

PLAN PARCIAL BARRIO VILLA CARLOTA	9
PRESENTACION DEL PLAN PARCIAL	11
1. JUSTIFICACIÓN DESDE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	14
DELIMITACION DEL PLAN PARCIAL	26
2. DELIMITACION DEL PRESENTE PLAN PARCIAL	27
2.1 DELIMITACION DEL AREA DE PLANIFICACIÓN	27
2.1.1. Viabilidad política	31
2.1.2. Viabilidad Financiera	32
2.1.3. Viabilidad Urbanística	32
2.2 CONFORMACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACIÓN	33
DIAGNOSTICO DEL PLAN PARCIAL	37
3. DIAGNOSTICO DEL AREA DE PLANEAMIENTO DEL PLAN PARCIAL	38
3.1 <i>DIAGNOSTICO AMBIENTAL</i>	38
3.1.1. SISTEMA ESTRUCTURANTE NATURAL DEL ESPACIO PÚBLICO	38
3.2. DIAGNOSTICO URBANISTICO ESPACIAL	44
3.2.1. SISTEMA ESTRUCTURANTE ARTIFICIAL DEL ESPACIO PÚBLICO	44
3.3. DIAGNOSTICO DE SERVICIOS PÚBLICOS	50
a. ACUEDUCTO	51
b. ALCANTARILLADO DE AGUAS RESIDUALES	51
c. ALCANTARILLADO DE AGUAS LLUVIAS	51
d. GAS NATURAL	52
e. ENERGÍA ELÉCTRICA	52
f. SERVICIO TELEFÓNICO	52
3.4. DIAGNOSTICO DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD	52
3.5. <i>DIAGNOSTICO DE TENENCIA DEL SUELO</i>	66
3.6 <i>DIAGNOSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO</i>	68
3.6.1 ACTIVIDAD EDIFICADORA.	69
3.6.2 OFERTA	69
3.6.3 DEMANDA.	70
3.6.4 VENTAS.	70
3.6.5. FINANCIACIÓN DEL SECTOR.	70
3.6.6 EDIFICACIONES NO RESIDENCIALES.	70

3.6.7 OFERTA FUTURA.	71
3.6.8 VALOR DEL SUELO.	71
3.6.9 CONCLUSIONES.	74
3.7. DIAGNOSTICO DEL COMPONENTE SOCIAL Y RECUENTO DEL PROCESO DE CONCERTACION Y SOCIALIZACION.	75
3.7.1. ANTECEDENTES	75
3.7.2 CONTEXTUALIZACIÓN	75
3.7.3. ALCANCE	76
3.7.4. DIAGNÓSTICO SOCIAL	77
3.7.5. OBJETIVO SOCIAL	79
3.7.6. RECUENTO GESTIÓN SOCIAL	80
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	104
4. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	105
4.1. Objetivo General del Plan Parcial:	105
4.1.1. Objetivo urbanístico	105
4.1.2. Objetivo ambiental	105
4.1.3. Objetivo de movilidad	105
4.1.4. Objetivo social	105
4.1.5. Objetivo económico financiero	106
ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO	107
5. ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO	108
5.1. Descripción del modelo de desarrollo	109
5.1.1. El subsistema de vías públicas	110
5.1.2. El subsistema de parques lineales	113
5.1.3. Los subsistemas de prestación de servicios públicos	120
5.1.4. El subsistema de equipamientos públicos	123
DESCRIPCION DE LA OCUPACION DE ESPACIOS PRIVADOS Y FORMAS DE OCUPACION	126
6. DESCRIPCION DE LA OCUPACION DE ESPACIOS PRIVADOS Y FORMAS DE OCUPACION	127
6.1. Áreas de Manejo Especial dentro del Plan Parcial	128
6.1.1. AME: Conjunto de inmuebles altamente consolidados	128
6.2. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA	130
6.3. Usos y actividades	136
6.3.1. Determinación de los usos potenciales.	137

6.3.2. Usos actuales del área de intervención	138
6.4 NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCION	139
6.4.1. Exigencias de Parquaderos.	140
6.4.2. Fachadas para todo desarrollo	140
6.4.3. Empates entre fachadas.	141
6.4.4. Retiros de paramentos	141
6.4.5. Voladizos	141
6.4.6. Ochavas	142
6.4.7. Marquesinas y tapasoles.	142
6.4.8. Construcción de andenes.	143
6.4.9. Antejardines.	143
6.4.10. Altura máxima de las edificaciones.	144
6.4.11. Amoblamiento urbano.	145
6.4.12. Accesibilidad a los limitados físicos.	145
6.5. Desarrollos transitorios y áreas de manejo especial	145
6.5.1. Adecuaciones, modificaciones, ampliaciones y actos de reconocimiento.	145
6.6. Índices y aprovechamientos del Plan Parcial Villa Carlota	146
SIMULACION URBANISTICO FINANCIERA Y ESQUEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	148
7. SIMULACION URBANISTICO FINANCIERA Y ESQUEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	149
7.1. Simulación Urbanístico – Financiera	149
7.1.1. Introducción.	149
7.1.2. Metodología.	149
7.1.3. Combinación de usos.	157
7.1.4. Supuestos Básicos de Operación del modelo.	158
7.1.5. Resumen de los resultados de la simulación.	159
7.1.6. Conclusiones.	184
7.2. Sistema de Reparto de Cargas y de Beneficios.	185
7.2.1. Cargas	185
7.2.2. Beneficios	iError! Marcador no definido.
ESTRATEGIAS DE GESTION INSTITUCIONAL, SOCIAL, FINANCIERA Y DEL SUELO PROPUESTAS	197
8. ESTRATEGIAS DE GESTION INSTITUCIONAL, SOCIAL, FINCANCIERA Y DE SUELO PROPUESTAS	198
CRONOGRAMA DE EJECUCION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA	211

9. CRONOGRAMA DE EJECUCION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA	212
PROGRAMAS Y PROYECTOS	216
<i>10. PROGRAMAS Y PROYECTOS</i>	217
<i>10.1 ACCIONES DE MANEJO SOCIAL.</i>	217
PROYECTO DE DECRETO	219
ANEXO I SOPORTE ESTUDIO AMBIENTAL	221
ANEXO II SOPORTE ESTUDIO GEOLOGICO	222
ANEXO III INVENTARIO DE LA COBERTURA VEGETAL	223
ANEXO IV SOPORTE ESTUDIO DE MOVILIDAD	224
ANEXO V SOPORTE PROCESO DE PARTICIPACIÓN SOCIAL	225
ANEXO VI SOPORTE ESTUDIO DE TITULOS	227
ANEXO VII SOPORTE SIMULACION URBANISTICO FINANCIERA	229
ANEXO VIII SOPORTE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	230
ANEXO IX PLANIMETRIA DEL PLAN PARCIAL - FORMULACION	231

INDICE DE PLANOS

- PPA 01 – Localización General Escala 1:5000
- PPA 02 – Área de Intervención y conformación predial Escala 1:2000
- PPA 03 – Elementos Naturales Escala 1:2000
- PPA 04 – Geología Escala 1:2000
- PPA 05 – Cobertura Vegetal Escala 1:2000
- PPA 06 – Redes existentes de servicios públicos Escala 1:2000
- PPA 07 – Plan vial zonal y local Escala 1:2000
- PPA 08 – Estructura actual de ocupación y usos Escala 1:2000
- PPA 09 – Estructura predial y tenencia de la tierra 1:2000
- PPA 10 – Estructura predial público privada 1:2000
- PPA 11 – Conformación de las unidades de actuación urbanística Escala 1:2000
- PPA 12 – Propuesta de integración urbana Escala 1:5000
- PPA 13 – Propuesta general de espacio publico Escala 1:2000
- PPA 14 – Propuesta general de desarrollo urbano Escala 1:2000
- PPA 15 – Propuesta de Urbanismo por etapas Escala 1:2000
- PPA 16 – Propuesta general de usos del suelo Escala 1:2000
- PPA 17 – Desarrollo en el tiempo y en el espacio Escala 1:5000

INDICE DE TABLAS

- 01 - Ficha Normativa polígono Z5-RED-7 Acuerdo 23 de 2000
- 02 - Categorías de usos Acuerdo 23 de 2000
- 03 - Normas Básicas Acuerdo 23 de 2000
- 04 - Parámetros de desarrollo Acuerdo 23 de 2000
- 05 - Observaciones de la ficha normativa Z5-RED-7 Acuerdo 23 de 2000
- 06 – Delimitación del Área de intervención del Plan Parcial
- 07 – Cuadro de áreas generales a desarrollar
- 08 – Cuadro de áreas generales del área de planificación
- 09 – Aplicación de la normativa general
- 10 – Calculo de la edificabilidad del plan parcial
- 11 – Calculo de las obligaciones urbanísticas
- 12 – Cuadro de rutas del área de influencia
- 13 – Características de las rutas de transporte del Poblado
- 14 - Características de las rutas de transporte de San Lucas
- 15 – Características de las rutas de transporte del Poblado alimentadoras del metro
- 16 – Características de la ruta de transporte del intercontinental
- 17 – Características de la ruta de transporte del Campestre
- 18 – Características de la ruta de transporte del Circular Sur 302
- 19 – Características de la ruta de transporte del circular sur 303
- 20 – Características de la ruta de transporte comercial hotelera
- 21 - Composición del terreno por propietarios
- 22 – Porcentaje de participación de áreas construidas dentro del plan parcial
- 23 – Porcentajes de participación por destinación económica
- 24 - Listado de propietarios y arrendatarios
- 25 – Primera fase de vistas a propietarios
- 26 – Segunda fase de vistas a propietarios
- 27 – Visitas a otras entidades
- 28 – Tercera fase de visitas a propietarios
- 29 – Complemento a tercera fase de visitas
- 30 – Soporte de visitas para asesorías técnicas
- 31 – Información compartida con diferentes propietarios
- 32 – Información compartida con arrendatarios
- 33 – Información de los usos existentes en la zona
- 34 – Listado de propietarios y arrendatarios del plan parcial
- 35 – Composición del área de intervención
- 36 – Áreas de manejo especial
- 37 – Áreas de manejo especial con edificabilidad
- 38 – División de las Unidades de actuación urbanística
- 39 – Composición de las Unidades de actuación urbanística y áreas de manejo especial
- 40 – Conformación de las Unidades de actuación urbanística
- 41 – Régimen de distribución de los nuevos usos
- 42 – Usos aplicables al plan parcial
- 43 – Exigencia de parqueo para el plan parcial
- 44 – Cuadro de índices y aprovechamientos por Unidad de actuación urbanística
- 45 – Cuadro de obligaciones urbanísticas del plan parcial
- 46 – Proyección del valor de los lotes según catastro

- 47 – Análisis de los costos de construcción de las cargas
- 48 – Análisis de los costos de construcción de los beneficios
- 49 – Costos ponderados para la edificación comercial
- 50 – Comparativo de precios de los inmuebles de referencia
- 51 – Asignación de usos por Unidad de actuación urbanística
- 52 – Criterios básicos para construir la simulación
- 53 - Cuadro de áreas y de ventas Unidad de actuación urbanística uno
- 54 - Cuadro de cálculo de costos y ventas de la unidad de actuación uno
- 55 - Cuadro de análisis del lote como resultado unidad de actuación uno
- 56 - Cuadro de análisis de la utilidad como resultado de la unidad de actuación uno
- 57 - Cuadro de áreas y de ventas de la unidad de actuación dos
- 58 - Cuadro de cálculo de costos y ventas de la unidad de actuación dos
- 59 - Cuadro de análisis del lote como resultado unidad de actuación dos
- 60 - Cuadro de análisis de la utilidad como resultado de la unidad de actuación dos
- 61 - Cuadro de áreas y de ventas de la unidad de actuación tres
- 62 - Cuadro de cálculo de costos y ventas de la unidad de actuación tres
- 63 - Cuadro de análisis del lote como resultado unidad de actuación tres
- 64 - Cuadro de análisis de la utilidad como resultado de la unidad de actuación tres
- 65 - Cuadro de áreas y de ventas Unidad de actuación urbanística cuatro
- 66 - Cuadro de cálculo de costos y ventas de la unidad de actuación cuatro
- 67 - Cuadro de análisis del lote como resultado unidad de actuación cuatro
- 68 - Cuadro de análisis de la utilidad como resultado de la unidad de actuación cuatro
- 69 - Cuadro de áreas y de ventas Unidad de actuación urbanística cinco
- 70 - Cuadro de cálculo de costos y ventas de la unidad de actuación cinco
- 71 - Cuadro de análisis del lote como resultado unidad de actuación cinco
- 72 - Cuadro de análisis de la utilidad como resultado de la unidad de actuación cinco
- 73 - Cuadro de áreas y de ventas Unidad de actuación urbanística seis
- 74 - Cuadro de cálculo de costos y ventas de la unidad de actuación seis
- 75 - Cuadro de análisis del lote como resultado unidad de actuación seis
- 76 - Cuadro de análisis de la utilidad como resultado de la unidad de actuación seis
- 77 - Derechos iniciales y cargas por Unidad de actuación urbanística
- 78 - Valoración de las cargas del plan parcial
- 79 - Valoración de las cargas totales del proyecto
- 80 - Subtotales de cargas en suelo y adecuaciones
- 81 - Asignación de unidades de aprovechamiento de superficie UAS
- 82 - Edificabilidad de los usos propuestos
- 83 - Calculo de la edificabilidad básica en pesos por Unidad de actuación urbanística
- 84 - Calculo de las ventas totales en UAS y porcentajes
- 85 - Resumen de la distribución de las cargas en pesos y en puntos
- 86 - Derechos de participación en el sistema de cargas y beneficios
- 87 - Reparto de las cargas y los beneficios en relación de los derechos iniciales
- 88 - Resultado consolidado de los beneficios (aprovechamiento por unidad)
- 89 - Ajuste del reparto por aprovechamiento
- 90 - Resultado consolidado de las áreas de equipamiento por unidad
- 91 - Ajuste de reparto por equipamiento entre unidades
- 92 - Distribución de cargas y beneficios por unidades de actuación urbanística
- 93 - Reparto interno entre las unidades urbanísticas uno y dos
- 94 - Distribución de las cargas y beneficios en caso de compra de fajas para via distribuidora

- 95 - Resumen de aprovechamientos y áreas generales
- 96 - Resumen de las obligaciones viales y urbanísticas
- 97 - Cronograma de desarrollo del plan parcial
- 98 - Cronograma de desarrollo de las obligaciones del Plan Parcial.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
PLAN PARCIAL DE REDESARROLLO POLIGONO Z5-RED-7
MEDELLIN

DOCUMENTO TECNICO
DEL PLAN PARCIAL BARRIO VILLA CARLOTA
PLAN PARCIAL DE REDESARROLLO POLIGONO Z5-RED-7

EQUIPO DE TRABAJO

Coordinador

ARQUITECTO JUAN DAVID MESA VILLEGAS

Grupo de apoyo

ARQUITECTO GUSTAVO C. GOMEZ POSADA

ARQUITECTO COLABORADOR JORGE A. VILLEGAS CARMONA

ARQUITECTO ROMAN DIAZ (3D EXPERT 3EYEGROUP ANIMATION STUDIOS)

ABOGADA EDIT MARIA PEÑA ALVAREZ

INGENEIRA AMBIENTAL LINA MARCELA FALLA MARTINEZ

INGENIERO ESPECIALISTA EN VIAS ALVARO VELEZ GIL

COMUNICADORA ISABEL CRISTINA CORTES LOPERA

COMUNICADORA DIANA PATRICIA CARDONA QUICENO

Asesores

Departamento Administrativo de Planeacion

- Grupo de Planes Parciales

Dra. Nidia Acero

Arq. Diego Arcia

Ing. Oscar F. Pérez

- Unidad de Vías, Transporte y Movilidad

Ing. Jaime Pizarro

- Unidad de Servicios Públicos, Medio Ambiente y Geología

Ing. Alberto García Pavoni

(Cuarta Actualización)

MEDELLIN
23 de marzo de 2007

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

PRESENTACION DEL PLAN PARCIAL

La figura del plan parcial conforme a la ley 388/97, ley de ordenamiento territorial, tiene como objeto ser el mecanismo de intervención del suelo, por el cual la ciudad se desarrolle en nuevas zonas de expansión y se repotencie en suelos urbanos ya consolidados, como un mecanismo de renovación urbana, a través de un sistema de cargas y beneficios que permita el reparto equitativo del suelo para que la ciudad se siga desarrollando conforme a un plan de ordenamiento territorial, con nuevos tejidos desde los componentes estructurales naturales, los artificiales definidos por el acuerdo 62/99 y que formule y constituya un paquete de normas específicas dentro de las normas generales comprendidas en el acuerdo 23/2000, las cuales contribuyan a propiciar un mejoramiento del aprovechamiento del suelo para los usos nuevos y existentes. Este tipo de intervención se orienta en los principios rectores trazados desde el plan de ordenamiento territorial para Medellín, acuerdo 62/99, como instrumento con visión de región para construir la sostenibilidad del territorio; para consolidar la competitividad de Medellín y el valle de aburrá para lograr un Medellín mas equitativo; para la valoración del espacio publico como esencia de la ciudad, y como instrumento participativo y flexible orientado a consolidar los objetivos y políticas para el funcionamiento de un sistema de planificación espacial que posibilite ajustes y complementos, acorde con las cambiantes circunstancias y las cotidianas demandas ciudadanas.

Para el caso de este plan parcial ubicado en suelo de tratamiento de redesarrollo se busca orientar la relación de la ciudad con el río, a partir de procesos urbanos ya iniciados repotenciando su integración urbanística y recuperando su valoración ambiental y sus posibilidades de efectiva apropiación como espacio publico, en una zona que cuenta con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica dentro de la ciudad, considerando para ello y como condición esencial la búsqueda y aplicación de un mecanismo que haga atractiva la inversión económica en esta zona y promueva la gestión asociativa de proyectos, vía la formulación del plan parcial que garantice una planificación integral por sectores y posibilite la utilización de unidades de gestión y actuación urbanística, cooperación entre participes u otras herramientas encaminadas al adecuado reparto de cargas y beneficios, a través de la generación de unidades prediales mas eficientes que permitan mayores aprovechamientos y mejores dotaciones de espacio publico y equipamiento.

El proyecto se orienta al compromiso del sector para llevar a cabo una transformación planificada en un escenario de concertación entre todos los propietarios, las empresas involucradas y la Administración Municipal, respondiendo a la complejidad de intervenir los niveles o tejidos que prevalecen en el sector de estos suelos en el tiempo, en particular en la forma de utilizar el suelo con usos que respondan a los objetivos asignados desde el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, lo que obliga a la introducción de nuevas estrategias de intervención que propongan las condiciones fundamentales de permanencia de las empresas existentes en el sector, sustentadas en un agotamiento de la actividad industrial existente, como requisito para marcar el inicio del redesarrollo contemplando nuevos usos, dentro del marco de la sana mezcla de usos, sobre el cual se debe constituir el nuevo enfoque de ocupación del territorio.

El proyecto presentado como Plan Parcial Villa Carlota, localizado en el sector de Simesa, Barrio Villa Carlota de la ciudad de Medellín, se encuentra ubicado en el polígono Z5 RED 7 con un

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

área total aproximada de 58.36 ha, el cual comprende un área de planeamiento para el sector 2, área comprendida por este plan parcial de 14.63 ha, la conforman un grupo de predios que actualmente desarrollan actividades de industria, comercio y servicios. Este polígono comprende tres sectores desarrollados por planes parciales que poseen similares características, el plan parcial de la Gran Manzana de Simesa, el plan parcial de Argos I y el globo de terreno restante objeto de este plan parcial Barrio Villa Carlota, apuntando por primera vez en Colombia a un desarrollo integral de tres planes parciales en formulación, que avanzan en propuestas concretas de una intervención integral del suelo.

Estas grandes porciones de tierra que se identificaban como usos industriales de las grandes siderúrgicas, cementeras que hoy por las condiciones ambientales, se han trasladado a otras zonas del área metropolitana, son en la actualidad zonas subutilizadas y desarticuladas de los sistemas estructurantes, tales como espacio público entre otros; estas se caracterizan por ser suelos potenciales al redesarrollo, que con una planificación del territorio, están llamados a la generación de nuevas vías, de mayor espacio público, de mayor edificabilidad y crecimiento en altura, y que por estar alrededor del eje del río, en cercanía al sistema masivo de transporte Metro y a los sistemas de transporte complementarios, hacen parte del gran corredor multimodal del río, denominado por el Plan de Ordenamiento Territorial como corredor metropolitano de servicios, que conecta no solo las centralidades norte y sur con el centro tradicional y representativo de la ciudad, sino también los demás municipios del área metropolitana y las demás ciudades vecinas de Medellín.

Este proyecto de plan parcial, al igual que el de la Gran Manzana de Simesa y Argos I, y para generar la misma dinámica, encuentra la necesidad de acoger los principios de **Flexibilidad** en los usos existentes y propuestos, **Autonomía** de decidir por parte de cada unidad de gestión y etapa de cuando se desarrolla en el tiempo, y de **Convivencia** con respecto a la permanencia de actividades industriales existentes, para garantizar que el tema de la utilización racional del suelo pueda dar cabida en el sector a la mayor diversidad de usos posibles actuales y futuros y solo establecer aquellas restricciones para su utilización que resulten indispensables, todo esto para nuevamente ser, a través de intervenciones integrales, dentro del imaginario de ciudad aportar a una ciudad sostenible y sustentable en la cual aquellos procesos de ocupación del suelo y del crecimiento se dan en cabal armonía con la naturaleza y con las características propias del valle en que se localiza; a una ciudad integrada espacial, funcional y socialmente a los demás municipios del valle de aburrá y de las sub- regiones vecinas, a una ciudad integrada al medio natural, en especial al río y a sus afluentes y otros elementos ambientales, que determinan su morfología y calidad espacial urbana; a una ciudad mas integrada al mas importante eje ambiental, que a la vez es su arteria principal, el corredor del río transformado en un espacio público de primer orden, alrededor del cual se localizan las actividades de carácter estratégico de ciudad, potenciando un gran centro metropolitano que congrega edificios públicos, institucionales, educativos, culturales y corporativos representativos en la ciudad; a una ciudad con espacio público suficiente y de calidad, escenario privilegiado de un intercambio ciudadano, democrático, respetuoso y tolerante; a una ciudad que privilegia el peatón sobre el vehículo, en un espacio público amable y con calidad como ciudad integradora, abierta, amable, segura, caminable y prodiga en espacios públicos de encuentro.

