 y 42 del Decreto 564 de 2006.

ARTÍCULO 52°. CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD GESTORA. Los propietarios de los predios de la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, constituirán una entidad gestora (fiducia, sociedad comercial de cualquier tipo regulada en el código de comercio, o cualquier forma asociativa contemplada en el ordenamiento jurídico) que garantice el desarrollo conjunto de la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, y el cumplimiento de las obligaciones que les corresponde a cada una de ellas, conforme lo establece el artículo 47 de la Ley 388 de 1997, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55° del presente decreto.

ARTÍCULO 53°. FUNCIONES DE LA ENTIDAD GESTORA: Serán funciones de la entidad gestora las siguientes:



Alcaldía de Medellín

Secretaría General

- Elaborar y formalizar el convenio o acuerdo con el Operador Urbano o Gerente del Plan, en el cual se definan las condiciones bajo las que se desarrollará la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión.
- Elaborar y presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación el proyecto de integración inmobiliaria para adelantar el proceso de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, si se requiere, según lo establece el artículo 47 de la ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 2181 de 2006.
- Elaborar y presentar la escritura de integración inmobiliaria y de cesiones urbanísticas a favor del Municipio de Medellín en los términos del artículo 46 de la Ley 388 de 1997 y gestionar su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión.
- Adelantar los trámites correspondientes para la obtención de las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción, el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y el recibo de las nuevas edificaciones.
- Celebrar los contratos de fiducia mercantil cuando los proyectos urbanísticos se vayan a realizar por este mecanismo.
- Gestionar los recursos para financiar la ejecución de las obras a cargo de los propietarios.
- Coordinar la ejecución de los programas y proyectos establecidos en el Programa de Gestión Social, con el fin de determinar la adquisición de los predios que se requieran para el desarrollo de los mismos.
- Gestionar y garantizar las cesiones urbanísticas a favor del Municipio de Medellín de acuerdo con el reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el presente Decreto, coordinando con el Operador Urbano el cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas.
- Ejecutar las obras que estén a cargo de los propietarios involucrados en la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, o suscribir con el Operador Urbano los instrumentos que se definan para garantizar la ejecución de las mismas.
- Elaborar la reorganización predial mediante la cual se establezcan los lotes objeto de los desarrollos urbanísticos y las cesiones en suelo a favor del Municipio de Medellín, o excepcionalmente su compensación en dinero, cuando la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión se va a desarrollar por medio del mecanismo de cooperación entre partícipes.

ARTÍCULO 54°. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. El Operador Urbano o las Entidades Gestoras, a cuyo cargo esté la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, podrán proponer a la Administración Municipal y convenir con ésta la utilización de instrumentos de gestión del suelo, entre otros: la enajenación voluntaria, la expropiación judicial o por vía administrativa y el derecho de preferencia (artículo 119 de la Ley 388 de 1997), según lo estime conveniente para el desarrollo de





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

una o varias de las Unidades de Actuación Urbanística o Gestión, para lo cual se deberán llevar a cabo los procedimientos previstos por la ley para su aplicación.

ARTÍCULO 55°. FORMA DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Con el propósito de garantizar el desarrollo eficiente del espacio público y la construcción de equipamiento público, cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, deberá realizar el pago de las obligaciones que le corresponden de acuerdo con el Título III Formas de Ocupación del Espacio Privado, Capítulo 2 “Áreas de Cesión, Obligaciones Urbanísticas y Obligaciones Especiales” del presente decreto.

El Operador Urbano que se constituya deberá celebrar un convenio o acuerdo con la Entidad Gestora de cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, en el cual se establezca la forma como se desarrollará cada Unidad, el cronograma de ejecución de la misma y la forma de recaudo para el cumplimiento y pago de las cargas; se determinarán los instrumentos jurídicos que posibiliten el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística o Gestión, tales como, la constitución de fiducias inmobiliarias; o que faciliten el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, como encargos fiduciarios que permitan el recaudo y administración de las cesiones obligatorias y demás obligaciones que puedan ser pagadas en dinero, entre ellas, las cargas sociales.

El instrumento jurídico mediante el cual se define la forma y plazos para el cumplimiento de estas cargas será avalado por el Departamento Administrativo de Planeación previo a la obtención de las licencias de urbanización y construcción correspondientes. Así mismo el Operador Urbano constituirá los instrumentos que se requieran para el recaudo de las obligaciones en dinero de las Unidades 6, 7 y 8 del Plan Parcial en el caso de desarrollos predio a predio y del área de manejo especial 04 del sector de Arrabal.