Conforme al Decreto 1212 de 2000, que reglamenta los contenidos y procedimientos que se debe tener en cuenta para el desarrollo y formulación de los planes parciales en Medellín, este documento describe los diez puntos básicos que una propuesta de plan parcial exige desarrollar,

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

se considera mantener dicha estructura en el presente documento ya que esto responde a un orden lógico jerárquico de evaluar las diferentes tramas o tejidos que componen una ciudad, contando con una justificación dentro de los marcos legales de los planes de ordenamiento territorial, la delimitación del área de planificación, con los respectivos diagnósticos generales desde cada componente, objetivos, políticas y estrategias, la descripción de los sistemas públicos actuales, la descripción de la forma de ocupación privada, la simulación urbanístico financiera y reparto de cargas y de beneficios, formulación de estrategias de intervención y de gestión, cronograma para desarrollo del proyecto y programas y proyectos complementarios que se deben tener en cuenta para contribuir a una ciudad integral a través de propuestas que contemplen todas las variables que influyen en cada uno de sus tejidos.

Es importante resaltar que esta propuesta es el resultado de varios meses de presentaciones y concertaciones con todos los interesados en el tema e instituciones involucradas como propietarios y arrendatarios, desde la propia Administración Municipal, con la cual y en diferentes grupos de instancias y entidades se ha venido madurando la propuesta de varios meses de trabajo. Igualmente se ha contado con un grupo interdisciplinario que conforma el plan, el cual se ha logrado compaginar en la actividad y vocación del sector, para conocer y discutir los avances, al tiempo que se han desarrollado los respectivos acercamientos con los propietarios de los predios y la comunidad en general; con esta propuesta se pretende integrar a cabalidad la mayoría de las opiniones recibidas y propuestas que reflejan las importantes concertaciones efectuadas, respondiendo a los lineamientos previstos por el Departamento Administrativo de Planeación consagrados en la Consulta previa.

En armonía con los planes parciales de Argos I y Simesa, se pretende desarrollar los objetivos, estrategias y modelo de ciudad del presente plan parcial conforme a los establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín definidos a largo plazo para el periodo aproximado de nueve años desde su inicio, y que cumpliendo con lo ordenado por la Ley 388 de 1997, constituyen el fundamento conceptual y práctico de cualquier plan parcial en el territorio nacional, siendo este un desarrollo aplicado a los objetivos específicos de "*crecimiento hacia adentro*" y la "*sana mezcla de usos*" así como la optimización de las infraestructuras, la consolidación del corredor metropolitano, la utilización racional del territorio urbano, y la conversión del espacio público en elemento principal del sistema estructurante urbano.

1. JUSTIFICACIÓN DESDE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Plan Parcial Villa Carlota, al igual que muchos otros, se ha convocado desde la iniciativa privada, brindando la posibilidad para que grupos económicos y de interés tales como propietarios y habitantes del sector, propongan la forma de utilizar su propio territorio, como una transformación integral con respecto al modelo anterior (modelo de ordenamiento anterior a la ley 388/97), en donde se constatan normas desarticuladas de los desarrollos integrales y descontextualizadas de los sistemas naturales y artificiales de espacio público de ciudad, normas que estimulaban que la ciudad se desarrollara a través del llamado "predio a predio" que aún se encuentra vigente y consiste en desarrollar un predio de manera individual e independientemente de cualquier desarrollo integral dentro de la ciudad.

Un plan parcial representa el avance en materia de desarrollo urbano en una ciudad como Medellín, dado que se convoca desde la planeación de una porción de territorio, de una forma participativa e integral, partiendo del principio de articular y respetar desde el imaginario de ciudad establecido por los planes de ordenamiento territorial, para finalmente complementar y proponer un conjunto de normas generales y básicas, comprometidas con la transformación de esa porción de territorio que se encuentra conformado por varios predios y propietarios, donde cada quien puede llegar a establecer sus propias reglas de juego, pensadas específicamente para encontrar un equilibrio urbanístico, social, ambiental, de movilidad y financiero en las actuaciones a su interior.

Por tal razón, se deberá partir para un plan parcial como este de los fundamentos, estrategias y objetivos del plan de ordenamiento territorial, donde se permita sugerir una nueva imaginación del urbanismo en este fragmento de tierra, generando una transformación en su planificación, esto se puede lograr a través del mecanismo de la participación social donde los actores, en este caso los propietarios, puede entrar como actores privados a plantear las propuestas con la posibilidad de construir, como sociedad, nuevos esquemas de ordenamiento dentro del plan parcial que permitan repotenciar el sector y cobrarle nuevas dinámicas y nuevos tejidos urbanos para generar ese equilibrio urbano dentro de la ciudad

Así como el Plan de Ordenamiento territorial para Medellín se fundamenta y se orienta en los principios generales que orientan un imaginario de ciudad, el **Plan Parcial Villa Carlota** en armonía con el Plan de Ordenamiento, y con los planes de Argos I y el plan parcial de la Gran Manzana de Simesa, como instrumento que lo desarrolla y complementa se enmarca dentro de los siguientes principios y características:

- **Como Instrumento para recobrar la valoración del espacio público como esencia de la ciudad.** En razón de que la ciudad se mide por la calidad de su espacio público urbano y rural, el sistema de espacio público constituye el estructurante principal de la construcción de ciudad y de ciudadanía, las cuales se orientan a proteger el espacio público existente, a procurar incrementar su cantidad, variedad y calidad de su oferta global a la vida ciudadana y convertirlo efectivamente en el articulador principal del desarrollo urbano y municipal, tanto en lo urbano como en lo rural.
- **Como instrumento participativo** el nuevo enfoque del municipio y las disposiciones vigentes sobre el ordenamiento territorial, exigen un proceso colectivo de construcción de ciudad que se ha expresado, merced a un esfuerzo responsablemente participativo,

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

en la formulación del plan de ordenamiento territorial y que debe por lo tanto acompañar sus fases de ejecución, seguimiento y evaluación y ajuste así como los procesos de discusión, concertación y formulación de los demás instrumentos complementarios consagrados por la ley

- **Como instrumento flexible** para permitir la consagración de objetivos y políticas para el funcionamiento de un sistema de planificación especial de ciudad, que posibilite su ágil ajuste y complementación, acorde con las cambiantes circunstancias y las cotidianas demandas ciudadanas
- **Como articulador de los principios generales de la ley**, los cuales inspiran un conjunto de instrumentos asociativos que se introducen para la gestión urbanística tales como la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo urbano.

Conforme al componente general del plan de ordenamiento territorial se enmarcan unos objetivos estratégicos y políticos de ordenamiento territorial basados en los principios, que dan base para el ordenamiento del territorio y que parten de un modelo de ocupación territorial sustentado en:

- **Un crecimiento orientado hacia adentro**, con énfasis en las zonas centrales próximas al río, dotadas de excelente infraestructura, que experimentan actualmente procesos de estancamiento, degradación o subutilización.
- **Un Río Medellín (Río Aburrá) integrado espacial y ambientalmente al desarrollo urbanístico** de la ciudad y que aporta significativamente a su valor paisajístico y a su espacio público.
- **Un sistema de transporte masivo integral** compuesto por el metro y unos corredores complementarios que racionalizan la movilidad y actúan como estructurantes principales de la ciudad.
- **Un corredor de servicios metropolitanos de alta calidad urbanística** localizado a lo largo del río, en armonía e integración con usos residenciales y productivos.
- **Una ciudad con una racional sana mezcla de usos** que permite distribuir equitativamente en el territorio las actividades productivas, comerciales y de servicios, los equipamientos comunitarios y la vivienda

El Ordenamiento Territorial para Medellín, establece una clasificación de los sistemas estructurantes, dentro de los cuales se encuentran los componentes naturales del espacio público tales como el sistema hidrográfico, el sistema Orográfico y los ecosistemas estratégicos, dentro de los cuales se enmarca el citado Plan Parcial, en orden jerárquico encontramos el sistema hidrográfico para el cual el artículo 17, define principios de manejo como gran eje de importancia ambiental que ha sido valorado como eje ordenador de la ciudad y de su crecimiento, dentro del cual el POT, define las fajas de protección hacia la zona de intervención de 60 metros de ancho, destinada a áreas públicas más seis metros de antejardín en ambos costados, medidos a partir de los bordes superiores del canal construido.

Dentro de la sección 2 el artículo 34 del acuerdo 62/99, se definen los componentes artificiales constitutivos del sistema del espacio público como componentes artificiales o construidos dentro del cual se define el sistema vial y de transporte, entendido en primer orden como la comunicación vial nacional, el eje de corredor multimodal del transporte del río Medellín

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

(Río Aburra), como eje norte y sur que comunica los puertos de atlántico con Medellín, Cali, y Buenaventura en el Pacífico, además de conformar la conexión vial nacional también cumple la función de integración regional desde Medellín hacia los municipios del norte, noroeste, oriente, sur suroeste y noroeste del departamento.

Dentro de la comunicación vial metropolitana, también se encuentra constituido dentro del sistema vial del corredor multimodal del transporte del Río Medellín, complementado con los ejes viales longitudinales, los cuales se encuentran dentro de los retiros exigidos con un ancho de sesenta (60) metros públicos y seis metros privados de carácter ornamental, este incluye los dieciocho (18) metros para la comunicación ferroviaria. Dentro de estos ejes viales metropolitanos encontramos en el área de planeamiento las siguientes vías:

- *Autopista Norte - Avenida del Ferrocarril: Comunica a Bello, Medellín e Itagüí.*
- *Avenida Los Industriales - Avenida Las Vegas: Conecta la ciudad con los municipios del suroriente del valle.*

El Sistema de centralidades, enunciado dentro del artículo 42 del Plan de Ordenamiento Territorial, se ordena a partir de una red de centros jerarquizados, conectados a través de los principales ejes de transporte urbano y de interconexión urbana – rural. Las centralidades se generan alrededor de un espacio público de convocatoria, en función de la suma de una serie de equipamientos colectivos en sus diferentes tipologías: salud, educación, recreación, cultura, bienestar social y seguridad, además del patrimonio y la mezcla de usos del suelo. Esta red de centralidades parte del equilibrio entre los diferentes elementos que la conforman, constituyéndose en nodos que limitan la expansión de usos conflictivos con el espacio residencial buscando que la mezcla adecuada de usos sea su característica básica, no obstante pudiendo tener una vocación específica hacia algún tipo de servicio.

Como parte constitutiva de los sistemas estructurantes, y por tanto del espacio público del municipio, se definen como componentes explícitos de dicho sistema de espacio público los parques, plazas, zonas verdes y equipamientos que, localizados al interior de la respectiva centralidad y en torno de los cuales se conforma la misma, constituyen bienes de uso público.

El área de planificación del presente plan se encuentra dentro de la zona del centro de equilibrio sur, igualmente se encuentra localizada en el corredor metropolitano de servicios que conecta y relaciona los centros de equilibrio entre sí con el centro tradicional y representativo, constituyendo a nuestro entender un sólo sistema articulado por el corredor multimodal del Río y en cercanías a otro sistema de centralidad de menor jerarquía como lo es la Centralidad zonal del Poblado.

Dada la importancia de su localización y la posibilidad de servir de centralidad de equilibrio para la zona sur, es importante mencionar que deberá ser una zona donde se privilegie la sana mezcla de usos y siendo tan extensa se consolida como una centralidad de impacto regional, por lo cual se debe trascender la visión del **proyecto arquitectónico** ya que el objeto no es el de diseñar un proyecto en particular, sino el de reorientar y formular un proyecto urbano en escala intermedia, un proyecto que parte del reciclaje de un suelo originalmente industrial para conformar un nuevo sector, constituido a su vez por diferentes proyectos particulares que compartirán un sistema de espacios públicos definido con precisión, con un desarrollo paulatino

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

en el tiempo que corresponde a una etapas determinadas por las demandas del mercado y los impactos producidos por las primeras intervenciones.

El proyecto deberá contener un planteamiento general para toda el área del polígono Z5-RED-7, comprendido por tres planes parciales, que por una parte la integra con la ciudad circundante y a la vez le permite desarrollar una identidad propia, con el fin de configurar un nuevo sector con características similares al corredor empresarial que conforma la avenida del poblado, un sistema de espacios públicos pensado como un engranaje, con continuidad y con características comunes de gran calidad conectado a los sistemas y espacios públicos existentes de la ciudad y propuestos por los demás planes parciales, generando así espacios públicos continuos y abiertos, con base en un modelo de parques lineales con núcleos de equipamientos públicos y privados planteados desde un comienzo desde el plan piloto para Medellín desde los años 1950 alrededor del río Medellín, como un corredor metropolitano de servicios, un sistema de manzanas que pueden o no responder a unidades de gestión en nuestro lenguaje actual-preestablecidas para su desarrollo modular y autónomo con flexibilidad de ocupación y uso, cumpliendo con unos parámetros y lineamientos generales, una concepción de espacio céntrico que mezcla sobre las vías de mayor jerarquía, grandes áreas de servicios, oficinas y comercio, de tal manera que se propicia una mezcla de usos controlada por unos límites, pero flexible en sus aspectos específicos.

El componente general del POT enmarca los contenidos del componente urbano propiamente dicho, a lo largo del cual se describen los sistemas estructurante a esta escala, los usos y los tratamientos urbanísticos en el componente urbano se estructuran elementos tanto naturales como artificiales, de los primeros se destacan los sistemas hídricos y orográficos, así como algunos espacios de importancia ambiental y recreativa, ninguno de los cuales se encuentra exactamente en el área de planificación del presente plan parcial, sin embargo son importantes en sus inmediaciones, componentes como el mismo río Medellín, el Cerro Nutibara, así como el antiguo Vivero Municipal y los elementos del sistema de espacios públicos de origen artificial, todos estos elementos dispuestos alrededor del polígono en conjunto con los futuros aportes de los desarrollos que se realicen a partir de este plan parcial, se podrán articular, aumentar y enriquecer teniendo un impacto que trascienda la escala de lo local.

De los ejes estructurantes que poseen una gran importancia enmarcados **dentro del artículo 121 del Plan de Ordenamiento Territorial**, por su potencial paisajístico o ambiental, tiene especial relevancia la Avenida de los Industriales, principal componente de esta jerarquía y presente en el área de planificación propiamente dicha; este eje urbano posee además de su importancia como conector de las centralidades, calidades espaciales y paisajísticas que deben ser recuperadas, potenciadas o ser objeto de mantenimiento, que establece los principales criterios de manejo, sin perjuicio de su funcionamiento vehicular, el caso de la Avenida los Industriales, Avenida las Vegas, como **CORREDOR CONSTRUIDO DE IMPORTANCIA AMBIENTAL** en el tramo desde la calle 29 y la quebrada La Zúñiga, en límites con envigado donde se busca su generación, bajo los parámetros de adecuación de mejores espacios peatonales y acondicionamiento de áreas ambientales

Con ello se prevé la necesidad de generar una nueva interpretación del eje de la Avenida de los Industriales, a partir de entenderlo en primera instancia como un eje con potencial para generar unas calidades ambientales y paisajísticas superiores a las que hoy presenta, sin sacrificar los aspectos relacionados con la movilidad vehicular; para tal objeto es necesario mejorar y

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

desarrollar sus componentes peatonales y ambientales, tal como se describirá en la propuesta de espacios públicos.

Desde el tratamiento urbanístico consagrado en el artículo 157 del Plan de Ordenamiento Territorial se enmarca la zona de intervención dentro de la definición de Tratamiento de **redesarrollo (RED)**, donde se pretende orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos en zonas que cuentan con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica en la ciudad de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos.

Para llevar a cabo el redesarrollo, es condición esencial la búsqueda y aplicación de mecanismos que hagan atractiva y promuevan la gestión asociativa de proyectos, vía la formulación de planes parciales, que garanticen la planificación integral por sectores y posibiliten la utilización de unidades de actuación urbanística, cooperación entre partícipes u otras herramientas dirigidas al reparto equitativo de cargas y beneficios, y la generación de unidades prediales más eficientes que permitan mayores aprovechamientos y mejores dotaciones.

En las zonas contempladas para el redesarrollo se podrán realizar proyectos predio a predio utilizando el aprovechamiento medio previsto para el caso en la correspondiente ficha. Una vez adoptado el plan parcial de la zona regirán las normas sobre aprovechamientos y usos complementarios definidos por el mismo, sin embargo este plan parcial podrá hacer uso de los mayores aprovechamientos previstos para la zona. Así mismo, en estas zonas podrán permanecer las actividades actuales siempre y cuando no generen conflictos o deterioro en el sector y cumplan con las normas que establezcan las entidades dedicadas al desarrollo ambiental de las ciudades

La aplicación del modelo de ordenamiento se define a partir de la asignación de los tratamientos urbanísticos, para cada polígono en los que se divide la ciudad. Para ello se definen condiciones de desarrollo específicas, diferentes para cada tratamiento, para el caso especial de este plan las áreas cobijadas por el corredor metropolitano de servicios, poseen tratamiento de redesarrollo, dado que poseen buenas condiciones de infraestructura, que se consideran subutilizadas frente a las necesidades de crecimiento hacia adentro que busca potenciar el Plan de Ordenamiento. Sin embargo, mientras no se lleve a cabo un plan parcial como mecanismo de planificación en esta área, se mantienen los usos existentes, lo cual quiere decir que se vislumbra una etapa inicial de transición entre los usos actuales principalmente industriales con el redesarrollo que introducirá nuevos usos al momento de iniciar el desarrollo.

Se establece entonces que es el plan parcial el instrumento necesario para llevar a cabo de una manera planificada y participativa, la transformación de los sectores antes industriales, herramienta que por su propia naturaleza, puede provenir del sector privado y permite la construcción de acuerdos y formas de asociación para pactar la mejor manera de direccionar las transformaciones.

El redesarrollo implica necesariamente mayores aprovechamientos y diversidad de usos, no tendría sentido transformar un territorio estratégico para una ciudad con escasez de suelos y con gran inversión del patrimonio de todos en la llanura del río, para hacer de este territorio un uso poco eficiente en términos económicos, sociales y ambientales.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

No se trata solamente de la utilización óptima en términos de productividad económica, la cual es importante, también en términos sociales y ambientales, la cual trae necesariamente a colación, la necesidad apremiante de privilegiar los nuevos desarrollos en altura en condiciones más seguras y con menor impacto para el medio ambiente, que permitan hacer uso intensivo del sistema de transporte masivo Metro y de las futuras líneas de Metroplus, y que le resten presión a áreas con menores posibilidades de densificación, ubicadas en las partes altas de las laderas del Valle de Aburrá.

Al mismo tiempo se habla de la diversidad y coexistencia de usos, con el propósito de no generar una ciudad zonificada dedicada a una sola actividad, sino de producir una ciudad diversa, donde se incentive la mezcla racional y con calidad de muchas actividades que requieren de su espacio en un territorio estratégicamente localizado.

En armonía con las normas estructurantes y generales del plan de Ordenamiento Territorial define los criterios para **la ocupación del suelo y las densidades urbanas según el artículo 160 del POT**, donde se fijan los aprovechamientos en forma de índices, densidades específicas, alturas y/o volumetrías a partir de los criterios básicos de orientar hacia adentro la construcción futura de la ciudad, aprovechando la capacidad instalada en infraestructuras y el potencial de desarrollo diferencial de las áreas construidas; buscar una mejor distribución de la población en el territorio, disminuyendo los desequilibrios en las densidades actuales; Aprovechar las ventajas derivadas de la mejor dotación en infraestructura, espacio público, equipamientos y servicios, que presentan las áreas planas que se localizan en la planicie del río buscando que tengan mayor intensidad en la ocupación del suelo y diversidad de usos, es decir que se constituyan en las áreas de mayor aprovechamiento urbanístico de la Ciudad; redensificar las áreas subutilizadas ubicadas en el corredor del río y el centro e intervenir prioritariamente los sectores en proceso de deterioro y transformación inconveniente, para que sean poblados nuevamente a través de tratamientos de renovación y redesarrollo y mediante la aplicación de los instrumentos de la ley que permiten la localización de nuevas actividades y mayores aprovechamientos y establecer el control de la densidad que se genera a través de los procesos de construcción, con la asignación de aprovechamientos máximos definidos de acuerdo con las condiciones actuales de desarrollo de cada sector y sus potencialidades, estableciendo además aprovechamientos mínimos en los sectores con tendencia a procesos de urbanización de baja densidad, como es el caso de la zona sur oriental de la ciudad.

Para las actividades y procesos económicos atendiendo a los cambios de la base económica local y los procesos de transformación y deterioro de los sitios, la reglamentación sobre usos del suelo y la localización de actividades se orienta a controlar procesos de degradación y conflictos funcionales para consolidar las cadenas productivas de manera que se garantice:

- Calidad ambiental, entorno seguro, modernización de servicios públicos, calidad espacial e integración con otras actividades urbanas.
- La localización de nuevas actividades caracterizadas por menor demanda de suelo urbano, mayor complejidad tecnológica, procesos productivos más limpios y mayor capacidad de adaptabilidad y movilidad.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

- La promoción de actividades que permitan la consolidación del modelo de ordenamiento territorial, buscando el desarrollo de usos relacionados con la plataforma de competitividad metropolitana, respaldada por los componentes construidos del sistema estructurante de espacio público.”

Si se quisiera sintetizar de manera rápida el compromiso que adquiere el Plan Parcial Villa Carlota, al igual que los planes parciales de ARGOS I y LA GRAN MANZANA DE SIMESA, con lo anterior, se deben tener en cuenta los parámetros a los cuales este ejercicio de planificación debe permanecer totalmente fiel:

- Optimización de la capacidad instalada para el redesarrollo de la ciudad hacia su interior.
- Diversidad de usos como filosofía para hacer posible la optimización del territorio y crear tejido urbano con calidad en lo físico y en lo social.
- Utilizar los instrumentos de la Ley 388 de 1997, para hacer efectivo el redesarrollo de las áreas de llanura aledañas al río Medellín.
- Manejar índices de construcción más altos en las áreas donde se quiere privilegiar el redesarrollo.
- Privilegiar la ubicación de actividades que impliquen menor demanda de suelos, mayor compatibilidad con otros usos y que apoyen la plataforma competitiva. En este ámbito las actividades asociadas a la provisión de servicios, el comercio regional, la capacitación y la producción limpia todos con posibilidad de mezcla entre sí y con la vivienda como catalizador, constituyen la apuesta del plan parcial.

Para el caso de los usos, según el **artículo 165**, el POT define el corredor donde se ubica el plan parcial como **Área de producción de gran empresa**, las cuales se caracterizan por tener desarrollos en lotes grandes (zona industrial de El Poblado, Guayabal y Castilla), donde se deberán incluir en sus propuestas de desarrollo la posibilidad de crear parques industriales con actividades de alta tecnología, centros de investigación y desarrollo tecnológico compatibles con otros usos urbanos. “De agotarse el uso actual de estas zonas, su planificación será orientada por el tratamiento de redesarrollo, mediante planes parciales que, con el concurso de los propietarios, generen alternativas de desarrollo que potencien su localización estratégica dentro de la ciudad.”

Estas áreas de producción de gran empresa determinadas en el año 1999 como tales, comenzaron a buscar formas de tecnificar su producción y sus instalaciones, argumentando su estadía por mediano y largo plazo, pero el agotamiento del sector industrial en Medellín dió paso a consolidar estas zonas como edificaciones recicladas para otros usos, sin embargo algunas de ellas existen aun en el sector, para ello es importante considerar el **DERECHO DE PERMANENCIA**, es decir que es decisión de cada empresa asumir o no el redesarrollo, de forma tal que se debe garantizar que las empresas y actividades industriales que no hayan optado por su transformación, sean respetadas y mantenidas las condiciones que le permitan seguir funcionando; Esto, siempre que mantengan o mejoren sus condiciones de impactos ambientales o medidas para asumir las condiciones de mitigación de impactos de las empresas que continúen funcionando. La aplicación práctica de estos conceptos se desarrolla en el

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

componente ambiental, el cual direcciona estos usos hacia un tratamiento adecuado de la contaminación y al respeto del espacio público como eje ordenador estructurante para el plan parcial.

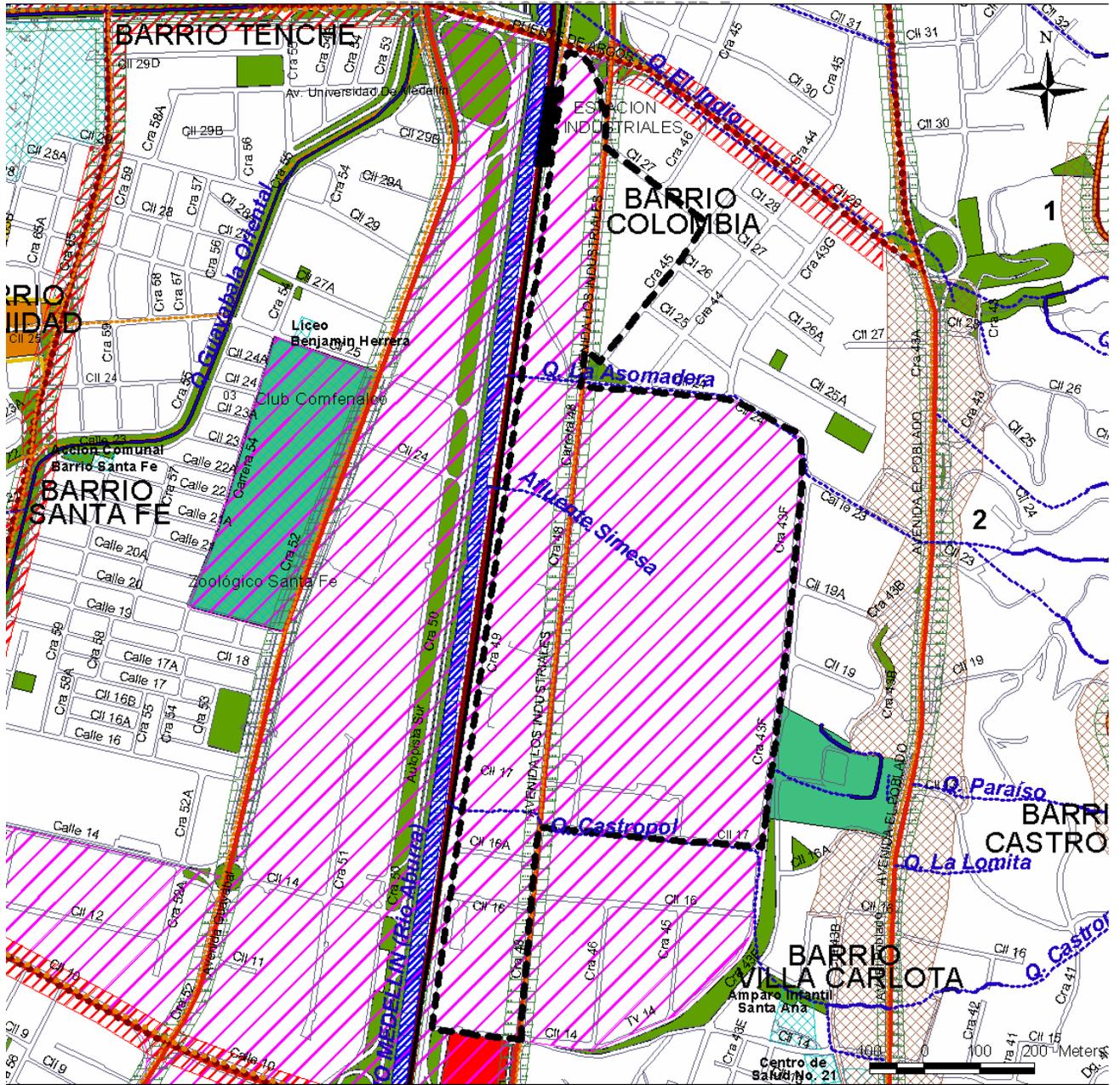
Dentro del Acuerdo 062 de 1999 que contiene el POT de Medellín, aparece el acuerdo 23/2000 el cual adopta las Fichas de Normativa Urbanística para cada polígono de tratamiento, en los cuales se divide el área urbana, describiendo un resumen de los elementos más relevantes a tener en cuenta para el desarrollo de cada uno derivados el POT y complementando esencialmente tres aspectos normativos que no se encuentran en el Acuerdo 062: los aprovechamientos, las cesiones y las centralidades barriales cuando estas existan.

En particular este plan parcial esta ubicado en el polígono Z5 RED 7, que posee los siguientes límites:

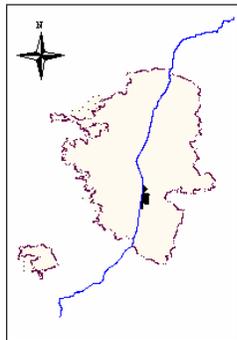
Cuadro 01 – Ficha normativa Polígono Z5 RED 7¹

¹ Fuente: Acuerdo 023 del 2000. Por el cual adopta las Fichas de Normativa Urbanística.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA



CONVENCIONES



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Perimetro del Area de Planeamiento Espacio público Area de importancia recreativa y paisajistica Equipamiento Centralidad zonal Centralidad barrial Corredor Metropolitano de Servicios Corredor construido de importancia ambiental Corredor especializado. 1-Corredor turístico (Carretera las Palmas), 2- Gestión empresarial y financiera (Av. 43 El Poblado) Cono de aproximación al Aeropuerto - | <ul style="list-style-type: none"> Corredor estructurante, cobertura zonal Via estructurante existente Via estructurante proyectada Via Nacional y/o Regional Proyectada Sistema de transporte de mediana capacidad Red peatonal general de ciudad Red caminera Tren Metropolitano (Metro) <p>SISTEMA HIDROGRAFICO</p> <ul style="list-style-type: none"> Canal Cobertura Corriente natural |
|---|---|

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Con relación a las normas complementarias sobre los usos del suelo, aprovechamientos y cesiones obligatorias para este polígono de redesarrollo se tienen las siguientes:

Cuadro 02 – categorías de usos

CATEGORÍAS DE USO	APROVECHAMIENTO *(1)	
	Desarrollo sin Plan Parcial (Área Neta)	Desarrollo con Plan Parcial (Área Neta)
ÁREA CON USOS ESPECIALIZADOS: ÁREA DE PRODUCCIÓN DE GRAN EMPRESA Cuadro de asignación de usos: Áreas de producción de gran empresa y en consolidación.	Altura Máxima. 2 pisos *(2) I.O.: 80% *(3)	I.C. 2.0 - 6.0 I.O. 80%
Ver artículo 163, 165 y 173, del Acuerdo 62 de 1999,	Ver artículos 5 y 6. Acuerdo 23 de 2000.	Ver artículos 5 y 6. Acuerdo 23 de 2000.
Equipamiento – Servicio Institucional: Sede Administrativa del Seguro Social. El plan parcial determinará las características y ubicación de los equipamientos de la zona.		

Cuadro 03 – Normas Básicas

NORMAS BÁSICAS	
URBANIZACIÓN	
Ver artículos 177 al 192 del Acuerdo 62 de 1999. Consultar reglamentación adicional.	
Áreas de Cesión Pública y Contribuciones Especiales. Ver artículos 22, 23, 24, 26 y 27 del Acuerdo 23 de 2000.	
Lote: M² de suelo por cada 100m² construidos. *(4) *(5)	Construcción de Equipamientos: *(5)
SIN PLAN PARCIAL: No cede. CON PLAN PARCIAL: Cualquier uso: 5 m ² con un mínimo del 20% del área neta del lote.	SIN PLAN PARCIAL: No se requiere. CON PLAN PARCIAL: 1 m ² por destinación de vivienda. 1 % del área construida en otros usos.
Vías: Colectoras: Carrera 43F, calle 14, calle 24, calle 27, carrera 44 Ver Artículos Nos 113 a 120, 177, 178, 187 a 191, 197, 199, 203, 204, 216, 207 del Acuerdo 62 de 1999	

Cuadro 04 – Parámetros de Desarrollo

<p>PARÁMETROS DE DESARROLLO</p>

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

En concordancia con el Modelo de Ciudad, las intervenciones en esta zona, como parte del Corredor de Servicios Metropolitano, se realizarán bajo condiciones de control ambiental, buena accesibilidad, espacio público generoso y regulaciones a la circulación, con miras a mejorar la calidad urbana del sector y su vinculación al tejido de ciudad.

Conformar estas áreas como actividad múltiple con predominio de producción de gran empresa y de cobertura metropolitana. Las propuestas de redesarrollo considerarán la creación de parques industriales con procesos de producción limpios y alta tecnología, centros de investigación y desarrollo tecnológico, incubadoras de empresas, y actividades de comercio y servicios compatibles con otros usos urbanos.

Integrar la zona con la franja del río en ambos costados y sus quebradas afluentes en especial con el centro de equilibrio del Sur, con tratamientos de generación recuperación y mejoramiento del espacio público, disposición y volumetría de las edificaciones, áreas libres y visuales y adecuando los ejes de la red peatonal general de ciudad.

Condicionar en términos de control ambiental, todas las actuaciones en el sector con miras lograr una alta calidad urbana y su vinculación al tejido de la ciudad.

El polígono se podrá desarrollar mediante los siguientes planes parciales y se tomarán como áreas mínimas:

Entre calles 24 y 29, vía regional y carrera 48.

Entre calles 14 y 24, vía regional y carrera 48.

Calles 17 y 24 y carreras 48 y 43 F.

Las actividades existentes podrán continuar sujetas a reglamentaciones de manejo ambiental, control de accesibilidad, cargue y descargue hasta tanto se adopte e implemente el plan parcial.

Se podrán hacer adiciones o reformas en las industrias o equipamientos existentes siempre y cuando estas obras se requieran para el mejor funcionamiento de las mismas. Igualmente se podrán construir nuevas edificaciones para equipamientos públicos o sedes de la administración pública sin plan parcial.

Los sectores con industrias con procesos productivos de gran impacto ambiental y generadoras de alto tráfico pesado, seguirán contando con una reglamentación estricta de zonificación, en los cuales se excluye la posibilidad de mezcla con el uso residencial mezclando solo aquellos usos compatibles con dicha situación ambiental.

De manera adicional a los aspectos que ya se han analizado, las condiciones de desarrollo mediante plan parcial, sugieren la transformación de este territorio con posibilidades de densidades altas, - índices entre 2.0 a 6.0 -, y ocupación hasta del 80% de las áreas netas, así como aportes a parques, vías y equipamientos.

Cuadro 05 – Observaciones de la ficha normativa Z5-RED-7

OBSERVACIONES

Para los criterios de manejo del Vivero Municipal, consultar el artículo 111 del Acuerdo 62 de 1999. Consultar los proyectos viales vigentes.

Para obligaciones de parqueo, consultar normas específicas.

*(1) Si el plan parcial considera conservar edificaciones existentes, no se incluirá el área de los respectivos predios como parte del área, para efectos de contabilizar los aprovechamientos y las obligaciones.

*(2) Se podrán construir nuevas edificaciones para equipamientos públicos o sedes de la administración pública sin plan parcial.

*(3) Las edificaciones para industria no se supeditan a la ocupación máxima del 80%, la cual será la resultante de la aplicación de los retiros que se determinen en las normas básicas para el uso.

*(4) En proyectos mixtos en los cuales se construyan viviendas y otros usos diferentes, la cesión de suelo se hace proporcional a lo construido en cada uso.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

*(5) Para efectos de contabilizar las obligaciones, el área construida es la considerada al aplicar el índice de construcción.

La ficha determina que serán tres los planes parciales que se desarrollarán en este polígono, siendo el presente el que planifica el globo de terreno comprendido entre las calles 14 y 24 y las carreras 48 Avenida de los Industriales y 49 Avenida Regional.

2

DELIMITACION DEL PLAN PARCIAL
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
POLIGONO Z5-RED-7 REDESARROLLO

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

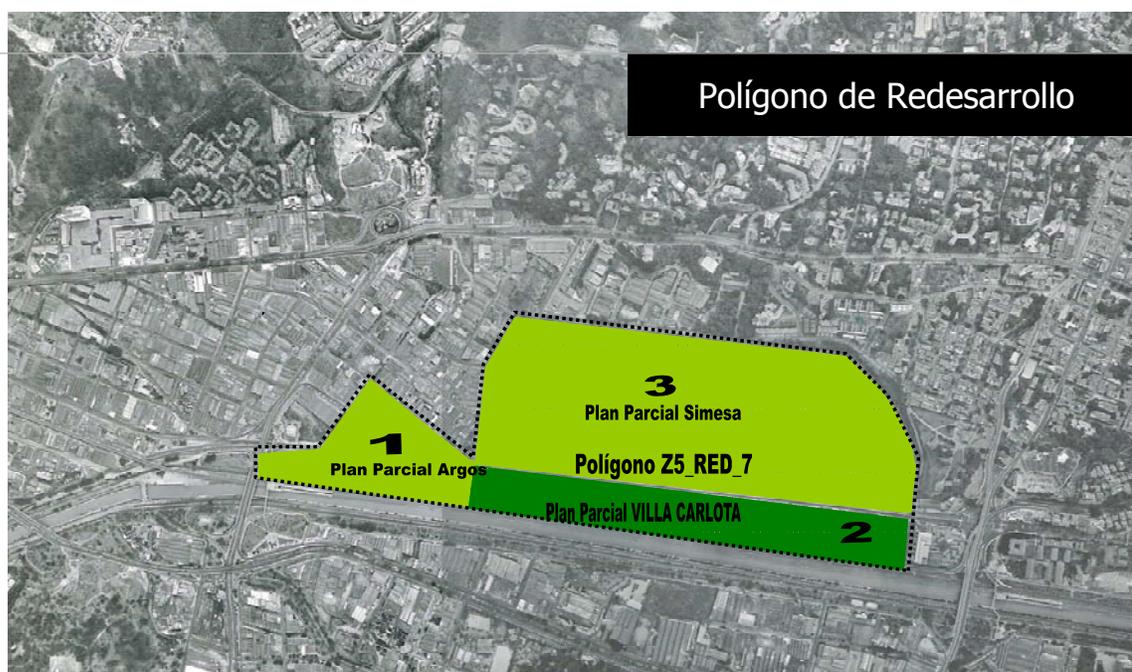
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

2. DELIMITACION DEL PRESENTE PLAN PARCIAL

2.1 DELIMITACION DEL AREA DE PLANIFICACIÓN

El Plan Parcial Villa Carlota se encuentra ubicado en la zona sur oriental de Medellín Zona 5, en un polígono de tratamiento de redesarrollo Z5-RED-7, dividido en tres sectores y comprendido por las carreras 48 (Avenida de los industriales) y la carrera 49, (Avenida regional), entre las calles 14 y 24, específicamente lindando al norte con la calle 24, al sur con la calle 14, al oriente con la carrera 48 y al occidente con la carrera 49, estas dos últimas conforman el corredor multimodal del río Medellín, las cuales le conceden a este sector una condición esencial y estratégica dentro de la ciudad. Ver plano PPA- 02 Área de Intervención. *(Ver plano PPA- 01 Localización general)*

Gráfico 01 – Conformación del polígono con los tres planes parciales en desarrollo



El área de planificación del presente plan parcial, se encuentra inscrita dentro del polígono total y por tanto, sus relaciones urbanas, sistemas de movilidad y espacio público y usos del suelo deben ser armonizadas con lo correspondiente a lo realizado y planteado por los demás planes parciales de LA GRAN MANZANA DE SIMESA, sector 3, y de ARGOS sector 1, ambos ya iniciados y que conforman dicho polígono desde la ficha de normativa urbanística.

El presente hace parte del sector 2 del polígono en mención, que comprende 14.63 ha, y que complementa el desarrollo de los ya mencionados planes parciales, se encuentra conformado por cinco (5) manzanas con los códigos catastrales No. 1402005, 1402007, 1402009, 1402010 y 1402013, que contienen un total de treinta y dos (32) predios incluido un gran lote del Municipio de Medellín destinado a zonas verdes y comprometidos por proyectos viales, para un total de

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

veintiún (21) propietarios según lo consultado en planos y cédulas catastrales del Departamento de Catastro del Municipio de Medellín.

El área de intervención de 146.399.73 m² del plan parcial comprende 42.912.73 m² correspondiente a vías existentes y espacios públicos dentro de las cuales se encuentran 14.782.79m² correspondientes al lote propiedad del Municipio de Medellín y 7.310.12m² correspondientes a las áreas de manejo especial; Y un área privada de propiedad de particulares en una extensión de 103.487.51 m² la cual hace parte del área bruta de intervención del plan parcial según planos actualizados de catastro municipal, cartografía SIGAME de Empresas Publicas de Medellín; Esta área la definen predios rodeados por vías y que conforman una unidad espacial que se generó para el desarrollo industrial a partir de la localización de la Siderúrgica Simesa entre otros y que, posteriormente fue conformada diferentes empresas como Agenciato S.A., Autosura S.A. entre otros y un conjunto de predios de menor tamaño igualmente destinados a actividades productivas, de servicios al vehículo como estaciones de servicio y centros de diagnóstico vehicular, bodegaje, maderas, ropa, oficinas y talleres. La composición de predios que hacen parte del Plan parcial de Servientrega es la siguiente: *Ver plano PPA- 02, Área de intervención del plan parcial*

El siguiente cuadro presenta la identificación del predio, matrícula inmobiliaria y el área del lote:

Cuadro 06 – Delimitación del área de planificación

DESCRIPCION DE AREAS	AREAS	%
Área vías y espacio publico existentes	20.819,31	14,22%
Área Municipio de Medellín	14.782,79	10,10%
Área de Manejo especial	7.310,12	4,99%
Área bruta de intervención del PP	103.487,51	70,69%
Área de intervención del plan parcial	146.399,73	100,00%

Cuadro 07 – Cuadro de áreas generales del área a desarrollar

UAU	COBAMA	MZ	DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA BRUTA LOTE M2	% PLAN PARCIAL
1	1,402E+15	1420010	CLL 48 N° 17 - 24	696481	8.389,00	8,11%
	1,402E+15	1420010	CR 48 CL 20	400175	3.002,41	2,90%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 -203	400177	2.987,16	2,89%
	1,402E+15	1420010	CR 48 CL 20	400176	3.026,84	2,92%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 -203	400178	2.956,00	2,86%
	1,402E+15	1420010	CR 49 N° 20 - 244	812229	4.382,00	4,23%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 237	400179	3.050,49	2,95%
					27.793,90	26,86%
2	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77 004	806592	1.345,95	1,30%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77	806591	2.010,60	1,94%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77	891162	643,49	0,62%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77	806590	2.000,00	1,93%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77	806593	8.193,32	7,92%

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77	891163	4.617,98	4,46%
					18.811,34	18,18%
3	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 18 - 29	759804	15.138,00	14,63%
					15.138,00	14,63%
4	1,402E+15	1402013	CR 48 N° 17 - 49	759803	10.967,00	10,60%
					10.967,00	10,60%
5	1,402E+15	1402007	CR 48 N° 16 - 05	18241	4.001,23	3,87%
	1,402E+15	1402007	CR 48 N° 16 - 45	128646	2.681,97	2,59%
	1,402E+15	1402007	CR 48 N° 16 - 45	128811	911,19	0,88%
	1,402E+15	1402009	CR 48 N° 16 A - 35	118064	7.078,00	6,84%
					14.672,39	14,18%
6	1,402E+15	1402005	CR 48 CL 14	230401	1.104,24	1,07%
	1,402E+15	1402005	CR 48 N° 14 - 135	230403	1.088,30	1,05%
	1,402E+15	1402005	CR 49 CL 14	23047	1.086,16	1,05%
	1,402E+15	1402005	CR 49 CL 14	230408	1.084,02	1,05%
	1,402E+15	1402005	CR 49 CL 14	230409	8.492,97	8,21%
	1,402E+15	1402005	CR 48 CL 14	230402	1.073,19	1,04%
	1,4002E+16	1402005	CR 48 CL 14	230404	1.083,00	1,05%
	1,402E+15	1402005	CR 49 CL 14	230406	1.093,00	1,06%
					16.104,88	15,56%
AREAS Y PORCENTAJES TOTALES					103.487,51	100%
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA						

Cuadro 08 – cuadro de áreas generales del área de planificación

UAU	No. LOTE	MZ	PROPIETARIO / ARRENDATARIO	AREA BRUTA	% PP	
AME 1	1	1402005	INSTITUTO DE SEGUROS APOYO ADM Sede Seguro Social	3.229,00		
	2	1402005	LEASING DE SURAMERICANA CIA DE FIN. Automotores de la Sierra Ltda.	1.763,49		
AME 2	11	1402005	INMOBILIARIA J Y L S.A. Politécnico Central	886,15		
	12	1402005	VALENCIA HENAO Y CIA CC HENAO VALLEJO FERNANDO HENAO FLOREZ NATALIA HENAO FLOREZ CAROLINA HENAO FLOREZ DAVID	1.431,48		
			Oficinas EMI (Emergencia Medica Integral S.A.)			
	TOTAL AREAS DE MANEJO ESPECIAL CON APROVECHAMIENTOS				4.081,12	

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

TOTAL AREAS DE MANEJO ESPECIAL SIN APROVECHAMIENTO	3.229,00	
AREA TOTAL AREA DE MANEJO ESPECIAL	7.310,12	4,99%
TOTAL AREA DE PREDIOS DEL PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA	103.487,51	70,69%
Municipio de Medellín	14.782,79	10,10%
Áreas de vías y espacios públicos existentes	20.819,31	14,22%
TOTAL AREA INTERVENCION PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA	146.399,73	100,00%

Dentro de estos predios es importante anotar que el Municipio de Medellín posee una franja desde la calle 14 hasta la calle 18 que se encuentra comprometida por el proyecto vial de la avenida regional y son el resultado de cesiones y expropiaciones ya generadas para el desarrollo de las vías, por lo tanto al consultar algunos de estos lotes en la información catastral son predios destinados hasta la fecha a zonas verdes y no poseen ningún tipo de construcción por lo cual no entran a participar dentro del área bruta del plan parcial dado que no recibirán aprovechamiento alguno.

El Acuerdo 023 del 2000 determinó que la forma de aplicar y calcular índices de construcción y ocupación, además de las obligaciones urbanísticas, en el tratamiento de redesarrollo es sobre el área neta, es decir, del área bruta se deben descontar las áreas dispuestas para vías públicas –existentes, vías obligadas o trazadas por el mismo plan parcial como también los espacios públicos existentes-, de tal forma que el resultado será el área neta urbanizable, en la cual se incluyen los futuros parques (Áreas de cesión) y áreas para equipamientos.