En todo caso, los dineros que se reciban por tales conceptos y principalmente los relativos a las obligaciones urbanísticas de cesión de suelo, deberán ser equivalentes a las áreas definidas en las cargas para cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión en el momento de hacerse efectiva la obligación.

ARTÍCULO 56°. LICENCIAS URBANÍSTICAS. Los propietarios de los inmuebles ubicados en cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, a través de la Entidad Gestora que se constituya deberán obtener una licencia de urbanización única para toda el área delimitada como la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión.

En esta licencia se señalará la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará el proyecto.

Con la expedición de la licencia de urbanismo para cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, se deberá establecer la forma de recaudo para el cumplimiento y pago de las cargas que le corresponden a dicha Unidad de Actuación o de Gestión como obligación, según lo definido en el convenio o acuerdo que se celebre con el Operador Urbano o Gerente del Plan Parcial, independientemente de que esta licencia de urbanismo presente desarrollos por etapas constructivas. Cada una de las etapas





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

acordará la forma como realizará las correspondientes cesiones, las cuales deberán estar descritas en la licencia respectiva.

Cada etapa podrá obtener una licencia de construcción independiente. Igualmente cada una deberá ser autosuficiente para su aprobación; esto es, deberá garantizar la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las áreas de cesión pública y obligaciones urbanísticas que se establecen en el presente Decreto.

El recibo de las diferentes etapas de las Unidades de Actuación o de Gestión requerirá la entrega de las obligaciones correspondientes a cada etapa o unidad, conforme lo establecido en el convenio o acuerdo suscrito con el Operador Urbano, el cual debe ser aprobado previamente a la obtención de las licencias, por el Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 57°. AUTORIZACIONES AMBIENTALES. Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación del presente plan parcial, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes. La Entidad Gestora que se conforme en cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, con el acompañamiento y apoyo del Operador Urbano o Gerente del Plan, deberá tramitar las respectivas autorizaciones ante la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 58°. PROYECTOS DE LA GESTIÓN URBANA E INMOBILIARIA: Los proyectos asociados a la gestión inmobiliaria son:

Proyectos asociados a los desarrollos inmobiliarios privados:

Corresponden a los proyectos a desarrollar sobre las áreas privadas de cada unidad de actuación que conforman el área de planificación, definidos en el artículo 19° del presente decreto.

Proyectos asociados a la infraestructura de movilidad, espacios públicos y equipamientos.

Están constituidos por la generación, ampliación y adecuaciones viales, y por la generación de espacio público y construcción del equipamiento objeto del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. De igual forma hacen parte de estos proyectos los que están a cargo de la Administración Municipal, acorde con lo establecido en el Título II Estructura Urbana del Espacio Público, Capítulo 1 "Sistema Estructurante del Espacio Público" de éste Decreto. Estos son:

Calle-Plaza de Naranjal
Plazoletas y zonas verdes públicas
Manzana Institucional y de servicios a la comunidad (Equipamientos)
Ampliación de la carrera 65
Ampliación de la infraestructura vial
Parque de La Macarena
Parque lineal de la quebrada La Hueso



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín-Colombia



Alcaldía de Medellín
Secretaría General

CAPITULO 2

GESTIÓN SOCIAL

ARTÍCULO 59°. FUNDAMENTO DE LA GESTIÓN SOCIAL. La Gestión Social se fundamenta principalmente en la complejidad de la situación socio-económica de la población del sector, la cual se debe atender con base en la política de responsabilidad social y de protección a moradores definida en la Ley 9 de 1989, en el artículo 2° de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 8° del Plan de Ordenamiento Territorial. Con el fin de cumplir con este objetivo, y para lograr el desarrollo de los proyectos, se deberá adelantar un proceso de gestión social que acompañe la gestión urbana e inmobiliaria.

Mediante la Gestión Social se promoverá el enlace entre los actores públicos, privados y comunitarios, facilitando espacios de concertación y negociación entre los mismos.

Se acordarán las condiciones para la reubicación y/o traslado de las unidades sociales y productivas que se requieran, a causa de las intervenciones urbanas producidas dentro del proceso de renovación.

Se revisará y coordinará la formulación e implementación de los programas y proyectos propuestos en el plan parcial para mitigar los impactos derivados de la acción urbanística, y se propondrán los ajustes que requieran de acuerdo con las condiciones que se vayan presentando, de manera que aseguren el acompañamiento a las operaciones urbanas que se realicen.

Se promoverá la participación interinstitucional para apoyar la implementación de los programas y proyectos definidos.

Se definirá e implementará una estrategia de comunicación y divulgación del Plan, mediante la cual la comunidad conozca permanentemente los diferentes procesos que se adelanten en el sector y les permita participar en el proceso de transformación, de forma que sirva de cimiento a la construcción de la nueva identidad del nuevo Naranjal.

Finalmente, se fortalecerán las organizaciones de base que sirvan de interlocutoras legítimas en la implementación de los programas y proyectos y en el ejercicio del control social.

ARTÍCULO 60°. DE LOS PRINCIPIOS DE LAS ESTRATEGIAS DE GESTIÓN, SOCIAL, PROGRAMAS Y PROYECTOS. Las estrategias de gestión social y los programas y proyectos que se establecen en el presente decreto se fundamentan en los principios y políticas que se declaran a continuación:

Protección a Moradores: Los habitantes que por razones de la intervención deban trasladar su lugar de residencia, deberán ser atendidos de manera tal, que se les garantice minimizar los impactos de su traslado en términos económicos, sociales y





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

culturales de conformidad con las estrategias de gestión, programas y proyectos determinados en el presente decreto.

Equidad: Las propuestas de apoyo y acompañamiento deben responder en proporción a los impactos causados por la intervención y al grado de vulnerabilidad de las unidades sociales impactadas por los mismos. Este principio se materializa en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios y la estrategia de definición de vulnerabilidad definida en la estrategia social.

Inclusión: Todos los actores presentes (habitantes, arrendatarios, propietarios, vendedores informales, entre otros) que se vean impactados de manera negativa por las intervenciones, deberán ser incluidos en las estrategias de gestión, programas y proyectos que se formulen para mitigar los impactos y/o compensar sus efectos, cuando a ello haya lugar.

Restablecimiento de Condiciones Iniciales: Las intervenciones en ningún caso podrán desmejorar las condiciones iniciales presentes en el momento en que se inicia el proceso. Esto significa que las actividades económicas, sociales y culturales presentes, deben mantener o mejorar el nivel de ingresos y estabilidad. En ningún caso podrá ser desmejorado.

Derecho de Preferencia: Para los fines del presente decreto se establece que los propietarios de negocios, predios o inmuebles, o residentes del sector que sean impactados de manera negativa, tendrán el derecho preferencial al momento de determinar las condiciones y ubicación de sus nuevos negocios, predios, inmuebles o actividades.

ARTÍCULO 61°. PROGRAMAS Y PERFILES DE PROYECTOS DE LA GESTIÓN SOCIAL. Este plan parcial está acompañado de un programa de gestión social (PGS) que incluye algunos perfiles de proyectos que acompañarán las operaciones urbanas y la gestión del espacio público y los equipamientos, en virtud de la complejidad del proceso de renovación urbana del polígono Z4_R_7 y las implicaciones sociales que conlleva.

El Programa de Gestión Social del plan parcial para el logro de los objetivos de calidad de vida urbana, inclusión y cohesión social, tendrá tres componentes: Sociohabitacional Socioeconómico y Sociocultural; en torno a los cuales se desarrollarán seis (6) proyectos concebidos de acuerdo a las diversas expectativas y necesidades humanas y sociales identificadas en el ámbito de actuación.

Componente Sociohabitacional:

Este componente busca establecer alternativas habitacionales e inmobiliarias que le permita a la población opciones y oportunidades para mejorar las condiciones de habitabilidad y en consecuencia, la protección a los moradores por razones de equidad. Lo anterior, con fundamento en los principios de respeto a la dignidad humana, la solidaridad y la corresponsabilidad.





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

- 1. Proyecto de Acompañamiento y Gestión Habitacional:** Implementar acciones sostenibles en términos físicos, económicos y sociales que contribuyan al restablecimiento de las condiciones iniciales de la población residente en el ámbito de actuación.