En el presente plan parcial, el área de vía futuras se deriva de la inclusión de dos vías obligadas previstas por planeación y de otras que resultan necesarias para estructurar una trama urbana eficiente y racional. De la disposición de estas vías surge como área reservada para tal efecto **20.819.31m²** de vías existentes y espacio publico dentro del área de intervención 14.782.79m² de propiedad del municipio ya mencionados; y las correspondientes Áreas de Manejo especial que no entran a participar del plan parcial con un área de **7.310.12m²**; factores que restados del área de intervención de **146.399.73 m²** determina el área bruta de **103.487.51m²**, que comprende todos los lotes que poseen matrícula inmobiliaria y restando las vías proyectadas se conforma el **área neta** del plan parcial de **71.727.00 m²** sobre la cual se calcula la edificabilidad en materia de beneficios.

Estas áreas son tomadas de departamento de catastro, consultadas en las fichas catastrales de cada predio. Y al momento de solicitar las respectivas licencias de urbanismo y construcción del plan parcial, se deberán actualizar, aclarar y corroborar las áreas con respecto a los predios reales. (*Ver plano PPA – 02 Áreas de intervención y conformación predial*).

La distribución de la edificabilidad en estos usos, constituye una aproximación y una intención general, como también es importante precisar que los aprovechamientos establecidos son la base para el calculo de las cargas y de los beneficios del plan parcial, sin embargo los diversos factores tales como el tamaño de las soluciones realmente construidas, las proporciones de mezclas de usos que surjan dependiendo de la demanda de determinados usos del suelo, irán conformando la verdadera aplicación de cifras edificadas, la cual contará con parámetros de control tanto de edificabilidad, a través de la técnica de UAS que se explicará en el capítulo de la

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

simulación urbanístico- financiera, como de usos del suelo. Esta aproximación solamente se toma como el parámetro más probable con el fin de realizar los estudios de diagnóstico que se presentan en el siguiente capítulo, así como es necesaria para poder estimar el posible número de aportes a cargas como los equipamientos públicos, realizar los estudios de movilidad y de servicios públicos.



Grafico 02– Conformación del área de intervención

Dada la extensión de los predios involucrados en el plan parcial y a las dinámicas diferenciadas de cada una de las empresas, este plan se concibe a partir de un único planteamiento urbanístico continuo, que se construirá de manera modular a partir de cada una de las **seis (6) Unidades de actuación urbanística** que conforman los citados propietarios que acometen el redesarrollo de manera autónoma, considerando que cada una de ellas posea garantías de acceso y conexión a servicios para ser urbanizadas, pudiéndose en todo caso adelantar el desarrollo de varias unidades de gestión a la vez o una a una, siempre y cuando sea posible la prestación de servicios públicos y garantizar los accesos viales. Tal como se deriva de la explicación de los diagnósticos, este sistema de redesarrollo por unidades de gestión que estas unidades sean al máximo autosuficientes, es decir que no tengan que depender de otras para su desarrollo, y permite manejar la transitoriedad en el tiempo de proceso activos de redesarrollo y el funcionamiento de las actividades productivas, con base en tres factores esenciales: que se mantenga un principio de **autonomía** en cada unidad de gestión para abocar su redesarrollo en cualquier momento, que las condiciones de **convivencia** de los usos sea posible y que el diseño urbano esté pensado para manejar estos desarrollos por unidades de manera que se generen condiciones de **flexibilidad** y transición entre los nuevos desarrollos y los usos existentes. Ver plano PPA- 06, morfología del entorno

2.1.1. Viabilidad política

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Dado que el desarrollo del plan parcial se pretende ejecutar desde iniciativa privada, es el municipio el encargado de promover y garantizar el adecuado desarrollo urbano de acuerdo a esta normativa planteada, dando prioridad a las vías y espacios públicos propuestos para conformar el corredor multimodal del río y vigilar el desarrollo de las unidades de gestión garantizando esto a medida que se van desarrollando cada una de sus etapas, la construcción de las zonas verdes que complementan el sistema de espacios públicos y el equipamiento que lo contienen. Al desarrollo de este plan se tendrá muy claro el desarrollo por etapas de cada unidad de gestión, teniendo en cuenta que esas etapas se definen en las correspondientes licencias de urbanismo, las cuales podrán solicitar una vez aprobado el plan, ante cualquier Curaduría Urbana de la ciudad, garantizando con esto que se promueva un proyecto integral de normatividad pero permitiendo un desarrollo en el tiempo de cada unidad por etapas dado el tamaño de estos nuevos bloques prediales.

2.1.2. Viabilidad Financiera

Esta zona se percibe como un sector en deterioro, debido a la transformación espontánea de usos ya generados desordenados e incompatibles con los usos permitidos a causa del abandono de las actividades industriales, desmeritando así, la tenencia y el valor de la tierra y en especial el mismo comercio. En la actualidad la zona caracterizada dentro de un tratamiento de redesarrollo, cuenta con un aprovechamiento máximo permitido en la zona, en altura de dos pisos (2) para un desarrollo predio a predio en uso de actividad múltiple, diferenciado de un desarrollo con plan parcial donde se puede aplicar un índice de construcción de 2.0 a 6.0 del área neta. Esta zona adquiere una nueva dimensión económica y urbanística desde que se comience a desarrollar la trilogía de planes parciales que se viene formulando desde la empresa privada, esto traerá consigo un desarrollo nuevo, nuevas dinámicas urbanas, el incremento considerado del metro cuadrado de suelo que actualmente está del orden de 480.000/m² para llegar a ser un aproximado de 800.000/m² con plan parcial y por ende el predio de venta del metro cuadrado construido por ser una zona de atractivo para actividades comerciales y administrativas especialmente, sin embargo entre líneas se puede ver ya un inicio del redesarrollo con la aparición del Centro Comercial Punto Clave, con el proyecto en construcción de Pier 30, y con la sede a construir en esta misma manzana de la sede principal de la asociación de hospitales de Antioquia, además del inicio de obra del plan parcial de Argos I, el cual ya se encuentra aprobado por decreto.

2.1.3. Viabilidad Urbanística

Por estar localizado en la zona sur – oriental de la ciudad de Medellín, permite una conectividad directa entre el norte y el sur de la ciudad; además por su cercanía al centro de Medellín y a la centralidad sur de la ciudad como núcleo de servicios complementarios al sector, abastece las actividades relacionadas con el uso comercial del polígono.

Como puntos importantes de influencia urbanística se encuentra el cerro Nutibara, el lote del antiguo vivero municipal, el centro comercial Punto Clave y Monterrey, cercanía al centro de exposiciones y convenciones de Medellín, el teatro metropolitano, como la zona educativa compuesta por el Politécnico Jaime Isaza Cadavid, El INEM y la Universidad Eafit. Elementos importantes que prueban lo atractivo de una intervención en el sector.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Existen puntos de conflicto que pueden ser detonantes dentro del sector a intervenir y su área de influencia que interrumpen su correcto desarrollo social, urbano, comercial, como la inexistencia y la baja calidad del espacio público en ciertos puntos importantes dentro del área de planeamiento, provenientes de las mismas actividades restringidas o prohibidas que funcionan allí, teniendo como resultado un entorno que va en vía de degradación, además del deterioro expansivo del espacio público de un sector denominado corredor ambiental metropolitano, debido al parqueo en zonas verdes, andenes y los negocios de impacto, generando un costoso proceso de recuperación, desaprovechamiento de la buena infraestructura que posee además de desplazar la industria a otros sectores de la ciudad, la poca oferta y la poca demanda debido a estas variables ya mencionadas. Por lo anterior se podría concluir que el sector presenta grandes posibilidades de una intervención urbana mediante un plan parcial que analice cada elemento con sus falencias para partir a una intervención exitosa.

2.2 CONFORMACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACIÓN

El área de planificación del presente plan se encuentra enmarcada dentro de un polígono total y por tanto sus relaciones urbanas, sistemas de movilidad y espacio público, usos del suelo, están definidas a partir de una mirada integral al polígono, para garantizar la coherencia con los demás planes y adecuada inserción dentro del acotado polígono, con ello se debe buscar que las manzanas a intervenir que conforman cada una de las unidades de actuación respondan con claridad y coherencia a las relaciones urbanas con su entorno inmediato en el cual, las estaciones del Metro del Poblado e Industriales, los otros desarrollos urbanísticos, la red caminera planteada desde el metro hasta Monterrey y la continuación del paseo del río, aparecen como ejes fundamentales de consolidación de una estructura de espacio público a armonizar para todo el polígono. *Ver plano PPA-010 Estructura predial y tenencia del suelo.*

En referencia al Acuerdo 023 del 2000, del Plan de Ordenamiento Territorial dentro de la ficha normativa para el respectivo polígono, se definió un manejo de rangos máximos y mínimos en el área de intervención, para nuestro caso la normativa define un índice de construcción entre 2.0 y 6.0 medidos sobre el área neta, pudiendo el plan parcial establecer al interior de cada rango la edificabilidad intermedia que utilizará globalmente en toda el área de intervención. Para fijar el índice a utilizar dentro del rango establecido, se han realizado múltiples simulaciones de ocupación, del uso y de escenarios de utilización del suelo en relación con la factibilidad económica y financiera de los proyectos, concluyendo que un **índice de construcción intermedio óptimo a utilizar es de cuatro puntos (4.0) sobre área neta**, porque permite ubicar un escenario optimista, sin llegar a densidades potenciales demasiado altas ni desequilibrios en relación de la edificabilidad con el espacio público.

Al aplicar el índice de cuatro (4.0) sobre le área neta en promedio, se encuentra el índice de aprovechamiento medio, para calcular la edificabilidad óptima, así como las obligaciones de parques que serán necesario aportar y reservar para ubicar equipamientos, por tal razón se estima un índice promedio propuesto para construir la edificabilidad en usos asociados a la productividad el comercio, los servicios y el corredor metropolitano de servicios, siendo

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

consecuentes con las ideas que se han presentado en el capítulo anterior, sobre la mezcla de usos y la necesidad de diversificar las actividades de esta área estratégica.

Cuadro 09 – Aplicación de la normativa general.

CUADRO GENERAL DE AREAS	
Área de Planificación	146.399,73
Área vías existentes	20.819,31
Área Municipio existente	14.782,79
Área Bruta	103.487,51
Área Futuras vías vehiculares	29.134,00
Área futuras vías peatonales	3.857,00
Area a compensar por vías	1.229,00
Área Manejo especial	7.310,12
Área neta urbanizable	71.725,51
Edificabilidad mínima	143.451,02
Edificabilidad máxima	430.353,06
Edificabilidad A utilizar (4,00)	286.902,04
Ocupación máxima (80%)	57.380,41
Obligación de cesiones(Suelo)	14.345,10
Estimativo de equipamiento	2.869,02
Índice de construcción sobre A.U.	5,00
Área útil total	57.380,41

El aprovechamiento medio como mecanismo que establecer la edificabilidad y el reparto de cargas y beneficios, se encuentra establecido por el Decreto 1212 del 2000, consiste en determinar un potencial edificable, localizado entre el rango comprendido de aprovechamiento máximo y el mínimo, partiendo para ello del establecimiento del índice de construcción tope mínimo y máximo, de acuerdo con lo consignado en la Ficha de Normativa Urbanística respectiva.

Se ha escogido como índice de construcción a utilizar o aprovechamiento medio, el equivalente a cuatro **(4.0)** del área neta de intervención. Este índice de construcción intermedio entre 2.0 y 6.0 posibles, tomando como parámetro lograr conformar volumetrías de máximo **20m** de altura supeditado a mayor altura sin sobrepasar los **54m**, previa autorización de la Aeronáutica civil, (Ver plan parcial de Argos I, altura máxima 54.00m sobre la cota: 1.480 m.s.n.m) dando una uniformidad con el planteamiento urbanístico del plan parcial y así poder conformar una volumetría homogénea en esta área, y un sistema de llenos y vacíos generando la permeabilidad de la ciudad hacia el río, siguiendo el lenguaje planteado por el plan parcial de ARGOS I, que igualmente permite un funcionamiento adecuado si se diversifican los usos: Pisos inferiores en comercio y parqueaderos y pisos superiores en servicios y oficinas.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Aspirar a mayor altura o edificabilidad, si bien las normas lo permitirían, no sólo resulta innecesario sino que generaría una densificación muy alta y una sobre- utilización no deseada del territorio, además de superar las alturas permitidas por la aeronáutica civil las cuales se restringen a 20m sobre la cota actual, pudiendo ampliar sus alturas hasta 54m sobre la cota actual incluidas las antenas, tanques entre otros, previo concepto a la aeronáutica civil. El siguiente cuadro identifica la edificabilidad y obligaciones generadas globalmente por el Plan Parcial. Tanto edificabilidad como obligaciones serán repartidas entre las unidades de gestión y define el área de manejo especial clasificada como AME, esta ultima conformada por inmuebles que no participan del reparto de cargas y beneficios, es decir no permiten desarrollo y que no participan del plan parcial, tal como se describe en el capítulo de Sistemas de ocupación y construcción de las áreas privadas.

Cuadro 10 – Calculo de la edificabilidad del área de intervención

CALCULO DE LA EDIFICABILIDAD	
	mts2
Área neta de Intervención	71.725,51
Área de manejo especial AME	7.310,12
Índice de construcción 4.0	
a aplicar en las áreas netas de las unidades de actuación	286.902,04

Cuadro 11 – Calculo de las obligaciones urbanísticas.

CALCULO OBLIGACIONES URBANISTICAS	
	mts2
Área neta de Intervención	71.725,51
20% de área de intervención	14.345,10
ó cinco (5) mts x cada 100 a construir	14.345,10
Área a Ceder en Equipamiento (1%)	2.869,02
Área Útil a construir	57.380,41

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

3

DIAGNOSTICO DEL PLAN PARCIAL
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
POLIGONO Z5-RED-7 REDESARROLLO

3. DIAGNOSTICO DEL AREA DE PLANEAMIENTO DEL PLAN PARCIAL

3.1 *DIAGNOSTICO AMBIENTAL*

3.1.1. SISTEMA ESTRUCTURANTE NATURAL DEL ESPACIO PÚBLICO

Antes de definir el análisis del diagnóstico de los componentes suelo, aire, ruido e hidrología de donde también se definen algunas características ambientales del sector como Orografía, Hidrografía, climatología y usos del suelo. Sin embargo a continuación se hará un repaso rápido de algunas generalidades, ya que se presentan en detalle en el documento de soporte ambiental anexo I,

a. HIDROGRAFÍA

El drenaje natural de la ciudad de Medellín y demás municipios que conforman el Valle de Aburrá lo constituye el río Medellín, el cual nace en El Alto de San Miguel a 2.700 m.s.n.m. y atraviesa el Valle en dirección N-E, N-S y N-E.

Los afluentes más importantes en la margen oriental son: La Zúñiga, Aguacatala, Presidenta, Poblada, La Asomadera, Santa Elena, Chorro Hondo, La Loca, La Honda, La Rosa, La Bermejala y Seca o Negra. En la vertiente occidental sobresalen, entre otras: Doña Maria, Guayabala, Altavista, Picacha, Ana Díaz, La Hueso, San Francisco, Iguaná, Minitas y La Ladera.

Muchas de estas quebradas presentan recorridos cortos, pendientes, longitudinales altas y cañones bastante pronunciados, lo que ha originado: crecientes torrenciales, procesos erosivos (incisión de cauces y socavación de márgenes) y procesos de remoción en masa regresivos o ascendentes (deslizamientos, desplomes, etc.).

El Vallé de Aburrá cubre un área aproximada de 1.152Km², tiene un ancho máximo de 10Km y mínimo de 500m (Ancón Sur y Norte) y una longitud de 70Km, con una altura promedio de 1500 m.s.n.m. y sus principales montañas ascienden hasta los 3.200 m.s.n.m.

El río Medellín es el eje "natural" que divide la ciudad en dos grandes zonas donde se localizan las vertientes oriental y occidental con características geológicas, topográficas y geomorfológicas diferentes.

b. CLIMATOLOGIA

La zona de vida predominante dentro del área delimitada del proyecto se clasifica como bosque húmedo premontano BH-PM (Espinal, 1970) el cual se refleja en la variedad de paisajes geomorfológicos: Valles aluviales de ríos y quebradas intracordilleranas en una abrupta topografía y laderas desde suavemente inclinadas hasta fuertemente escarpadas; la vegetación original del valle ha sido significativamente modificada con el resultado de un proceso de deforestación y urbanización intensiva. Los datos de lluvias climatológicos muestran una temperatura promedio de 22°C, con una media máxima de 24°C y mínima de 16°C. y un

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

promedio anual de lluvias de 1500 m.m., con dos períodos de máxima intensidad durante los meses de mayo y octubre, y con dos secos en los meses de enero y julio .aumentando hacia las partes altas de las laderas y hacia el sur del valle. Aunque este valor promedio ha ido fluctuando considerablemente dado al acelerado desarrollo urbanístico y cambio drástico que ha tenido el suelo asociado con una sobre-explotación de los recursos naturales.

Formaciones vegetales

Siendo el clima controlado por la altura, se define las zonas de vida o formaciones vegetales, según la caracterización bioclimática establecida por Espinal en 1977, se tiene la incidencia de dos tipos de clima en la zona definida para este estudio, los cuales son:

Bosque húmedo subtropical (bh-ST)

Se presenta en zonas con precipitaciones medias anuales de 1.000 a 2.000 m.m., alturas sobre el nivel del mar de 900 a 2.100 metros y temperaturas medias comprendidas entre 18°C y 24°C. Esta formación vegetal se localiza al sur de Medellín. Las especies vegetales son en su mayoría ornamentales.

Bosque húmedo premontano (bh-PM)

Corresponde a la zona urbana central de la ciudad, en donde, como es evidente esta formación vegetal aún seguiría existiendo sino la hubiera modificado el hombre con la ocupación de desarrollos urbanísticos. Sólo existen unas pequeñas muestras representativas del estado natural de las zonas de vida en el Municipio de Medellín, ya que el resto no corresponde al estado natural.

c. USOS DEL SUELO

Para deslizamientos en masa

En la comuna 14 "El Poblado" el uso del suelo es una actividad muy dinámica y cambiante, debido al acelerado proceso de urbanización de las áreas o terrenos aún disponibles para este propósito.

Rastrojos: Su presencia es producto de la renovación sucesional de los pastos enmalezados o el producto de la degradación de los bosques secundarios. Están conformados por especies de porte mediano localizados a lo largo de las quebradas, arroyos, zonas o depresiones cerradas, en coronas de deslizamientos o cárcavas antiguas, etc. En la ladera Sur oriental sobresalen las siguientes especies: Quebrabarrigos, Uvito de Monte, Arrayán Canelo de Páramo, Guamo, Carate, Mortiño, Higuierillo, Siete Cueros.

Pastos: Dentro de esta categoría se incluyen: Pastos naturales (PN), pastos manejados (PM) y pastos enmalezados (PE). Se encuentran comúnmente de manera aislada en la comuna 14 (El Poblado) dentro del perímetro urbano.

Zonificación de la Amenaza:

Zona de muy baja-baja amenaza: La zona del proyecto corresponde a áreas relativamente estables o aptas urbanísticamente, que presentan condiciones topográficas, geomorfológicas y geológicas que favorecen la estabilidad de los terrenos. Estas zonas no están sometidas a fenómenos de remoción en masa. En estas áreas se pueden realizar construcciones sencillas de uno y dos niveles. Aunque para edificaciones mayores localizadas en zonas de baja complejidad geológica establecidas se hace indispensable la ejecución de un estudio de mecánica de suelos convencional, tal como se exige en el Acuerdo 038/90, Estatuto de Usos de Suelo, Urbanismo y Construcción.

- √ Sectores: Corresponden a este nivel de terrenos los siguientes barrios y asentamientos: Comuna 14, Santa Maria de Los Angeles, La Aguacatala, Patio Bonito, Simesa y Barrio Colombia.

3.2.1.2. ANÁLISIS DEL COMPONENTE SUELO.

Desde el punto de vista litológico, la ladera oriental de Medellín presenta una variedad de unidades rocosas de características granulométricas y mineralógicas muy particulares. Esta complejidad litológica se manifiesta en las geoformas como en las propiedades de los materiales superficiales que estas rocas han originado al ser por procesos de meteorización. A continuación se da la descripción y caracterización de las unidades litológicas existentes en las cuales se encuentra la zona definida para este estudio:

Anfibolita de Medellín (Pa)

Es una roca metamórfica masiva de grano fino a medio, bandeada y esquitosa, de color grisácea verdosa, con bandas blancas y crema, foliad, diaclasada y fallada. Esta unidad aflora tanto en el costado oriental como en el occidental de la ciudad. En la vertiente oriental presenta una forma rectangular aflorando en la parte media alta de las comunas 1, 3, 4, 8 y 14 y al oeste del valle de Rionegro (Altiplano Oriental). Su contacto con el cuerpo dunítico es generalmente fallado (falla La Aguacatala, falla de Rodas y falla La Pastora).

La presencia de estructuras heredadas (diaclasas y fracturas) de la roca parental en el perfil de meteorización, constituyen zonas de debilidad que favorecen la ocurrencia de procesos de remoción en masa (deslizamientos y desprendimientos).

Formaciones Geológicas Superficiales

Corresponden a las capas de materiales sueltos o rocosos, no consolidados o fragmentos, residuales o transportados que recubren rocas de diferente tipo y que constituyen la superficie de la tierra. Comprenden las unidades litológicas (rocas), el suelo residual el saprofito, los depósitos de origen aluvial los depósitos de vertiente generados de remoción en masa y cualquier otro tipo de material superficial. (Ver plano PPA 03 Elementos naturales y PPA 04 Geología)

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Las propiedades de las formaciones geológicas superficiales, son el resultado de varios procesos donde intervienen los siguientes aspectos: naturaleza de la roca parental, tipo de proceso evolutivo superficial (clima, topografía, topografía, geofomas, etc.) y el tiempo de exposición. Estos factores dan como resultado una amplia diversidad en las características de las formaciones superficiales que constituyen ambas laderas de la ciudad de Medellín, en cuanto a su composición: espesor, extensión, forma, estratigrafía, evolución, geomorfológica, capacidad de soporte, morfometría, etc.

Como otro aporte a los datos de suelos del sector, se presenta a continuación la información correspondiente al estudio de suelos realizado por la firma *VIECO INGENIERIA DE SUELOS* para la elaboración del Centro Comercial PUNTO CLAVE, localizado en una zona aledaña al predio de la Gran Manzana definida en esta zona de estudio.