Componente Socioeconómico:

Este componente propone como estrategia principal la mitigación de los impactos a la población en condiciones de vulnerabilidad y población afectada económicamente por el desplazamiento de actividades económicas. Además de atender todas las actividades económicas del sector, prioriza la reubicación de los talleres dedicados al vehículo pesado y el accionar de las actividades de reciclaje en el sector. Los proyectos perfilados bajo este componente son:

- 1. Gestión Inmobiliaria para Unidades de Economía Social:** Vincular y apoyar a las unidades económicas de mayor vulnerabilidad en el desarrollo del plan parcial, mediante herramientas y alternativas que permitan la consolidación de sus actividades productivas dentro del proceso de renovación urbana.
- 2. Protección Social a Unidades Económicas:** Restablecer y mejorar las condiciones de vida de la población vulnerable del área de intervención, propiciando su permanencia en el sector o generando condiciones adecuadas para el traslado a otro sector de la ciudad.
- 3. Dinamización y fortalecimiento a la Economía Social:** Promover y orientar un proceso de mayor formalización en las unidades económicas formales e informales, mediante la constitución legal, organización, formación, y capacitación en emprendimiento empresarial, creación de cadenas productivas y tecnificación de la producción para su competitividad.

Componente Sociocultural:

Este componente apoyará las acciones necesarias para el acompañamiento social, la promoción y desarrollo de las estrategias de comunicación, participación y concertación durante la gestión del plan parcial, a partir de la acción organizada de los diversos actores involucrados, sobre la base de los acuerdos urbanos, la interiorización de valores cívicos como la confianza, la solidaridad, la cooperación, la reciprocidad y la construcción de redes de compromiso, para obtener los resultados esperados en el mejoramiento de la calidad de vida. Los proyectos son:

- 1. Gestión Social de la Renovación Urbana:** impulsar y conformar un Gestor Social con su equipo técnico que coordine y soporte el proceso de ejecución de todos los proyectos establecidos en el programa de gestión social del plan parcial de Naranjal.





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

- 2. Proyecto de Comunicación, Formación y Capacitación para el Desarrollo del Capital Social:** Desarrollar estrategias de comunicaciones e integración social y cultural en el sector de Naranjal con el propósito de promover la participación, sensibilización y el compromiso de la base social, las organizaciones y demás instancias del proceso de intervención con los cambios y transformaciones del territorio y las formas de habitar.

PARAGRAFO. El programa de Gestión Social en principio es solo aplicable para el polígono Z4_ R_ 7 sector de Naranjal, pero algunos de los proyectos que lo conforman, podrán ser aplicados al polígono Z4_CN1_12 sector Arrabal e iniciar su formulación con base en la población identificada en el Censo realizado en el año 2006.

ARTÍCULO 62°. IMPLEMENTACIÓN DEL PROGRAMA DE GESTIÓN SOCIAL: Simultáneamente a la implementación de la Gestión Urbanística e Inmobiliaria del Plan Parcial deberá iniciar la formulación y aplicación del Programa de Gestión Social perfilado en este Plan Parcial.

En el proceso de gestión e implementación del plan parcial el Operador Urbano o Gerente del Plan Parcial, dentro de la gestión social, podrá ajustar, modificar o plantear nuevos proyectos, de acuerdo con las dinámicas del proceso social, siempre y cuando asegure el cumplimiento de la política de protección a moradores, y no desequilibre el reparto equitativo de cargas y beneficios definido en el presente decreto.

La Administración Municipal en el marco de las políticas sociales, podrá promover acciones de corto, mediano y largo plazo y podrá financiarlas total o parcialmente, con el propósito de generar las condiciones necesarias para el logro de los resultados esperados con el plan parcial de renovación urbana de Naranjal. Por lo tanto, al ser un proyecto de ciudad y estar en el Plan de Desarrollo Municipal, las diferentes Secretarías de la Administración Municipal deberán dar prioridad a los moradores de Naranjal en los proyectos que se están adelantando en cada una de ellas.

La descripción de los proyectos perfilados con sus respectivos componentes de inversión y cronograma de ejecución, así como el tiempo estimado para cada uno de ellos, hace parte de los contenidos del Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial.

ARTÍCULO 63°. OBLIGACIÓN ESPECIAL POR CARGAS SOCIALES. Para la financiación del Programa de Gestión Social, se establece una obligación especial por cargas sociales constituida por un aporte que deberá realizar cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión localizadas en este polígono.

Esta carga social constituye una obligación especial que busca redistribuir equitativamente los beneficios que cada una de las Unidades de Actuación Urbanística obtendrá del proceso de desarrollo urbanístico, con el fin de mitigar los impactos sociales que acarrea la renovación urbana del polígono Z4_R_7 y fundamentalmente para dar cumplimiento a las políticas y principios de protección a moradores, equidad, inclusión,





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

restablecimiento de condiciones iniciales y derecho de preferencia que se consagran en este plan parcial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32° de este Decreto.

Este aporte esta determinado en Salarios Mínimos Legales Vigentes y su monto está definido en el artículo 34° de este Decreto, según el ejercicio de simulación urbanístico financiera que hace parte del Plan Parcial y que se describe de manera detallada en el Documento Técnico de Soporte.

La Entidad Gestora que se constituya para cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, deberá garantizar que los recursos por concepto de esta obligación especial, sean entregados al Operador Urbano o Gerente del Plan, mediante el instrumento jurídico que definan para efectos de la ejecución del Programa de Gestión Social.

PARAGRAFO. La obligación especial por carga social, no se calculó para el polígono Z4-CN1-12, sin embargo si se ejecutan mediante Unidades de Actuación o de Gestión su monto podrá calcularse siguiendo la metodología establecida en el Documento Técnico Soporte y con base en la población identificada en el Censo realizado en el año 2006.

TITULO VII

DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 64°. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN. Los proyectos que componen este plan parcial, descritos en los artículos 58° y 61° del presente decreto serán financiados así:

Los proyectos definidos en el área de planificación que se incluyen en el reparto, serán financiados por los propietarios de los desarrollos inmobiliarios, de acuerdo con lo establecido en el reparto equitativo de cargas y beneficios del presente plan.

Para tal efecto, se podrán constituir encargos fiduciarios, fiducias inmobiliarias, sociedades u otras formas jurídicas que permitan el recaudo y administración de los recursos para el cumplimiento del pago de las cargas sociales y la constitución de la estructura del espacio público y equipamientos básicos comunitarios públicos. Estos recursos deberán ser administrados por el Operador Urbano o Gerente del Plan, previa celebración del convenio o acuerdo respectivo con la Entidad Gestora de cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión.

La Administración Municipal podrá contribuir con parte de los costos por concepto del programa de gestión social incorporándolo en los proyectos del respectivo Plan de Desarrollo, o mediante la gestión de los recursos con otras entidades.

El Municipio podrá participar en la conformación de las sociedades que se constituyan para efectos del desarrollo de los proyectos inmobiliarios en el plan parcial, previa autorización del Concejo Municipal.





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

La empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios definirá su participación conjuntamente con el Departamento Administrativo de Planeación, a partir de la evaluación de los distintos proyectos inmobiliarios que se desarrollen, tanto públicos como privados.

ARTÍCULO 65°. APOYO TÉCNICO Y FINANCIERO. El Consejo Nacional de Política Económica y Social en el documento Conpes 3583 de abril 28 de 2009, incluye como plan de acción a desarrollar durante los años 2009 y 2010:

- Consolidar la implementación de Macroproyectos de Interés Social Nacional – MISN-.
- La creación de incentivos para generar suelo habilitado para Vivienda de Interés Social –VIS- por parte de las entidades territoriales.
- Brindar asistencia técnica a las entidades territoriales para la habilitación de suelo para Vivienda de Interés Social –VIS- en aplicación de la Ley 388 de 1997.
- Promover la implementación de proyectos de renovación y redensificación urbana que habilite suelo para Vivienda de Interés Social –VIS-.

Dentro de la promoción de los proyectos de renovación incluye el apoyo técnico de cuatro (4) proyectos piloto de renovación urbana en varias ciudades, entre ellos, el apoyo al Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal del municipio de Medellín.

ARTÍCULO 66°. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. Según lo dispuesto en el artículo 483 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, en los planes parciales que se adopten en polígonos de renovación, entre otros, se evaluarán los posibles hechos generadores que se presenten por los aprovechamientos que se asignan en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el mismo decreto que apruebe el Plan Parcial, se debe decidir el cobro de la participación en Plusvalía.