Esta investigación, se realizó con el objetivo de definir la estructura de cimentación de la obra, para lo cual se llevaron a cabo 4 perforaciones con equipo mecánico que alcanzaron profundidades de hasta 8.5 m. De acuerdo con dichos datos puede concluirse lo siguiente:

- √ El sector corresponde a suelos sedimentarios del cuaternario, depósitos de inundación y aluviales.
- √ Básicamente se presentan unos rellenos heterogéneos superficiales, subyacidos por depósitos de inundación de poco espesor que a su vez reposan sobre aluviones medios a compactos del río Medellín. Las principales características de estos depósitos son:
 - Llenos heterogéneos: Superficialmente existen llenos heterogéneos de espesores variables de 0.4 a 1.6 m aumentando de occidente a oriente.
 - Depósito de inundación: A continuación se presentan suelos originados en inundaciones del río Medellín, que corresponden a limos arenosos, micáceos, de color café y compactidad suelta. Es un depósito de baja resistencia al corte, no consolidados que alcanza profundidades entre 2.1 y 2.6 m bajo la superficie actual del terreno.
 - Aluvión: Hasta la profundidad investigada se encuentra el aluvión del río, que corresponde a gravas y bolos en una matriz arenosa de coloración gris y compactidad media a compacta. Los primeros dos metros se presentan de coloración café amarillenta, con presencia de algunas bolsas arcillosas; en profundidad, cambia su color a gris verdoso y el material se presenta más compacto y sin presencia de bolsas arcillosas.
 - Los niveles freáticos se presentan a profundidades variables entre los 2.6 y 3.5 m bajo la superficie actual del terreno.

A continuación se presenta algunas anotaciones del reporte presentado del estudio geotécnico en el lote para la sede de *Servientrega*, localizado en la vía regional:

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

La obra se realizó en un lote que ocupa un área aproximada de 7.000m², el cual se encuentra localizado entre las avenidas Regional y los Industriales, sobre el costado norte con la calle 18 y limitando con otras edificaciones en su costado norte, sector industrial de la ciudad de Medellín.

Geología general: El área ocupada por el proyecto está localizada sobre la terraza aluvial conformada durante el período cuaternario por depósitos sedimentarios acarreados por el río Medellín, tales depósitos están formados por sedimentos finos de inundación que corresponden a limos arenosos y arenas limo arcillosas que ocupan la parte superior del depósito suprayaciendo aluviones grueso granulares constituidos por cascajos arenosos muy densos y de espesor considerable aproximadamente con unos espesores de 20m..

El estudio se desarrollo a través de un programa de exploración del subsuelo por medio de tres perforaciones con un taladro rotatorio, de 5.5 metros de profundidad, los penetraron hasta cuatro metros dentro de los aluviones gruesos obteniendo el rechazo debido a su alta densidad relativa (Dr).

Además, se realizó la excavación por medio de dos apiques manuales, de 2.0 a 2.5 metros de profundidad, con el objeto de conocer en detalle las diferentes capas superficiales que conforman el subsuelo. Durante el avance de las perforaciones se ejecutaron pruebas de penetración normal (SPT) para determinar el número de golpes, N, a cada metro de profundidad como medida "in situ", así mismo se tomaron algunas muestras inalteradas con tubo Shelby de 5cm de diámetro, al igual que en los apiques, en las capas superiores donde las condiciones del subsuelo lo hacia posible.

Es importante resaltar que en cada sondeo se observó la posición del nivel freático durante el periodo de la exploración.

Con la información recolectada se concluye que el perfil geológico está conformado por las siguientes capas:

- √ En el área superficial se presenta losa de piso y un afirmado de 0.40 a 0.75 metros de espesor, o en algunos sitios un lleno heterogéneo de 0.55 metros de espesor.
- √ Desde los 0.40 hasta los 1.8 m de profundidad se presenta la primera capa del depósito aluvial constituido por un limo arenoso o una arena limosa café y amarilla o café grisáceo de consistencia dura, de humedad baja a media (26.8 a 35.4%), densidad media alta y con una resistencia a la compresión simple que varió entre 0.30 y 2.0 Kg/cm² y al penetrómetro entre 0.42 y 4.5 Kg/cm², lo anterior presenta características de preconsolidación por desecación.

Nota: Estos limos pertenecen al grupo ML y SM-SC de la clasificación unificada, donde su capacidad admisible de soporte estimada fue en 15 Ton/m².

- √ Desde profundidades entre 1.0 y 1.80 metros hasta la profundidad explorada, se presenta el aluvión constituido por cascajo arenoso, de color amarillo a gris verdoso, muy denso, con valores de, N, que aumentan con la profundidad desde 20 hasta más de 140 a 4.30 m y rechazo a 5.5 m de profundidad.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

En consecuencia su densidad relativa (D_r) aumenta de 70% a los 1.8 m hasta 100% en los 3.2 m, valores que indican la baja comprensibilidad y alta capacidad de soporte del terreno. A una profundidad de 2.0 metros se estimó una capacidad admisible de soporte de 40 Ton/m².

- √ Los niveles freáticos se detectaron entre los 4.8 y 5.15 metros de profundidad durante los días en que se realizaron los sondeos, período correspondiente a la segunda semana del mes de julio del año 2002.

3.2.1.3. ANÁLISIS DE LA CALIDAD DE AIRE

Siendo una preocupación constante el aumento de la contaminación atmosférica en la ciudad, ya que esta incide directamente en aspectos relacionados con la salud pública, fue necesario evaluar las condiciones de calidad de aire dentro y fuera del área del proyecto.

La ciudad de Medellín y el Valle de Aburrá no ha escapado a esta realidad, acentuada por el crecimiento acelerado de la ciudad, el aumento del parque automotor, y una expansión territorial no planificada. El fin es identificar la calidad del aire en la zona comprendida para el plan parcial, para así mismo evaluar los cambios que se tendrán en el planteamiento y ejecución de nuevos proyectos a futuro en el área de estudio.

a. Reportes de calidad de aire "REDAIRE"

Para conocer la calidad del aire del predio, se tuvieron en cuenta los valores registrados en los informes que corresponden a los años 2004 y 2005, siendo estos resultados de la investigación continuada sobre seguimiento de la calidad del aire en el Valle de Aburrá, publicados en el Boletín Redaire (Red de vigilancia de la calidad del aire) de enero a mayo de 2005.

En términos generales podemos decir que la calidad de aire en la zona es aceptable y que no difiere de otros sitios de la ciudad.

3.2.1.4. SISTEMA ESTRUCTURANTE NATURAL DEL ESPACIO PÚBLICO

Dentro de este sistema se encuentran los sistemas constitutivos naturales, los cuales se definen como el sistema que para el polígono de planeamiento son los siguientes:

3.2.1.4.1. PARQUE LINEAL DEL RIO ABURRA

en relación con el río Medellín, que se ubica al costado occidental del área de intervención, Empresas publicas de Medellín esta adelantando un proyecto denominado "Parque del Río", donde se busca darle continuidad al paseo existente desde el edificio inteligente, Nueva sede de EPM, hasta la estación del Metro de Industriales, donde se interrumpe este corredor dado que el viaducto del transporte masivo ya no es elevado y ocupa toda la franja oriental del río Medellín, impidiendo su conexión física o espacial con el plan parcial, este corredor dentro del área de

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

planeamiento no existe, sin embargo se encuentra enmarcado dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, y se pretende con este proyecto generar una conexión entre los pocos espacios públicos existentes una red de espacios públicos que acentúe este corredor y le de continuidad hacia la centralidad sur del valle de aburra y permita una conexión directa y una accesibilidad peatonal hacia estos espacios y edificios propuestos por el plan parcial. *(Ver plano PPA 03 Elementos naturales)*

3.2. DIAGNOSTICO URBANISTICO ESPACIAL

3.2.1. SISTEMA ESTRUCTURANTE ARTIFICIAL DEL ESPACIO PÚBLICO

3.2.1.1. A ESCALA DE CIUDAD

Figura 03 – Panorámica del sector industrial zona 5



La ciudad de Medellín, ha venido conformándose en una ciudad competitiva desde los servicios, dejando en la historia la actividad industrial, la cual contribuyo a su desarrollo urbano por muchos años desde comienzo de la década de los treinta, caracterizándose desde esta época

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

como una de las ciudades mas importantes para la industria de Colombia, para hoy dar paso a lo que hoy se perfila como la plataforma de servicios metropolitanos de la ciudad, respondiendo a una serie de actividades que se han ido desplazando desde el componente económico, y otras que buscando un corredor de gran importancia para sus actividades económicas y de gran importancia en la ciudad, han buscado en las cercanías al río un suelo de gran potencial y diversidad de actividades generado por su localización estratégica basado en este polígono de redesarrollo.

En definitiva se esta considerando redesarrollar un lugar que hace parte de la franja de consolidación de la plataforma competitiva del valle, en el medio de la centralidad Sur y el Centro Representativo de la ciudad, en el que hoy se están construyendo los principales proyectos de infraestructura de servicios y espacio público como el Centro Internacional de convenciones para Medellín, la ampliación del Palacio de Exposiciones, la Plaza de la Luz en el sector de Cisneros, con la consiguiente consolidación del área administrativa y representativa de la ciudad en la búsqueda de un proceso de internacionalización y globalización de Medellín². Como también otros proyectos de carácter privado tales como el gran centro comercial proyectado en las inmediaciones de San Diego, en los lotes de la antigua planta de Pintuco S.A., con todo esto la ciudad comienza así, una dinámica de reposicionamiento de las áreas comprometidas a lo largo del río con industria pesada y el proceso de readecuación del área de influencia del río Medellín, con la organización del sistema de movilidad y la distribución de actividades centrales (oficinas, comercio, actividades productivas) en convivencia con la vivienda planteada en la Gran Manzana de Simesa. De todas formas el intervenir urbanísticamente estas áreas redefine cualitativamente la vida urbana de la ciudad, altera su estructura física y su imagen y, marca el principio de una nueva vida que se refleja en el inicio de la construcción del modelo de ciudad definido por el POT.

En cuanto a esta zona industrial esta se localizaba estratégicamente en las orillas del río y a lo largo de la ciudad de norte a sur, estos suelos potenciales que no solo por ser sectores centrales, o poseer excelentes condiciones físicas y geomorfológicos del área, o por la cercanía a los sistemas principales de movilidad y vialidad, o por la proximidad a áreas de centralidad de primera categoría, sino además por la condición propia de las áreas cercanas al río Medellín, poseen una característica de ser zonas encaminadas al redesarrollo, con un alto potencial de aprovechamientos, además de ser un lugar cargado de la memoria de un pasado que reposa en el consciente colectivo de esta ciudad, espera intervenciones que contribuyan a un cambio en la estructura urbana de Medellín por la aparición de un nuevo perfil de edificaciones y trazado urbano que se articule al río como el eje estructurante de mayor jerarquía para nuestra ciudad. *(Ver plano PPA01 Localización General)*

La ciudad de abajo, la ciudad plana, esta cargada de oportunidades, llena de áreas en desuso, vacíos, a la espera del momento oportuno para que se hagan realidad los sueños del modelo urbano que se define para el POT. Una ciudad con el río como centralidad conectora de un sistema natural de mayor envergadura, como lo es el Valle de Aburrá; con la posibilidad de aprovechar los sistemas viales y de movilidad más importantes; con la oportunidad de permitir proteger las laderas y el paisaje natural de los bordes. Es una apuesta a concentrar los servicios, el comercio, las actividades productivas limpias sobre las grandes vías que articulan el valle y se mueven en la llanura, a promover la vivienda en la llanura para que actúe como

² Línea 5 "Medellín integrada con la región y con el mundo", Plan de Desarrollo 2004-2007 "Medellín Compromiso de toda la ciudadanía". Alcalde Sergio Fajardo V.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

catalizador de una ciudad más densa, más concentrada en la que se aprovechan las infraestructuras existentes.

3.2.1.2. A ESCALA DE SECTOR

Figura 04 – Panorámica de la zona industrial del barrio Villa Carlota



El redesarrollo de este polígono entra a hacer parte de un triángulo de intervenciones, constituidas por el nuevo Centro Comercial Punto Clave frente a la estación del metro de Industriales, el desarrollo de la sede principal de Suramericana de seguros contiguo a Punto Clave, la existencia del Centro Comercial Monterrey con su pasaje peatonal a la estación del Metro del Poblado y a nuevos desarrollos como Argos I y el Centro Comercial e industrial Pierre 30, que comprometen todo este sector y reactivan su posicionamiento dentro de la estructura urbana y metropolitana.

Desde una mirada a gran escala, es importante resaltar que el Polígono Z5 RED 7 se encuentra en la zona de llanura del río Medellín, por lo tanto en el área de influencia del río y dentro de lo que se ha denominado desde el POT como el **corredor de servicios metropolitano**. Este corredor de servicios esta delimitado por algunas de las principales vías del sistema estructurante artificial del valle, como son la avenida Guayabal y la carrera 65 hacia el costado occidental, y la Avenida de los Industriales o las Vegas con continuidad hacia el norte a través de la carrera 52, hacia el costado oriental. Así mismo el polígono se encuentra próximo a dos de las principales centralidades metropolitanas como los son la centralidad del Sur, alrededor de la estación del metro El Poblado y sobre la calle 10, y el Centro Tradicional y representativo de la ciudad y del Valle de Aburrá.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Existen en la escala de lo sectorial dos dimensiones a trabajar que implementa el Plan Parcial Villa Carlota Servientrega, que definen el éxito de esta primera acción de redesarrollo y de las complementarias. Estas dos dimensiones son **lo local y lo global**, donde lo local se relaciona con la valoración de los tejidos y atributos urbanos existentes, con una mirada atenta y cuidadosa a los usos presentes en la búsqueda de una compatibilidad con otras actividades; mientras lo global tiene que ver con el desarrollo de actividades de carácter central y la redefinición de los perfiles urbanos sobre las vías primarias, para determinar una nueva imagen de la ciudad en consonancia con el modelo prefigurado en el POT. Se trata entonces de conformar la plataforma de servicios metropolitanos hacia el interior del área de planificación en relación con el plan parcial de Argos I, protegiendo las características de los sectores y de los barrios aledaños y a la vez la de integrar esta área al proceso de construcción de una ciudad con características globales en los bordes situados en los grandes ejes de movilidad.

Por ultimo se viene dando una transformación total en el suelo en cuanto a los usos, aprovechamientos y volumetrías dentro del polígono Z5-RED-7, donde ya se encuentran aprobados los planes parciales de Argos I y la Gran manzana de Simesa, lo cual conforma un sector de la ciudad desarrollados solo a través de planes parciales, estos dos planes mencionados precisan las pautas en cuanto al tema de espacio publico, vías, aprovechamientos y usos a tener en cuenta dentro de la propuesta del presente plan parcial, considerando asi una conexión de ciudad y una continuidad directa desde el espacio publico en sentido norte sur y oriente occidente, como también la continuación de las vías propuestas y las volumetrías generadas que permitirán redensificar el área de intervención

Dados los antecedentes enunciados, se pueden definir las diferentes posibilidades de evolución en el tiempo, que permita que el desarrollo de la propuesta urbana se enmarque dentro de la escala del proyecto urbano, que consiste en tomar como punto de partida la geografía de una ciudad determinada, sus exigencias y sus sugerencias e introducir con la arquitectura elementos del lenguaje para dar forma al sitio, se trata de crear condiciones favorables para la localización de usos múltiples asociados al corredor metropolitano, sirviendo como apoyo a la actividad residencial propuesta en la Gran manzana de Simesa, donde se da la aparición de usos residenciales como complemento necesario en cualquier sector de centro de ciudad que pretenda mantenerse vivo y equilibrado³.

3.2.1.3. A ESCALA DEL AREA DE INTERVENCIÓN

A escala de intervención se puede llegar a pautas claras de diseño hacia donde se enmarca la propuesta urbana del Plan Parcial Villa Carlota.

Con el nuevo trazado de manzanas conformadas por el plan parcial, se busca una optimización en el espacio en espacio publico, en la movilidad y genere un sistema interesante de fachadas urbanas, conformando asi un ritmo y una secuencia de manzanas de gran longitud seguidas de otra de menor longitud alternando estas equidistancias, con el fin de que las áreas de cesión en las unidades también cumplan esta condición y sean equidistantes para cumplir funciones especificas en cada zona del plan parcial, con ello también se busca que la movilidad vehicular conforme circuitos de retorno entre la manzanas con la posibilidad de tener fácil acceso desde la avenida los industriales y desde la avenida regional

³ Documento Técnico del Plan Parcial de la Gran Manzana de Simesa, Medellín 2006

"...Toda la cuestión en medir el tiempo con el espacio...El proyecto urbano es proyecto para dar forma a un proceso físico, arquitectónico e ingenieril, que combine suelo, edificación e infraestructura..."⁴

La integración espacial y temporal de una actividad impulsa su integración funcional. Este nuevo paisaje que articula los planteamientos urbanísticos ya aprobados para el sector y que contrasta con las áreas monofuncionales del pasado, buscando evitar la especialización del territorio. A la integración funcional la acompaña la integración social, se propone una geometría permanente como base y forma del nuevo lugar, se trata de la continuación y respuesta a una retícula definida por el sistema de vías que permite comunicar el área de planificación con la ciudad y con el río como eje estructurante de ciudad. Este orden abstracto define una forma general y permite clarificar lo que es público respecto a lo que es privado. El espacio público se configura acompañando las vías principales, que conectan los elementos estructurantes reconocidos como relevantes a nivel urbano, con la idea de contribuir a configurar un sistema de espacios públicos y verdes complementado con el sistema de vías y se servicios públicos ya esbozado en algunas de las preexistencias encontradas. Se propone un grupo de tres parques, que le dan continuidad a los parques lineales de la gran manzana que combinan rigor y flexibilidad, rigor en su figura y flexibilidad porque se van configurando a medida que las unidades de gestión se van desarrollando en el tiempo. Es una estructura aparentemente simple, que no busca más formas que las necesarias para no impedir que el proceso de construcción se de manera gradual, pero con la conciencia de tener desde el inicio un control en la forma general que determina la integración con el contexto urbano.

3.2.1.3.1. Diagnóstico Dimensional

A. Económico

En el área de planeamiento se puede encontrar que la actividad edificadora es bastante baja, ahora con la aprobación de los planes parciales aledaños se aumentara su desarrollo, sin embargo son edificaciones de poco valor comercial por ser recicladas para usos complementarios a la actividad industrial o de bodegaje y comercio mayorista.

La poca oferta de estos predios se ve reflejada en el poco atractivo del sector por tener un alto déficit de espacio publico, de equipamientos, a pesar de tener excelente accesibilidad, además de ser globos de terreno de grandes áreas y que a la vez son de grandes empresas donde allí funcionan sus sedes principales o alternas, por lo cual también se ve una poca dinámica comercial y constructiva sobre estos predios.

B. Social

El área a intervenir con actividad predominantemente industrial- comercial, son globos de terreno conformados por grandes bodegas divididas y reformadas donde allí funcionan actualmente grandes empresas, en un porcentaje del 30% son propietarios los que poseen una actividad en los diferentes predios, en un porcentaje del 70% son arrendatarios con una actividad comercial.

⁴ Manuel de Sola-Morales i Rubio, "Las formas del crecimiento urbano", Ediciones UPB, Barcelona, 1997.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Se busca contar con una comunidad que este dispuesta en gran medida a participar en la planeación de su ciudad, manteniendo las condiciones de participación que respeten sus derechos y aporten soluciones bajo la premisa de ganancia e inversión, mejorando así sus condiciones espaciales y facilitando su operación. Es importante anotar que la mayoría de los propietarios estarían interesados en ser partícipes de una intervención donde se beneficiarían y mejorarían su entorno espacial tal como lo define el diagnóstico social al final del documento.

C. Cultural

Dentro del área delimitada se encuentra el remate del paseo del río como actividad cultural de la ciudad de Medellín, respondiendo a un corredor de gran importancia ambiental y a la vez siendo sede de los alumbrados cada año en la época de la navidad como centro de encuentro y de espacio público de esparcimiento y recreación, sumado a esta actividad el comercio y los centros comerciales de Monterrey y Punto Clave, la conexión con el Cerro Nutibara como cerro tutelar de la ciudad hasta el Edificio sede de las Empresas Públicas de Medellín contando con la desarticulación de este paseo del río al llegar al tramo comprendido entre la estación del metro de industriales y la estación del metro del El Poblado, área de intervención del presente plan parcial

D. Político y Normativo

El sector cuenta con gran potencial de accesibilidad e infraestructura, dentro del corredor metropolitano de servicios donde se pretende complementar el sistema de espacio público a través de las áreas producto de las cesiones obligatorias que genere cualquier desarrollo privado para reorientar la actividad de este eje como un corredor metropolitano de servicios, consolidar el sistema general de espacio público, además de soportar una red peatonal paralela al Sistema Metro y al Río Medellín como eje estructurante articulador de ciudad y no como eje fragmentado de ciudad como lo es actualmente.

3.2.1.3.2. Diagnóstico Morfológico

A. Tipologías de los edificios

Las edificaciones localizadas en la zona a intervenir, el 80% son edificaciones de 50 o más años, que a partir de su construcción se concibieron como grandes bodegas e industrias, algunas de propiedad de la empresa siderúrgica de Medellín Simesa de uno y dos pisos respectivamente y que con el paso del tiempo y la evolución de la ciudad se han convertido en edificaciones comerciales, fragmentándolas y adecuándolas espacialmente como grandes locales comerciales, restando las edificaciones que se han demolido para la construcción de dos o tres edificaciones de algunas empresas importantes en la ciudad en los últimos 15 años, con los primeros pisos de comercio mayorista, sede de acopio y bodegaje y algunas oficinas.

El área objeto del plan se puede percibir con una continuidad de edificaciones en estado regular de máximo dos pisos, mostrando un paramento indefinido e impreciso con zonas que se han dejado reservadas para futuros proyectos viales, que nunca se desarrollaron y otras edificaciones que no poseen estos retiros, por ser edificaciones más antiguas que los mismos proyectos viales.

B. Tipología de la manzana y la trama urbana

El área de intervención se ha ido conformado en manzanas que partieron de una gran manzana que conformaba la calle 14, hasta la calle 24 que aun no tiene conexión con la avenida regional, con el desarrollo en el tiempo de este fraccionamiento de las antiguas industrias, se vio la necesidad de tejer con vías para permitir una mayor permeabilidad vehicular de esta manzana, por tal razón encontramos ahora la calle 14, la calle 16, la calle 16^a, la calle 17 y 18, producto de nuevos proyectos viales que han tejido la manzana generando una mejor accesibilidad al sector y tejiendo en cierta forma la avenida regional calle 49 y la avenida de los industriales calle 48.