En este plan parcial, no existen hechos generadores que le permitan al Municipio de Medellín el cobro de la participación en plusvalía, según los términos de la Ley 388 de 1997 y su Decreto Reglamentario 1788 de 2004. Lo anterior, de acuerdo con el análisis de la normativa aplicable: Acuerdo 62 de 1999, Acuerdo 23 de 2000, Acuerdo 46 de 2006 y la propuesta normativa del plan parcial. (Ver Documento Técnico de Soporte).

ARTÍCULO 67°. PLAZO DE EJECUCIÓN. El plazo de ejecución estimado para el desarrollo de este plan parcial es de diez (10) años contados a partir de la publicación del decreto que lo adopta.

ARTÍCULO 68°. PROGRAMA DE EJECUCIÓN. Este plan parcial no determina una secuencia obligatoria de gestión y ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión; cualquiera de las unidades podrá iniciar el proceso de obtención de su respectiva licencia de urbanización, cumpliendo con los requisitos legales vigentes para tal efecto. Por lo tanto, no se condicionará el desarrollo de una unidad a que otras se desarrollen. Podrá eventualmente desarrollarse simultáneamente varias unidades.

En todo caso e independientemente de la secuencia de desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, se deberá asegurar la conformación de la estructura de espacio público y equipamiento al interior del área de planificación, según las





Alcaldía de Medellín

Secretaría General

obligaciones de cada unidad, así como la implementación del Programa Gestión Social para la Unidad respectiva.

ARTÍCULO 69°. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Durante su vigencia podrán llevarse a cabo modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles dentro del área de planificación o por iniciativa de la Administración Municipal, siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para la formulación y adopción del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan.

La solicitud de modificación o ajuste deberá ser presentada por un número plural de propietarios de una Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, o podrá ser adelantada de manera oficiosa por la Administración Municipal.

En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial, corresponde a los interesados presentar memoria justificativa que la soporte, indicando con precisión la conveniencia de las modificaciones o ajustes que se pretenden efectuar y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del Plan Parcial. El Municipio de Medellín, previa evaluación de los documentos presentados, podrá determinar si se efectúa un ajuste general del Plan Parcial, o si los eventos que ameritan el cambio, sólo hacen referencia a una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, en cuyo caso, sólo se harían en relación con ésta, siempre que no se afecte el modelo de ocupación y el reparto equitativo de cargas y beneficios de este Decreto.

Cuando la nueva propuesta modifique el modelo de ocupación, o la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios, en los términos del artículo 355 del Acuerdo Municipal 046 de 2006, la modificación del plan, deberá acogerse a las reglamentaciones que se encuentren vigentes.

ARTÍCULO 70°. NORMAS DEROGADAS Y NORMAS VIGENTES: Se derogan las disposiciones contrarias al presente decreto, en especial las siguientes:

- Decreto 1598 de 2001 “Por medio del cual se designa la Instancia Coordinadora para garantizar el cumplimiento de los objetivos propuestos en el Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal”.
- Decreto 2210 de 2001 “Por medio del cual se adiciona la Instancia Coordinadora del Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal”.
- Decreto 045 de 2002 “Por medio del cual se aprueba la delimitación definitiva de las Unidades de Actuación Urbanística en el Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal”.

El articulado contenido en el Decreto 1284 de 2000, fue modificado y ajustado en el presente Decreto y se incorporaron nuevos artículos que permiten el desarrollo del Plan





Alcaldía de Medellín
Secretaría General

Parcial bajo esta revisión y ajuste, y complementan la gestión urbanística y social del mismo.

ARTÍCULO 71°. CARTOGRAFÍA: Con este plan se protocolizan:

- El Documento Técnico de Soporte del decreto 1284 de 2000
- El Documento Técnico de Soporte de la revisión y ajuste
- Memoria Justificativa de la revisión y ajuste
- Planos:

Plano 01: Área de Planificación

Plano 02: Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión.

Plano 03: Modelo de Ocupación

Plano 04: Sistema Vial

Plano 05: Secciones Viales(1-13).

Plano 06: Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas.

Plano 07: Cesiones viales

Plano 08: Usos del Suelo.

Plano 09: Aprovechamiento del Subsuelo.

ARTÍCULO 72°. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Medellín y las normas en él contenidas estarán vigentes mientras no sea derogado.

Dado en el Municipio de Medellín, a los ocho (8) días del mes de septiembre del año 2009.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

ALONSO SALAZAR JARAMILLO
Alcalde

CARLOS H. JARAMILLO ARANGO
Director Departamento Administrativo de Planeación



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín-Colombia