Hoy se perciben como resultado del fraccionamiento de esta extensa manzana a causa de las vías desarrolladas mencionadas anteriormente seis manzanas, las cuales conforman el presente plan parcial. *(Ver plano PPA 01 Localización general y PPA 02 Área de intervención y conformación predial)*

C. Tipología de los elementos naturales

Como elemento natural muy definido dentro del área de influencia del plan parcial se encuentra el cerro Nutibara como cerro tutelar, el cual se encuentra conectado al río y al corredor metropolitano de servicios; considerándose también elementos naturales el río Medellín como eje estructurante de la ciudad, las quebradas La Asomadera, Castropol y el Afluente Simesa del cual no se tiene registro alguno de caudal; estos elementos o cuerpos de agua no interrumpen la malla urbana reticulada de los barrios aledaños y el corredor metropolitano de servicios por estar canalizada y conducida a través de box colvert, también se encuentra el lote del Antiguo Vivero municipal ubicado en este sector entre las carreras 43A y 43F el cual se considera como una zona verde a escala de ciudad y se pretende articular esta zona al espacio público del plan parcial como complemento a conectar la ciudad en sentido oriente-occidente hasta el Parque Zoológico de Santa Fe también considerado zona verde a escala de ciudad.

D. Bordes y barreras

Se encuentra el mismo sistema del Río Medellín como un borde del polígono de redesarrollo donde se encuentra ubicado el plan parcial, el sistema de transporte masivo metro, en cierta forma ha desarticulado físicamente el sector hacia el río, como se puede percibir de la estación industriales hacia el centro, donde el sistema metro es elevado, sin embargo con el plan se pretende vincular visualmente estas nuevas intervenciones al río, buscando generar la importancia de las fachadas abiertas hacia el río con un sistema de transparencias de llenos y vacíos donde los espacios públicos le abran la ciudad al río y así se este conformando un nuevo sistema de espacio público con la continuidad del sistema actual pero con nuevos ingredientes tales como los usos que complementan estos parques y la proximidad tanto a las estaciones del metro como a la centralidad de equilibrio sur donde se alberga una mezcla sana de usos.

3.3. DIAGNOSTICO DE SERVICIOS PÚBLICOS

El área de influencia del plan parcial se encuentra ubicado en una zona donde se ubican las redes principales, que coinciden con el eje del río, allí se conducen las redes primarias de

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

energía, alcantarillado y acueducto, las redes de gas y de energía, lo cual da una clara idea de la disponibilidad de los servicios públicos para esta zona de la ciudad, independientemente del uso que se proponga desarrollar y de la demanda que se pretenda plantear mediante el plan parcial. *(Ver plano PPA- 06 Redes existentes de servicios públicos)*

a. ACUEDUCTO

Solicitada la viabilidad de servicios a las Empresas Públicas de Medellín, expidieron el certificado No. 10974707 del 28 de octubre de 2005, en el que dan un concepto favorable de disponibilidad de acueducto, haciendo referencia que se garantiza el servicio para futuros desarrollos, independientemente del uso que se planteó allí. Las características de esta red son:

- Circuito de alimentación: Nutibara.
- Redes disponibles para empalme:
Carrera 43F: Red de 300 mm HF, 100 mm HD, 300 mm A.
Carrera 48 - (Avenida de los Industriales o Avenida Las Vegas): red de 300 mm, (HF).
Calle 24 y Calle 17: red de 200 mm (AC y HF respectivamente).
- La calidad del servicio, en cuanto a presión se refiere: Se garantiza para los tres (3) primeros pisos; edificios de cuatro (4) o más pisos deben contar con un sistema de bombeo y tanques auxiliares.

b. ALCANTARILLADO DE AGUAS RESIDUALES

En el mismo documento atrás mencionado, dan viabilidad a la prestación del servicio de alcantarillado de aguas residuales, permitiendo la conexión a las redes existentes, así:

- Carrera 48 - Avenida de los Industriales: Redes de 200, 300 y 375 mm por la margen oriental y redes de 250 mm y de 200 mm por la margen occidental.
- Calle 17: Red de 200 mm en la margen sur.
- Calle 24: Red de 300 y 400 mm en la margen sur y red de 200 mm en la margen norte

Estas redes son dirigidas hacia el interceptor oriental, paralelo al río Medellín, (1200 mm) que descarga provisionalmente en Moravia. Aunque es factible la utilización de las redes existentes, las Empresas Públicas de Medellín definen que según los nuevos usos se ampliarán la cobertura de redes, definiendo para ello cobertura total.

c. ALCANTARILLADO DE AGUAS LLUVIAS

Se da factibilidad mediante el mismo documento para el uso de las redes existentes en la periferia del polígono:

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

- Carrera 48, Avenida de los Industriales: Red de 450 y 600 mm por la margen occidental y red de 900, 525, 600 y 750 mm por la margen oriental.
- Calle 17: Red de 525 y 675 mm por la margen norte y cobertura por el eje de la vía.
- Calle 24: Cobertura por el centro de la vía.

De igual manera que las redes de aguas residuales, una vez planteado el diseño propuesto, debe chequearse la capacidad hidráulica de los colectores que las reciben, aguas abajo.

d. GAS NATURAL

Las Empresas Públicas de Medellín dan la viabilidad de la prestación de este servicio con posibilidad de conexión a cualquiera de las redes existentes en la carrera 48 (Avenida de los Industriales) o de las calles 17 y 24, de acuerdo a la capacidad requerida según el proyecto.

e. ENERGÍA ELÉCTRICA

El Área de distribución Eléctrica Sur de las Empresas Públicas de Medellín dentro del memorial 1251326 del 26 de octubre de 2005, expresan la viabilidad de la prestación del servicio de energía eléctrica para el polígono estudiado entre las carreras 48 y 49 y las calles 14 y 24, garantizando la prestación del servicio para cualquier uso futuro que se pretenda desarrollar allí.

Empresas Públicas cuenta con redes de 13,200 V, sobre las dos vías que rodean el polígono y redes de 44,000 V sobre las calles 17 y 24 y parcialmente sobre la carrera 48 (Avenida de los Industriales).

Sin embargo cuando se vayan a desarrollar los proyectos arquitectónicos una vez se plantee la solución urbanística de cada unidad de Gestión y de acuerdo al uso y las necesidades de cobertura, las Empresas Públicas definirán con los proyectistas la necesidad de desmontar la infraestructura existente o de hacer las conversiones y modificaciones pertinentes.

f. SERVICIO TELEFÓNICO

Las Empresas Públicas de Medellín mencionan que la prestación de este servicio, depende de las líneas disponibles en el momento de diligenciar las solicitudes correspondientes a los desarrollos específicos. La zona está atendida por la central de Colón.

3.4. DIAGNOSTICO DEL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD

El área de planeamiento tiene en la actualidad un sistema vial vehicular construido por vías con calzadas de sección para soportar el flujo vehicular que demanda el sector, dada la presencia de equipamientos de salud y las actividades de comercio en su entorno inmediato como Home Center y el Centro Comercial Monterrey hacia el costado sur y hacia el costado norte el Centro Comercial Punto Clave y en construcción el complejo urbanístico de bodegas y locales Pierre 30,

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

que ya responden a un desarrollo futuro del sector, con un gran espacio para movilidad peatonal suficiente y una adecuada organización del tránsito vehicular con celdas de oportunidad en los costados de servicio de la vía de servicio de la Avenida Regional. *(Ver estudio de movilidad en anexos)*

Dentro de este sistema de movilidad se perfilan recorridos peatonales a lo largo del área de planeamiento dando en cierta forma continuidad al paseo del río que viene desde el norte de la ciudad y muere en la estación industriales, el objeto es conectarlo peatonalmente mediante un sistema complementario de espacios públicos con la estación El Poblado, como accesibilidad peatonal; para ello se deberá enfatizar en el sistema de transporte masivo del metro, el cual ofrece el servicio de transporte mediante las estaciones El Poblado e Industriales, desde donde se generan los principales recorridos existentes a los equipamientos existentes del sector.

El transporte público circundante al área de planeamiento, que debería ser complementario al sistema de transporte masivo, se realiza principalmente por la carrera 48 – Avenida de los Industriales, se cuenta con la presencia de rutas de buses, busetas y microbuses del Poblado, Envigado, Sabaneta, Circular Sur entre otros, los cuales no cuentan con paraderos oficiales con el respectivo amoblamiento, ni la presencia de mapas guías del sector.

Dentro del área de planeamiento, también se cuenta con la problemática del parqueo, el cual es fundamental para la recuperación del sector, que actualmente ocupa indebidamente gran parte de la sección pública de la vía (Antejardín y zona verde) de la Avenida los Industriales y la Avenida Regional, dentro de la formulación se plantea la posibilidad de concentrar allí, parqueadero en altura y en semisótanos, lo cual podría ser rentable a medida que se efectúe un adecuado uso y control del espacio público circundante.

3.4.1. LOS CORREDORES CONSTRUIDOS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL

Dentro de esta categoría encontramos actualmente la Avenida los Industriales y la Avenida Regional las cuales destacan ciertas cualidades urbanísticas y requieren de su intervención y adecuación para la recuperación ambiental, paisajística y su mantenimiento como corredores construidos de importancia ambiental estructurantes de la ciudad.

Dentro de la zona de influencia existen otros corredores de importancia ambiental a tener en cuenta para su articulación como la calle 14, dentro del área de influencia del plan parcial. Estos corredores actualmente no se encuentran conformados como tales, carecen de amoblamiento urbano tales como: bancas, basureras, módulos y bahías de paraderos de buses, arborización, luminarias peatonales, entre otros.

Se sugiere por parte de la administración municipal en el documento de consulta previa un manejo paisajístico de las especies de fluorescencia para la caracterización de los ejes, su plantación en el andén a nivel de piso acabado, para permitir y mantener libre el desplazamiento peatonal.

Dentro de los corredores encontramos la red peatonal existente general de la ciudad y en ella, comprendida entre las calles 14 y 24 y las carreras 48 y 43F, contenidas dentro del área de influencia del plan parcial, donde hacen parte de los elementos de espacio público de

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

comunicación que permiten la conexión del plan con su entorno, actualmente estos corredores no están adecuados con buena calidad espacial y ambiental para brindar las condiciones de comodidad y seguridad al peatón garantizando así la accesibilidad de discapacitados o personas que presentan limitaciones físicas.

Existe en el polígono un recorrido peatonal que se genera entre la centralidad de El Poblado y el polígono de planeamiento a través de la Avenida los Industriales y la Avenida Regional, la cual se deberá cualificar para el cómodo desplazamiento peatonal, según las secciones definidas en las vías obligadas.

Las actuaciones de dicha red deberán seguir los siguientes parámetros de manejo, además de las características establecidas en el manual de componentes del espacio público adoptado mediante decreto municipal No. 1097 DE 2002.

- Adecuar los espacios del peatón con buenas calidades ambientales y espaciales de manera que se brinden condiciones de comodidad y seguridad al peatón, considerándose propuestas racionales y viables como elevar o deprimir las calzadas arteriales dejando a nivel las vías de servicio y los carriles de mezclamiento dejándose un tratamiento de piso y señalización adecuado para lograr el objetivo de circulación peatonal segura, también con la intención de pasos a nivel o elevados para peatones
- Responder de manera complementaria a los usos comerciales y de servicios en los primeros pisos, propiciando su ubicación del amoblamiento urbano ya adecuado
- Continuidad de los ejes peatonales en los cruces y complejos viales
- Garantizar accesibilidad para discapacitados y orientación disminuida
- Regularizar los materiales de los andenes con materiales durables, sencillos de construir y seguros al peatón conforme al manual del espacio público y las obras de paisajismo que se consideren necesarias.

3.4.2. LA RED CAMINERA DEL METRO

Conformada por las carreras 48 Avenida los industriales y las calles 14 y 29, donde se define y no se podría desconocer el recorrido que se genera entre la estación del metro de El Poblado y la Avenida los Industriales a través del boulevard de Monterrey, bajo la calle 10, donde se debe plantear soluciones tendientes a conformar este corredor y a facilitar la accesibilidad a los equipamientos educativos y de salud con las estaciones Industriales y El Poblado del metro con el mejoramiento físico, ambiental, funcional del corredor.

Dentro de este sistema encontramos también por el corredor del río la red de rutas verdes, la cual se encuentra en etapa de diseño a través de la secretaria de obras públicas, siguiendo la sección vial definida por la carrera 48 Avenida de los Industriales.

3.4.3.. SISTEMA VIAL ACTUAL

3.4.3.1. VIAS ARTERIAS PRINCIPALES

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

El área de influencia del presente Plan Parcial está delimitada por las siguientes vías arterias: al oriente por la Carrera 48 - Avenida Los Industriales y al occidente por la carrera 49 - Avenida Regional. (Ver Plano PPA- 07. Plan vial zonal y local.)

- Carrera 49 - Avenida Regional: avenida arterial que sirve de conexión entre el centro y el sur – oriente de la ciudad, además de comunicar los municipios y las regiones vecinas en sentido norte sur. Está conformada por una calzada de tres carriles y se encuentra diseccionada en sentido sur - norte, esta soporta una alta capacidad vehicular, con pendientes longitudinales promedio de 1.0%. No presenta cruces controlados por semáforos con ninguna vía, generando así continuidad a lo largo de la ciudad, esta vía de gran importancia apoya el corredor multimodal del río y a su vez la línea A del Metro siendo paralela con este sistema. Los asentamientos laterales a esta vía presentan un uso industrial y de bodegaje.

SECCION VIAL 645 AVENIDA INDUSTRIALES CRA 48	
Descripción	ml
Antejardín sector occidental	4,50
Anden sector occidental	2,00
Zona verde sector occidental	1,50
Calzada vía se servicio	6,50
Separador occidental	5,00
Calzada occidental de la avenida industriales	7,00
Separador central	3,50
Calzada oriental de la avenida industriales	10,00
Anden sector occidental	2,00
Sección vial total 645 propuesta	37,50

- Carrera 48 - Avenida Los Industriales: vía arteria que sirve de conexión entre el centro de la ciudad y el sur. Está conformada por dos calzadas, cada una con dos carriles de circulación. El cruce con la calle 10 es a nivel tipo glorieta perforada y controlada por semáforos y el cruce con la calle 29 es a desnivel. Las calles 14, 17 y 24 permiten el cruce de la vía por medio de control semafórico. Los asentamientos laterales a esta vía presentan un uso comercial e industrial.

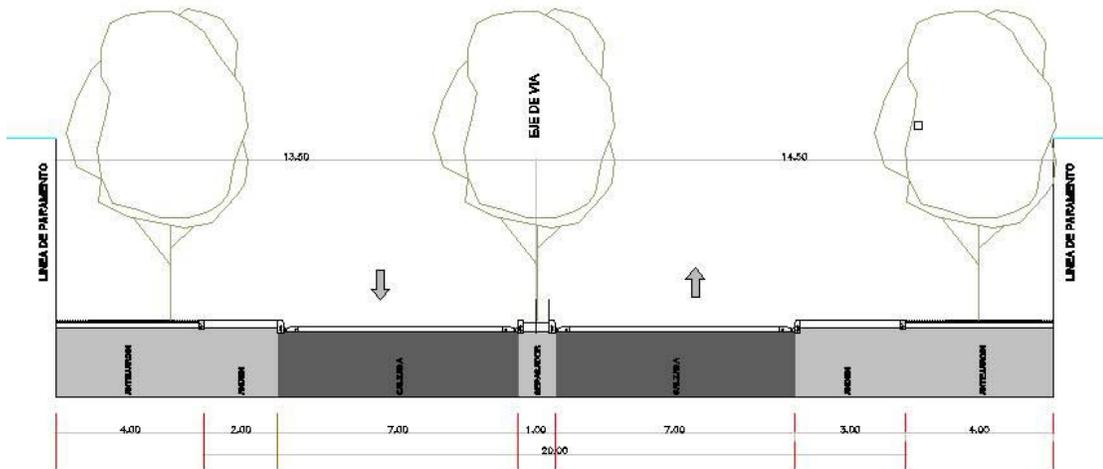
SECCION VIAL 532 AVENIDA REGIONAL CRA 49	
Descripción	ml
Retiro desde placa superior del río aburra	18,00
Calzada occidental vía regional	10,50
Separador occidental	7,00
Calzada occidental de la avenida regional	10,50
Separador central	5,00
Calzada oriental de la avenida regional	7,00
Anden sector oriental	3,50
Antejardín oriental	4,50
Sección vial total 532 propuesta	60,00

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

3.4.3.2. VÍAS COLECTORAS

El área de influencia directa en materia de movilidad cuenta con un anillo colector envolvente e incompleto de la zona de intervención, conformado por las vías colectoras Calle 24 – Sin continuidad, y las calles 14, 16, 16^a, 17, 18 y 20 en proyecto.

- La calle 24 es una vía de un carril de circulación, que pretende conectar por el extremo norte del plan la Avenida de los Industriales con la Avenida Regional, el cual se presenta en el plano de vías obligadas como una vía proyectada por el Municipio (*Ver Plano PPA-09*), sin embargo no se ha dado la conexión física la cual permitiría a través del cruce semaforizado existente, la conexión hacia el norte y el sur por estas dos avenida. La Calle 24 se conecta con la Calle 29 por medio de las Carreras 43G y 44, permitiendo la conexión hacia el norte y occidente. Por el extremo oriental se conecta con la Carrera 43F.

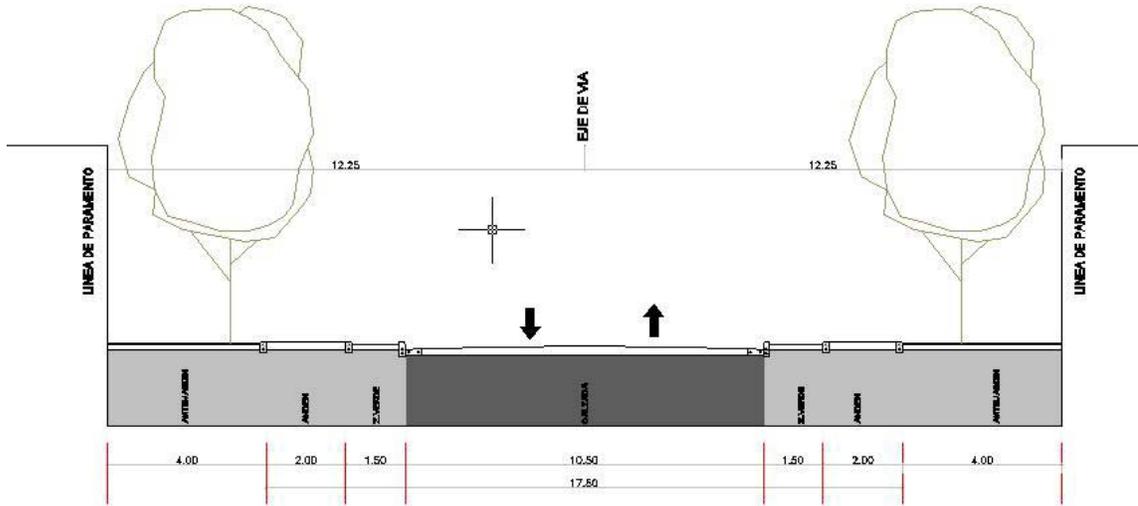


SECCION F - F' CALLE 24

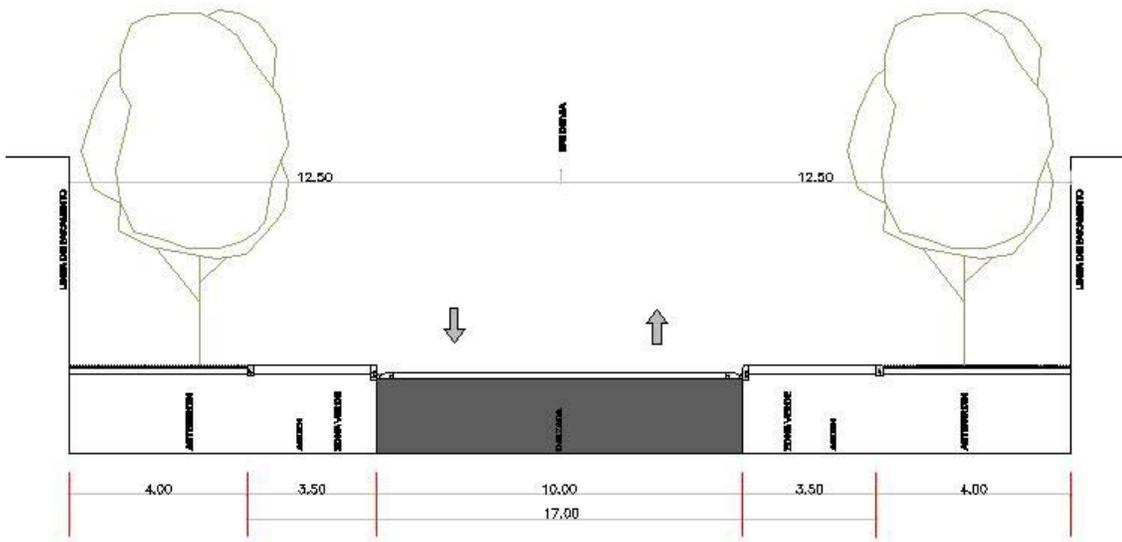
SECCION VIAL CALLES 24	
Descripción	ml
Antejardín costado sur	4,00
Anden costado sur	2,00
Zona verde costado sur	1,50
Calzada costado sur	6,50
Separador	1,00
Calzada costado norte	6,50
Anden	3,00
antejardín	4,00
Sección publica total	20,50

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

- La Calle 18, es una vía de dos carriles de circulación en ambas direcciones en sentido oriente - occidente y occidente – oriente la cual sirve de conexión entre las Avenidas Industriales y Regional, sin semaforización, vía que sirve de acceso a los vehículos de Servientrega y la salida de los talleres de Autosura, evitando así conflictos viales sobre las vías arterias ya mencionadas. Se pretende para conformar el sistema de espacios públicos suprimir esta vía vehicular



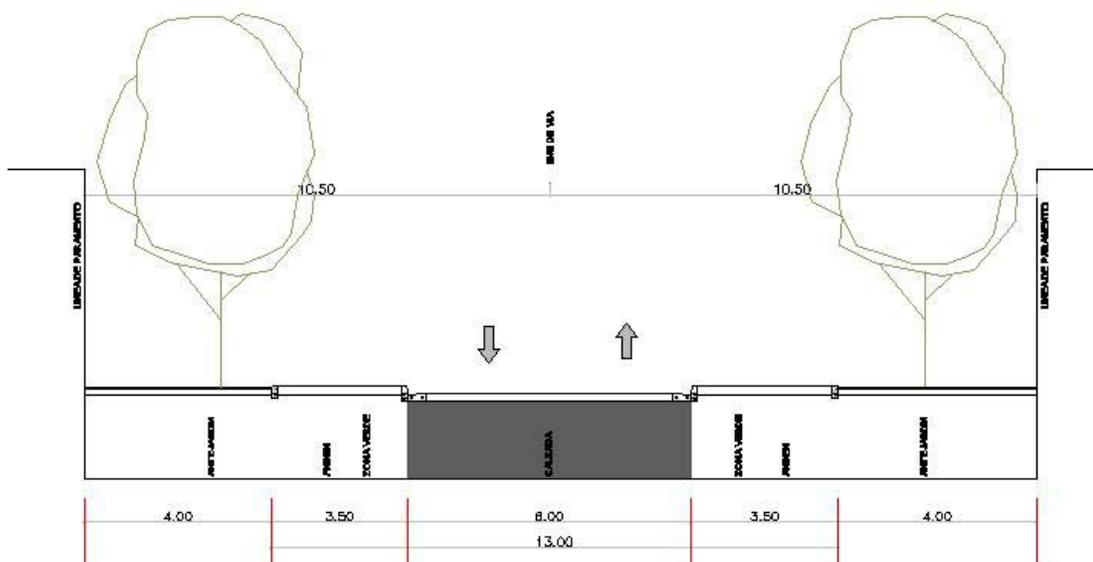
- La calle 17 y 16A son calzadas de dos carriles cada una y de circulación en ambos sentidos oriente – occidente y viceversa. Son vías que solo cumplen la función de conexión entre la Avenida Regional y Avenida de los Industriales, teniendo una condición especial: vías de acceso y de apoyo a las vías de servicio secundarias del sistema arterial de la estación de servicio de las vegas Esso. La calle 17 posee continuidad hacia el sector de Simesa, pero no posee la accesibilidad para cruzar la Avenida de los Industriales y conformar un anillo de salida a la Avenida Regional.



PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

SECCION VIAL CALLES 16, 17 18A Y 20	
Descripción	ml
Andenes	2,00
zonas verdes	1,50
calzada	9,00
sección publica total	16,00
Antejardines	4,00

- La Calle 16 es una calzada de dos carriles que opera en forma unidireccional, en sentido oriente - occidente, conectando la Carrera 48 – Avenida de Los Industriales, con la carrera 49 - Avenida Regional. El cruce con esta avenida no es controlado por semáforos y permite la conformación de anillos viales junto con la calle 16^a.



3.4.3.3. ACCESIBILIDAD ACTUAL

A continuación se describe la accesibilidad actual a la zona por medio de las vías que circundan el área de influencia:

Cuadro 12 – Cuadro de rutas en el área de influencia

ZONA	RUTA
Centro y nor – oriental	<ol style="list-style-type: none"> 1. Avenida El Poblado hasta la Calle 10A y por ésta hasta la carrera 43F. 2. Avenida El Poblado hasta la Calle 29, tomando la Carrera 48 avenida de los industriales.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

ZONA	RUTA
	3. Carreras 50 ó 51 tomando la Avenida de los Industriales
Norte y nor – occidental	4. Autopista sur hasta la calle 29 y por ésta hasta la carrera 48 Avenida de los Industriales 5. Autopista sur hasta la Calle 10 y retornando por la avenida Los Industriales hasta las Calles 14 ó 24
Occidental	6. Calles 33, 44 y 50 hasta las Carreras 50 ó 51 tomando la Avenida de los Industriales hasta la Calle 14 o 24. 7. Calles 33, 44 y 50 hasta la autopista sur y por ésta hasta la calle 29, tomando la Carrera 48. 8. Calle 30 hasta la Carrera 48 ó Avenida de los Industriales
Sur – occidental	9. Avenida 80 hasta la Carrera 67 y por ésta hasta la Carrera 65 para tomar la Calle 10 hasta la Avenida de los Industriales y por ésta hasta las Calles 14 ó 24 10. Avenida del Río hasta la Calle 10 tomando la Avenida de los Industriales hasta las Calles 14 ó 24 11. Avenida del Río hasta la Calle 16A tomando la Avenida de los Industriales hasta las Calles 14 ó 24
Sur - occidental	12. Avenida Las Vegas y Avenida de los Industriales hasta las Calles 14 ó 24
Sur – oriental	13. Avenida Las Vegas y Avenida de los Industriales hasta las Calles 14 ó 24 14. Avenida El Poblado hasta la Calle 19, retornando a tomar la Carrera 43B y tomando la Calle 16A hasta la Carrera 48 15. Avenida El Poblado hasta la Calle 29 y por ésta hasta la Carrera 48
Oriental	16. Calle 10A hasta la Carrera 48 17. Calle 10A hasta la Avenida Los Industriales y por esta hasta las Calles 14 ó 24

3.4.3.4. PROYECTOS VIALES FUTUROS

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

En el plano PPA- 02, se presentan los proyectos viales futuros, propuestos por la unidad de vías, transporte y movilidad del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín.

3.4.3.5. RUTAS DE SERVICIO PÚBLICO COLECTIVO

Actualmente la zona es atendida por varias rutas de transporte público como son la 130, 132, 133, 133I, 134 y 135, operadas por la empresa Autobuses El Poblado Laureles; la ruta 302 de Circular Sur operada por las empresas Autobuses El Poblado Laureles, Conducciones América y Transportes la Mayoritaria Guayabal; la ruta 303 de Circular Sur operada por el consorcio Cootransa y las rutas 304 y 305 Ruta Comercial Hotelera operadas por la empresa Invetrans.

En el plano PPA -05 se presenta el recorrido de las diferentes rutas que prestan el servicio en el área de influencia directa en materia de movilidad.

A continuación se da una breve descripción y características de cada ruta:

Ruta 130 y 132 – El Poblado y El Poblado Éxito

Esta ruta no tiene terminal de buses donde almacenar toda su flota, simplemente cuenta con un punto de despacho localizado en la calle 1 sur entre la Transversal inferior y la carrera 30.

Cuadro 13 – Características de las rutas de transporte del Poblado

Característica	Descripción
Tipo de vehículo	Bus
Tamaño de flota (incluye ambas rutas)	48
Capacidad del vehículo (pasajeros)	61 (36 sentados – 25 de pie)
Frecuencia en hora pico	3 min
Frecuencia en hora valle	4 – 5 min
Horario de prestación de servicio lunes - sábado	4:30 – 21:30
Horario de prestación de servicio domingo	4:30 – 21:30
Capacidad del sitio de despacho	5 veh., incluido el vehículo en turno de salida.
Duración del recorrido	70 min

La ruta 132 recorre por el anillo colector envolvente de la Gran Manzana Simesa, específicamente, recorre por la calle 14 – carrera 43F – calle 24 y carrera 44 en su ruta hacia el centro de la ciudad y en su ruta hacia el barrio El Poblado por la carrera 43G – calle 24 – carrera 43F y la calle 10A. Esta ruta puede atender aceptablemente las futuras demandas generadas por el redesarrollo, donde los usuarios no necesitan recorrer a pie grandes distancias.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

La ruta 130 circula por la Avenida El Poblado y aunque está un poco más alejada, se puede acceder a ella realizando un recorrido aceptable a pie.

Ruta 133 – San Lucas

Esta ruta no cuenta con terminal de buses. El sitio de despacho está localizado en la transversal superior con calle 20 sur y tiene capacidad de albergar 3 vehículos en espera, incluido el vehículo en turno de salida.

Cuadro 14 – Característica de las rutas de buses de San Lucas

Característica	Descripción
Tipo de vehículo	Bus
Tamaño de flota	22
Capacidad del vehículo (pasajeros)	61 (36 sentados – 25 de pie)
Frecuencia en hora pico	4 min
Frecuencia en hora valle	5 min
Horario de prestación de servicio lunes - sábado	4:30 – 21:30
Horario de prestación de servicio domingo	4:30 – 21:30
Capacidad del sitio de despacho	3 veh.
Duración del recorrido	70 min

Hacia el centro de la ciudad esta ruta recorre por la Avenida de los Industriales y hacia el barrio San Lucas, recorre por la Avenida El Poblado – calle 23 – carrera 43F – calle 10A, convirtiéndose en otra opción para atender la futura demanda, con recorridos a pie muy cortos.

Ruta 133 I – Integración Metro

El sitio de despacho está localizado en la estación Metro – Poblado.

Cuadro 15 – Características de la ruta de buses del Poblado alimentadoras del metro.

Característica	Descripción
-----------------------	--------------------

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Tipo de vehículo	Buseta
Tamaño de flota	8
Capacidad del vehículo (pasajeros)	26
Frecuencia en hora pico	No tiene: los vehículos se despachan conforme llegan
Frecuencia en hora valle	
Horario de prestación de servicio lunes - sábado	5:30 – 21:00
Horario de prestación de servicio domingo	7:00 – 21:00
Duración del recorrido	40 min

Esta ruta cubre la parte alta del barrio El Poblado y pasa por el límite sur del área de influencia directa. Los recorridos pueden efectuarse a pie pero la longitud ya es apreciable.

Ruta 134 – Intercontinental - Las Lomas - La Ye

Esta ruta no tiene Terminal de buses donde almacenar su flota, sólo cuenta con un punto de despacho localizado en la transversal Superior con calle 9.

Cuadro 16 – Características de la ruta de los buses al intercontinental.

Característica	Descripción
Tipo de vehículo	Bus y Buseta
Tamaño de flota	14 buses - 5 busetas
Capacidad del vehículo (pasajeros)	61 y 36
Frecuencia en hora pico	No tiene: los vehículos se despachan conforme llegan
Frecuencia en hora valle	
Horario de prestación de servicio lunes - sábado	4:30 – 21:00
Horario de prestación de servicio domingo	4:45 – 21:00
Capacidad del sitio de despacho	3 veh.
Duración del recorrido	60 min

Al igual que la ruta 130, esta ruta circula por la Avenida El Poblado, atendiendo las nuevas demandas del sector oriental de la Gran Manzana Simesa.

Rutas 135 – Poblado Campestre

También circula por la Avenida El Poblado, pero esta ruta tiene vehículos de baja capacidad, que atienden barrios al sur – oriente del Poblado, haciendo poco probable su utilización.

Cuadro 17 – Características de la ruta de los buses de la zona del campestre

Característica	Descripción
-----------------------	--------------------

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Tipo de vehículo	Microbús
Tamaño de flota (incluye rutas 136 y 136A)	37
Capacidad del vehículo (pasajeros)	22
Frecuencia en hora pico	No tiene: los vehículos se despachan conformen llegan
Frecuencia en hora valle	
Horario de prestación de servicio lunes - sábado	4:30 – 21:45
Horario de prestación de servicio domingo	4:30 – 21:45
Capacidad del sitio de despacho	3 veh
Duración del recorrido	70 min

Ruta 302 – Circular Sur Izquierda

Esta ruta la opera el consorcio formado por las empresas Autobuses Poblado Laureles, Conducciones América y Transportes la Mayoritaria Guayabal.

Cuadro 18 - Características de la ruta de los buses de circular sur 302.

Característica	Descripción
Tipo de vehículo	Bus
Tamaño de flota	28 – Poblado Laureles 25 – Conducciones América 5 – La Mayoritaria Guayabal
Capacidad del vehículo (pasajeros)	61
Frecuencia en hora pico	2 min
Frecuencia en hora valle	2,5 min
Horario de prestación de servicio lunes - sábado	4:30 – 21:30
Horario de prestación de servicio domingo	5:00 – 21:00
Capacidad del sitio de despacho	3 veh.
Duración del recorrido	70 min

La ruta 302 circula por la avenida Los Industriales en sentido sur – norte y es una buena opción para los usuarios cuyo origen del viaje es la zona occidental de la ciudad o cuyo destino es el centro.

Ruta 303 – Circular Sur Derecha

Esta ruta la opera el consorcio Cootransa, el cual está conformado por las empresas Coonatra, Cootrabel, Santra y Sotrames.

Cuadro 19 - Características de la ruta de los buses de circular sur 303

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Característica	Descripción
Tipo de vehículo	Bus
Tamaño de flota	16 – Coonatra 5 – Cootrabel 20 – Santra 11 – Sotrames
Capacidad del vehículo (pasajeros)	61
Frecuencia en hora pico	2 min
Frecuencia en hora valle	2,5 min
Horario de prestación de servicio lunes - sábado	4:10 – 21:30
Horario de prestación de servicio domingo	5:00 – 21:30
Capacidad del sitio de despacho	3 veh.
Duración del recorrido	70 min

Al igual que la ruta 302, esta ruta circula por la Avenida de los Industriales, pero en sentido norte – sur y es favorable para los usuarios cuyo origen del viaje es el centro o cuyo destino es la zona occidental de la ciudad.

Ruta 304 y 305 – Ruta Comercial Hotelera

Tanto la terminal de la ruta como su sitio de despacho se encuentran ubicados en la calle 50 con carrera 70.

Cuadro 20 - Características de la ruta hotelera

Característica	Descripción
Tipo de vehículo	Microbús
Tamaño de flota (incluye ambas rutas)	21
Capacidad del vehículo (pasajeros)	19
Frecuencia en hora pico	10 min
Frecuencia en hora valle	12 min
Horario de prestación de servicio lunes - sábado	5:30 – 20:00
Horario de prestación de servicio domingo	7:00 – 21:00
Duración del recorrido	120 min – ruta 304 90 min – ruta 305

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

La ruta 304 circula por la calle 10A en sentido oriente – occidente y la ruta 305 por la calle 10 en sentido occidente – oriente. Estas rutas pueden atender la demanda generada en el sector centro y sur de la Gran Manzana Simesa, con distancias a pie apreciables. Estas rutas conectan con la parte alta del Poblado y con la zona céntrica de la ciudad.

De todas las rutas que circulan próximas al área de influencia en materia de movilidad, las rutas 132- Poblado Éxito, 133–San Lucas y las rutas 302 y 303 –Circular Sur, son las más opcionadas para atender las nuevas demandas generadas por el desarrollo del plan parcial, ya que los recorridos a pie para acceder a ellas son muy cortos.

Las demás rutas 130–Poblado, 133–Integración Metro, 134–Intercontinental, 135–Poblado Campestre y 304-305-Ruta comercial Hotelera, requieren viajes a pie de mayor longitud, por lo que serán usadas en menor proporción por las nuevas demandas generadas por el desarrollo del plan parcial.

Existen otras rutas de buses de los municipios del sur del valle de Aburrá (Sabaneta y Envigado), que también pueden atender las nuevas demandas, con sus rutas por las avenidas El Poblado y Los Industriales en ambos sentidos.

3.4.3.6. SISTEMA DE TRANSPORTE MASIVO METRO

En el plano PPA- 05 se presenta la ubicación del corredor del sistema de transporte masivo Metro, donde se aprecia que las estaciones Industriales y El Poblado, servirán a las nuevas demandas generadas por los planes parciales que en el área de influencia se desarrollan. Estos usuarios pueden acceder peatonalmente al sistema Metro desde el proyecto, con distancias medias de 800 m, o bien tomar otros medios de transporte para acceder al sistema de transporte masivo, entre ellos las rutas de bus público 302, 303 y 133 que conectan con las estaciones Industriales y Poblado, y las rutas 130 y 132 que conectan con la estación Exposiciones. Además, en el sector del Poblado se están implementando rutas alimentadoras del Metro, que proporcionarían a los usuarios un acceso ágil y económico.

3.4.4. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO, ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO

Dentro de el inventario de espacios públicos del área de influencia de la intervención, se pueden encontrar el antiguo Vivero Municipal, el Zoológico Santa Fe, el Cerro Nutibara, las plaza de acceso al Politécnico Jaime Isaza Cadavid, el paseo del río que se utiliza y toma forma solo en el mes de diciembre como espacio publico, la ciclovía que también es ocasional por la autopista sur, al costado occidental del Río Medellín, entre otros, dentro del área de intervención no se evidencia ningún espacio público, ni lugares de esparcimiento y que a la vez sirvan de encuentro, con la excepción de la plazoleta conformada por la estación del Metro de El Poblado y el acceso al Politécnico que mas tarde lo conforma el paseo de Monterrey elaborado posteriormente por la Administración Municipal.

3.4.4.1. SISTEMA DE CENTRALIDADES

En el sistema de centralidades de la ciudad de Medellín existe la centralidad mayor, el centro de Medellín, y la centralidad norte y sur, esta ultima se ubica desde la estación poblado del Metro hasta la estación Aguacatala, lo cual coincide con el corredor metropolitano de servicios, albergando así, una diversidad dentro de la sana mezcla de usos.

3.4.4.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Dentro del área de planeamiento se encuentran diferentes equipamientos de ciudad y de sector, allí se encuentra la sede administrativa del Instituto del Seguro Social, dentro del área de planeamiento, y en su área de influencia encontramos el Zoológico Santa Fé, el lote del Antiguo Vivero Municipal, el Politécnico Jaime Isaza Cadavid, el INEM (Instituto Nacional de Educación Media).

3.5. DIAGNOSTICO DE TENENCIA DEL SUELO

El polígono de la referencia esta comprendido por seis (6) manzanas, pero según la oficina de catastro la componen solo cinco (5) y veinticinco (25) predios que conforman las manzanas 1402005, 1402007, 1402009, 1402010 y 1402013 esta ultima dividida en tres actualmente. Con un área de intervención de 146.399.73m², un área construida según catastro de 85.342 m²

Dentro del análisis del los predios que comprenden este plan parcial se identifican los siguientes:

Cuadro 21 - COMPOSICION DEL TERRENO POR PROPIETARIOS

UAU	DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA BRUTA LOTE M2	% PLAN PARCIAL
1	CLL 48 N° 17 - 24	696481	8.389,00	8,11%
	CR 48 CL 20	400175	3.002,41	2,90%
	CR 48 N° 20 -203	400177	2.987,16	2,89%
	CR 48 CL 20	400176	3.026,84	2,92%

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

	CR 48 N° 20 -203	400178	2.956,00	2,86%
	CR 49 N° 20 - 244	812229	4.382,00	4,23%
	CR 48 N° 20 - 237	400179	3.050,49	2,95%
			27.793,90	26,86%
2	CR 48 N° 20 - 77 004	806592	1.345,95	1,30%
	CR 48 N° 20 - 77	806591	2.010,60	1,94%
	CR 48 N° 20 - 77	891162	643,49	0,62%
	CR 48 N° 20 - 77	806590	2.000,00	1,93%
	CR 48 N° 20 - 77	806593	8.193,32	7,92%
	CR 48 N° 20 - 77	891163	4.617,98	4,46%
			18.811,34	18,18%
3	CR 48 N° 18 - 29	759804	15.138,00	14,63%
			15.138,00	14,63%
4	CR 48 N° 17 - 49	759803	10.967,00	10,60%
			10.967,00	10,60%
5	CR 48 N° 16 - 05	18241	4.001,23	3,87%
	CR 48 N° 16 - 45	128646	2.681,97	2,59%
	CR 48 N° 16 - 45	128811	911,19	0,88%
	CR 48 N° 16 A - 35	118064	7.078,00	6,84%
			14.672,39	14,18%
6	CR 48 CL 14	230401	1.104,24	1,07%
	CR 48 N° 14 - 135	230403	1.088,30	1,05%
	CR 49 CL 14	23047	1.086,16	1,05%
	CR 49 CL 14	230408	1.084,02	1,05%
	CR 49 CL 14	230409	8.492,97	8,21%
	CR 48 CL 14	230402	1.073,19	1,04%
	CR 48 CL 14	230404	1.083,00	1,05%
	CR 49 CL 14	230406	1.093,00	1,06%
			16.104,88	15,56%
AREAS Y PORCENTAJES TOTALES			103.487,51	100%
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA				

Cuadro 22 - PORCENTAJE DE PARTICIPACION POR AREA CONSTRUÍDA

PROPIETARIO	AREA CONSTRUIDA (M2)	PORCENTAJE
Federación Nacional de Cafeteros	18.224	21,35
Instituto de Seguros	13.758.00	16,12
Familia Vélez Escobar	12.867.00	15,08
Leasing Suramericana...	7.201.00	8,44
Familia Serna Aguirre	6.097.00	7,14

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

HNN Arango y CIA	4.321.00	5,06
Servientrega	3.776.00	4,42
Grupo Agenciauto	3.077,40	3,61
HNN Y CIA Y Neme Achi	2.810,68	3,29
Chaid Neme y Hmnos	2.955.00	3,46
Avinal	2.739.00	3,21
Inmobiliaria J y L	2.141.00	2,51
Valencia Henao y CIA	1.853.00	2,17
Ind. Uribe Moreno	1.059.00	1,24
Autoamericana	883.00	1,04
Esso Colombiana	877.00	1,03
Agencia de Automóviles	702.00	0,83
TOTAL	85,342	100.00

Cuadro 23 - PORCENTAJES DE PARTICIPACION POR DESTINACION ECONOMICA

DESTINACION ECONOMICA	AREA DE LOTE EN M2	PORCENTAJE
Industria	41.323.00	32,07
Bodega	21.266.00	16,51
Locales	20.442.00	15,87
Oficina	4.630.00	3,59
Taller	2.612.00	2,03
Estación de servicio	5.796.00	4,50
Bomba de gasolina	15.620.00	12,12
Universidad	925.00	0,72
Lote Urbanizable	15.879.00	12,33
Zona verde propiedad Municipal	14.782.79	1,28
		100.00

3.6 DIAGNOSTICO DEL MERCADO INMOBILIARIO

En este componente se encuentra definido lo referente a la actividad económica, su oferta inmobiliaria, su demanda inmobiliaria, sus ventas, los usos, la oferta potencial según el aprovechamiento planteado por el plan parcial, la valoración del suelo, donde se parte de un análisis particular de los predios en el estado actual para dar las bases sólidas del reparto equitativo y marcar la diferencia con el desarrollo predio a predio que responde a un modelo atrasado para el desarrollo de una ciudad.

Con el fin de completar el diagnóstico del plan parcial y establecer las condiciones más propicias del mercado inmobiliario para enfocar el redesarrollo, se presentan apartes del estudio de mercados elaborado por CAMACOL y La Lonja Propiedad Raíz, para el Plan Parcial Villa Carlota, sobre la evolución y la situación actual del mercado inmobiliario en el Valle del Aburrá. El análisis muestra la evolución durante las décadas de 1980 y 1990, y el panorama sobre la situación actual del mercado inmobiliario de proyectos en el Valle del Aburrá.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

En lo que sigue de este capítulo se hará un resumen de las principales variables del estudio, terminando con un conjunto de conclusiones tanto sobre la estructura del mercado, como sobre las posibilidades de desarrollo del área de intervención.

Los temas que incluyó el estudio retomados para este plan parcial fueron los siguientes:

- Actividad Edificadora.
- Edificaciones No Residenciales.
- Oferta Futura.
- Valor del suelo.
- Conclusiones.

3.6.1 ACTIVIDAD EDIFICADORA.

La actividad edificadora refleja un movimiento de ciclo ascendente en la actualidad, medida desde 1.980 en términos de metros cuadrados licenciados, con este antecedente puede apreciarse el inicio de la etapa ascendente en el ciclo. La realidad muestra la evolución de la construcción y las ventas medidas incrementadas por año, notándose también la recuperación que viene dándose desde el año 2.000, la cual es más fuerte años anteriores. Se podría decir que la comuna donde se encuentra la zona industrial muestra la evolución de la actividad edificadora en los lugares cercanos al lote objeto del plan, dado que allí ya se evidencian importantes desarrollos empresariales, industriales y de vivienda en la gran manzana de simesa.

Sobresale el crecimiento del Poblado y de Belén. La variante de Las Palmas presenta una disminución en la actividad. En cuanto a la actividad edificadora de las no residenciales, podemos decir que han venido disminuyendo su participación desde el año de 1.992. Como se vio dicha participación llega hoy a la cifra de solo el 10 %. La actividad edificadora para el sector tiende a reactivarse, dado el reciclaje de las zonas industriales que hoy pretenden ser suelos con alto potencial de desarrollo comercial como lo es el caso del centro comercial "Pier 30" actualmente en construcción, con un desarrollo similar a Punto Clave ya construido en su totalidad, de donde se desprenderán nuevos desarrollos concebidos a través de la figura del plan parcial, este sector apenas comienza a encontrar su vocación como suelos encaminados a un corredor metropolitano de servicios que conecta las tres grandes centralidades de la ciudad, el centro, la norte y la sur.

3.6.2 OFERTA

En el sector no se aprecia mucho movimiento de oferta inmobiliaria dado que como se dijo anteriormente son edificaciones consolidadas desde un uso industrial, y que se quedan desocupadas por el abandono de estas actividades debido a las tecnologías mas limpias, sistematizadas y a la desaparición gradual de la actividad en la ciudad, pero se ve venir gran potencial de oferta dado el resultado positivo del desarrollo de la zona a través de la implementación de los planes parciales para darle la oportunidad a nuevos usos.

3.6.3 DEMANDA.

En el sector con la demanda inmobiliaria pasa lo mismo que con la oferta, son predios que aun no poseen un potencial de desarrollo máximo, sin embargo son zonas en creciente deterioro por no tener una apropiación del espacio publico con un uso definido, es importante resaltar que la demanda se ira dando a medida que se vean resultados de los desarrollos de los planes parciales de la mano con la oferta.

3.6.4 VENTAS.

Las ventas en el área de intervención son mínimas, dado que hace por lo menos tres años no se realizan transacciones inmobiliarias en el sector según lo consultado en el OSMI, observatorio del suelo del mercado inmobiliario, pero se potencializará esta condición al comenzar el desarrollo de los planes parciales, donde se incrementara su aprovechamiento y los metros cuadrados vendibles, los cuales pueden llegar a alcanzar, dada la recuperación y renovación de la zona, altos valores del metro cuadrado construido y del suelo.

3.6.5. FINANCIACIÓN DEL SECTOR.

En resumen, puede afirmarse que el sector financiero también puede comenzar a inquietarse por financiar este tipo de proyectos, pues ya se está iniciando una gestión de los demás planes parciales para su construcción y dado que aunque aún es tímida su participación, es de esperar una reacción positiva acorde a las necesidades de crédito del sector.

3.6.6 EDIFICACIONES NO RESIDENCIALES.

Las edificaciones no residenciales muestran una **sensible disminución de la oferta** desde el año de 1.995.

Sobresalen sin embargo, **algunos proyectos puntuales**, tales como:

- Ampliación del Centro Comercial Oviedo.
- Construcción y Ampliación de algunos almacenes de gran formato (Éxito).
- Nuevas entradas al mercado como Home Center y su futura ampliación.
- Centro Comercial Punto Clave.
- Centro Industrial Pier 30
- Edificio de Suramericana
- Los proyectos planteados para Argos I y la gran manzana de simesa (que incluye la vivienda)

Proyectos que permiten inferir una lenta recuperación de usos diferentes a la vivienda como el comercio a gran escala y los servicios asociados a actividades productivas, los cuales podrán ser incorporados al área de planificación como se explica en el presente documento, sin que se pueda afirmar que la totalidad del área pudiera ser destinada a estos usos, pues sea importante promoverlos para aprovechar su localización en el corredor metropolitano de servicios, podría

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

generar un frente de desarrollo diferente a la parte superior del Poblado y así restarle presión a este sector.

3.6.7 OFERTA FUTURA.

La oferta futura está conformada por aquellos **proyectos que aún no han salido al mercado**, pero cuya existencia ha sido detectada o es reportada por los diferentes promotores inmobiliarios. En cuanto a la evolución de la **oferta futura de edificaciones no residenciales**.

3.6.8 VALOR DEL SUELO.

De acuerdo a estas apreciaciones y consultada la base de datos de catastro, se llega a pensar que hoy el metro cuadrado de terreno para esta zona puede estar del orden de cuatrocientos ochenta mil pesos \$ 480.000 a \$ 400.000, consultados además de los planes parciales de la zona, de ultimas transacciones inmobiliarias cercanas al área de influencia, y algunos asesores de la Lonja Propiedad Raíz de Medellín.

La Lonja de Propiedad Raíz de la ciudad de Medellín realizó recientemente **un estudio sobre la evolución del valor del suelo en el Valle del Aburrá**. Entre los aspectos más relevantes de este estudio se pueden destacar los siguientes:

- La década de los 90 presentó tasas reales de crecimiento. Esta situación se quebró **a partir del año 1.997 donde se empezaron a apreciar tasas negativas de crecimiento en el valor del suelo.**

En el suelo industrial en general, ha existido una tasa de crecimiento en los últimos 30 años, En los terrenos de uso industrial aledaños a SIMESA el mencionado estudio arroja los siguientes resultados:

1971 - 1974. Valorización 50.5%.
1974 - 1977. Valorización 10%.
1978 - 1980. Valorización 30 %.
1981 - 1983. Valorización inflación.
1984 - 1985. Desvalorización.
1985 - 1995. Valorización.
1995 - 1999. Desvalorización.

Los inmuebles que en la actualidad constituyen el polígono que se denomina Argos II y que es el objeto del plan parcial de Servientrega se describen en forma general, pues se considera que su costo actual, su condición física y su grado de desarrollo, tiene mucha trascendencia como valor agregado a los beneficios propios del plan parcial.

Los lotes de terreno:

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

La disponibilidad y característica de los lotes de terreno serán siempre una determinante para el desarrollo físico de cualquier proyecto, pero como bien se sabe, están delimitados por condiciones reales:

Legislación urbana: *el uso del suelo* con la aplicación de los nuevos planes de ordenamiento territorial se ha dado un relativo nuevo orden al uso del suelo que plantea claramente la tipología de desarrollos específicos en las distintas zonas de la ciudad, con miras a una racionalización del espacio, además determina normas y nuevas políticas en lo relativo a índices de ocupación y construcción, sin embargo es necesario hacer énfasis en la incidencia final del costo de los lotes una vez hayan sido aplicadas las restricciones que por normatividad urbana tienen y permiten establecer con mayor calidad pautas para su valoración real.

Mercadeo: pese a que se han venido refinando los sistemas de valoración inmobiliaria con teorías novedosas, a veces importadas, se sostiene que no hay unas políticas definidas que rijan un mercado equilibrado y le resten tanto contenido de especulación y oportunismo como el que en la actualidad se da para el mercadeo de los lotes.

Muchos de los estudios de mercado se han fundamentado en la posición meramente mercantilista de los evaluadores comerciales que representan un posible vendedor o un posible comprador y cambian de parecer y de conceptos según del lado y el momento en el cual estén actuando.

Lo anterior ha sido una crítica permanente y le ha restado un poco de cierta credibilidad a los gremios que los representa, en varios de los avalúos que se han conocido se omiten aspectos y variables tan determinantes en el costo final del inmueble a construir, tales como:

Condiciones físicas: determinadas por un concienzudo estudio de suelos que permita evaluar las siguientes variables:

- Calidad y profundidad portante del terreno para estimar un sistema más ó menos costoso de cimentación
- Condiciones freáticas que permitan vislumbrar unos posibles costos o extra costos de su manejo respectivo
- Posibles alteraciones geológicas que restrinjan el uso para determinados proyectos

Dichas condiciones deben ser tenidas muy en cuenta para determinar el valor real de un lote de terreno y no determinar que son costos propios de la futura construcción.

En los últimos 5 cinco años, el costo de la tierra en Medellín ha experimentado el fenómeno del "desatraso", pues durante la larga recesión económica y por lo tanto la crisis del sector inmobiliario (1997-2002), el valor de las tierras se estancaron en muchos casos, pero en otros se rebajaron en forma ostensible. Ese fenómeno anterior ha generado una revaloración acelerada, producto del buen momento económico del país y del sector edificador, de allí que los avalúos catastrales están en un 60% de los avalúos comerciales del sector en donde está ubicado el Plan parcial de Servientrega.

Adecuación: se parte de la base de que el costo directo de una cimentación está en proporción de la calidad del suelo y el tamaño y peso del edificio para comparar el grado de incidencia de la buena o mala calidad del terreno en dichos costos, para tal efecto es muy poco lo que se realiza, pues la legislación, fuera del uso y de las connotaciones urbanas, no se tienen como

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

base del costo las características técnicas, prácticas que son normales en otros países en donde el costo de la tierra es muy vigilada por el estado.

Unidad de actuación 1:

En términos generales, son edificios de servicios, con construcciones deterioradas y adaptadas para distintos usos, salvo la sede de Avinal y la estación de servicios Móvil, así como la serviteca Bridgestone con un tipo de construcción ligera, los demás construcciones no tienen un valor representativo como construcción propiamente dicha, pues los años y el bajo mantenimiento de las edificaciones no ameritan tener presente un valor económico representativo.

Unidad de actuación 2:

Está constituida por una gran área de edificios reciclados de las antiguas instalaciones de simesa y han tenido unas readecuaciones forzosas que no generan espacios optimizados para las funciones de taller y venta de automóviles, pues la calidad de las readecuaciones no han sido las mejor realizadas por ser sobre estructuras existentes de muchos años y en condiciones bastantes limitantes para realizar obras accesorias importantes.

Unidad de actuación 3:

Corresponde a las actuales instalaciones de Servientrega e igual que la unidad de gestión numero 2 está constituido por edificios reciclados de las antiguas instalaciones de Umco y han tenido unas readecuaciones forzosas que no generan espacios optimizados para las funciones de centro de acopio del servicio de mensajería y transporte de mercancías a gran escala.

Unidad de actuación 4:

Edificaciones de carácter netamente industrial bodegas adecuadas para los usos de bodegaje y talleres de servicio al vehiculo, grandes estructuras metálicas con cerramientos relativamente nuevos pero son edificaciones cerradas al espacio público y con apropiación de los antejardines para parqueo de vehículos y cerramientos en malla para mayor seguridad de sus instalaciones.

Unidad de actuación 5:

La componen una estación de servicio relativamente nueva donde su área construida en mínima, posee ya construidas las vías de servicio de la estación para su accesibilidad, pero también hace parte de ellas un bloque de viejas bodegas, las cuales se encuentran en buen estado, sin embargo también hacen parte del grupo de las bodegas y grandes extensiones industriales que no respetan el espacio publico, con paramentos indefinidos y reutilizados

Unidad de actuación 6:

Parte de este bloque se encuentra consolidado por las instalaciones del edificio administrativo de el Seguro Social, el cual es una edificación que pose siete pisos y que es relativamente nueva con respecto a los demás edificios industriales, se encuentra las antiguas bodegas de la Federación de Cafeteros de Colombia, donde se adecuaron las viejas bodegas, aumentaron su área construida y las adecuaron para Home Center, hoy le da otra nueva cara al sector dado que home Center es una edificación reciclada y a futuro pretende ampliar sus instalaciones, donde se percibe un freno al deterioro por el uso y por la vitalidad que al espacio público y al zona le da este tipo de actividades, y finalmente una serie de edificaciones que aunque son relativamente viejas han sufrido reformas y adecuaciones para permitir allí usos educativos, de oficinas y de comercio de vehículos, sin embargo son edificaciones que se pretenden repotenciar en área para permitir mayores aprovechamientos.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

3.6.9 CONCLUSIONES.

- El sector de la construcción en general **sufrió una crisis de proporciones mayores en los años finales de la década de los 90's**. Esta crisis hizo colapsar el sistema financiero UPAC y creó bajas sustanciales en los niveles de construcción y de ventas en todos los usos. La crisis significó además un cambio en la estructura misma del sector.
- El sector de los usos diferentes a vivienda, que aunque su proceso ha sido más lento que la misma vivienda, se ha venido saliendo de dicha crisis a causa de los estímulos tributarios que ha fijado en todo este proceso el gobierno nacional. Se ha generado gracias a ello, un crecimiento importante en la construcción en general en el Valle del Aburrá. Y esto ha contribuido a mejorar por reflejo la construcción de edificaciones de usos diferentes a vivienda
- Fundamentalmente la demanda ha sido motivada por: Subsidios para la VIS, Cuentas AFC estímulos tributarios para el sector medio, decrecimiento en el valor de los lotes, estancamiento en el precio de los nuevos proyectos, ausencia relativa de inversiones alternativas y reducción de la utilidad de los promotores. Sin embargo la mayor dinámica no se ha visto acompañada de un incremento de precios. En el cambio de estructura del sector a causa del plan parcial se aprecia un poder grande de los compradores y un incremento en la rivalidad de los competidores, esta ha contribuido a que los incrementos de precios estén por debajo del incremento en los costos.
- La actividad en lo que respecta a proyectos diferentes a vivienda, se mantiene en rangos mínimos siendo válida para oficinas, bodegas y locales existentes, no obstante, aplicado a nuevos proyectos puntuales de importancia en el sector.
- La actividad del mercado se puede resumir en una actividad creciente, como salida de la crisis, pero sin que ello conlleve un incremento en los precios, lo que afecta directamente tanto el costo de la tierra, como la generación de utilidades y de honorarios.

3.7. DIAGNOSTICO DEL COMPONENTE SOCIAL Y RECUENTO DEL PROCESO DE CONCERTACION Y SOCIALIZACION.

3.7.1. ANTECEDENTES

El equipo formulador del Plan Parcial Villa Carlota, en virtud de su compromiso de compartir información clara y oportuna sobre los aspectos más importantes acerca del plan parcial que afecta a los propietarios y habitantes del sector, y en concordancia con el artículo 23 del decreto 1212 de 2000, el cual establece los mecanismos de consulta y participación ciudadana, realiza un análisis de su gestión social con el objeto de determinar los aspectos que se deben mantener o reforzar para llegar a una efectiva concertación con la comunidad.

3.7.2 CONTEXTUALIZACIÓN

El Plan Parcial surge como iniciativa privada por la organización Servientrega, en el que busca desarrollar un proyecto arquitectónico en su propiedad, con un mayor aprovechamiento de edificabilidad a lo estipulado con la normatividad vigente. Por ende decidió asumir el costo total del diseño de la propuesta del plan parcial, en aras de flexibilizar de la norma en el que no solo pretende llevar acabo su desarrollo arquitectónico sino, contribuir al mejoramiento de la zona; en donde los demás propietarios y arrendatarios participan de la propuesta beneficiándose del mayor índice de construcción, aumento del valor del predio y dinamismo del sector que se generará con el plan. Pero a la vez, asumen cargas con respecto a las franjas cedidas para espacios públicos como vías, andenes, parque y equipamientos. Que en últimas se traduce en espacios más amables para los habitantes de la zona y de la ciudad.

Es así como el plan se acoge al decreto 1212/2000, artículo 21 numeral 9.1, el cual establece que "las propuestas de planes parciales que se realicen en tratamientos de renovación, redesarrollo, consolidación, conservación y mejoramiento integral deberán adjuntar a la propuesta un recuento del proceso de gestión social adelantado y si existen actas de compromiso levantadas con la comunidad o sus representantes de manera que garanticen a la administración el camino adelantado hacia la construcción de consensos en torno al plan parcial y de sus proyectos".

Igualmente considera el artículo 23, que hace relación a los mecanismos de consulta y participación: "los proyectos de planes parciales deberán promover desde su etapa de formulación procesos de participación comunitaria que incluya a los principales actores intervinientes, partiendo de los propietarios de suelo y de tratarse de espacios urbanos ya ocupados o desarrollados, con las comunidades que habitan el área de planificación. Para todos los planes parciales, será necesario el levantamiento de actas de las reuniones adelantadas con la comunidad que muestren un proceso de información y concertación con las comunidades existentes."

A partir de lo estipulado en los respectivos artículos, la gestión social del Plan Parcial Villa Carlota Servientrega, reconoce la importancia de contar con el interés y la voluntad de los habitantes del sector, en este caso particular, representado por propietarios y arrendatarios con usos de tipo comercial ya que el uso residencial está ausente en la zona de planificación.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

3.7.3. ALCANCE

El proceso de concertación del proyecto Plan Parcial Villa Carlota durante su formulación, se ejecutará con propietarios y arrendatarios de las empresas u organizaciones de la zona de intervención, entre las calles 14 y 24 con carreras 48 y 49, Av. Industriales y Av. Regional respectivamente.

- Con los trabajadores del sector, se realiza el respectivo consenso ya sea en la formulación o en la etapa de divulgación, previo concepto de viabilidad del proyecto emitido por Planeación Municipal.

Así mismo los habitantes residenciales cercanos a la zona de intervención, barrio Colombia y Guayabal, tendrán la oportunidad de dar a conocer sus sugerencias y comentarios en la etapa de divulgación.

3.7.4. DIAGNÓSTICO SOCIAL

En la actualidad el área de intervención está habitada por empresarios, directivos y trabajadores, puesto que la zona se caracteriza por el desplazamiento de la actividad industrial a la comercial, en donde las grandes superficies de la industria se han convertido en amplias bodegas, en las que se aprovecha otras actividades, en su mayoría comercialización de vehículos ó actividades afines.

Ello implica que las antiguas instalaciones han tenido unas readecuaciones forzosas que no generan espacios óptimos para las actividades de hoy, lo que va en detrimento de la calidad del trabajo y también del espacio público; ya que dichas actividades adecuan sus espacios a los requerimientos que se van presentando, como el acomodamiento de parqueaderos en las mismas áreas, dado que la mayoría de sus clientes llegan en vehículo, afectando el desarrollo de suficientes espacios públicos como parques y andenes, que permita la interacción entre sus habitantes, especialmente de los trabajadores en horas de descanso o cambio de horario.

Eso mismo ha permitido que la zona que cuenta con excelente infraestructura, se estigmatice como un sector en vía de degradación, debido a la falta de espacios más amables que sean coherentes con la actividad comercial que se da allí, y que pueden potencializarse aún más. El hecho de pensar en espacios públicos peatonales, hace más atractivo el lugar; invitando a otros a disfrutar de él. Más aún cuando el Plan de Simesa proyecta una gran manzana de uso residencial y cuando existen dos estaciones del metro cercanas a la manzana de planificación.

Con los primeros acercamientos con propietarios y arrendatarios, la mayoría demostraron interés en conocer una propuesta de intervención en la zona que beneficie su entorno espacial y dinamice el sector, puesto que son concientes de la necesidad del desarrollo que requiere la ciudad, pero a la vez manifiestan que la propuesta debe reflejarles beneficios para sus actividades.

Con lo anterior, se ingiere que la gestión social requiere de unos planteamientos soportados en una visión más empresarial que considere diferentes actividades que se mueven en la zona; en donde el 30% son propietarios y el 70% arrendatarios, distribuidos así:

Cuadro 24 – Cuadro de propietarios y arrendatarios

UG	Propietarios
1	Avinal
2	Autoamérica S.A
2	Agenciauto
3	Servientrega
5	Panamericano
5	Estación se servicio ESSO
6	Seguro Social

UG	Arrendatarios	Anotaciones
1	Estación de Servicio Mobil	
1	Bridgestone	
1	Goodyear, Todokampo, Autollantas Nutibara	Con Leasing
2	Automotora San Diego S.A.	
2	Agencia de Automóviles S.A.	
2	Mercovil, Renault, Colserautos, Blimax	
4	Seriauto	
5	Automotores de la Sierra	Con Leasing
6	Homecenter	
6	Politécnico Central	
6	Oficinas EMI	Predio en proceso de expropiación

Así mismo, el

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

proceso de socialización adelantado con los actores intervinientes, debe tener en cuenta el cargo y actividad que ocupe el interesado, puesto que la concertación con propietarios y arrendatarios requiere de mayor precisión y especificación de la información suministrada, ya que deben tomar decisiones que pueden afectar la actividad del negocio, así como la efectividad del Plan. En cambio, la concertación con trabajadores y los habitantes residenciales de la zona periférica, aunque requiere de información veraz y oportuna, puede ser más rápido debido a que se toman sus sugerencias y apreciaciones con respecto a la propuesta, pero no deciden sobre él.

La siguiente matriz DOFA, complementa el diagnóstico, revelando aspectos sociales que involucra el proyecto Plan Parcial Villa Carlota Servientrega

3.7.4.1. MATRIZ DOFA SOCIAL

Debilidades:

- Las personas no conocen las herramientas para lograr el desarrollo urbanístico de la ciudad mediante los mecanismos que ofrece la ley 388/97.
- Las empresas y los habitantes no conocen el alcance de la figura de los planes parciales y temen comprometerse con algo que no les beneficie económicamente.
- Hay poca cultura de ocupación de espacios públicos y aprovechamiento de los mismos, porque se carece de ellos o por que no hay suficientes propuestas atractivas para que la gente los disfrute.
- Algunos propietarios prefieren proteger sus ingresos fijos, por lo cual se muestran algo temerosos a recibir nuevas propuestas de desarrollo.
- Este sector es muy castigado en cuanto vías, lo que dificulta que algunos propietarios apoyen el desarrollo del plan parcial.
- Algunos propietarios piensan que ciertos desarrollos como equipamientos corresponden más a las administraciones gubernamentales.
- Ciertos lotes deben ceder hasta el 51% de m² de la propiedad, lo que genera desmotivación.

Oportunidades:

- Es la primera vez que se desarrollan tres planes parciales simultáneamente, generando mayor perspectiva en el sector, ya que puede potencializarse mayores servicios y oportunidades a la comunidad.
- Se puede incrementar el número de empleos en la zona y el crecimiento económico.
- Las propiedades comprendidas en el sector, se valorizarán.
- Mayor capacidad de aprovechamiento en metros cuadrados construibles que pueden aprovecharse en otros usos.
- La centralidad sur, crecerá de manera ordenada con el suficiente equipamiento y espacios públicos, convirtiéndose en un punto integrador para la comunidad.
- Potenciar la zona como un corredor de servicios integrales articulado al corredor multimodal del río Medellín, que de acuerdo a los lineamientos de Planeación Municipal generará una identidad de ciudad.
- Se incrementará el nivel de vida de los habitantes, al contar con espacios más agradables y funcionales que les permita desarrollar otras actividades que hasta ahora no se ejercen en la zona.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

- Los niveles de seguridad para los habitantes, transeúntes, trabajadores será más alto, pues contará con mejores espacios que permite mayor protección.
- La actividad edificadora para el sector tiende a reactivarse, con alto potencial de desarrollo comercial, como es el caso del centro comercial "Pier 30" actualmente en construcción y Punto Clave construido en su totalidad, de donde se desprenderán nuevos desarrollos concebidos a través de la figura del plan parcial.

Fortalezas:

- El efecto de prensa con respecto a informes de los planes parciales de Simesa y Argos, permiten mayor accesibilidad por parte de los propietario por conocer el presente proyecto Plan Parcial Villa Carlota.
- El diseño del Plan Parcial está patrocinado por una empresa privada que asume todos los costos de la formulación del mismo.
- El tema es de interés para la comunidad, lo que facilita el trabajo de difusión con la prensa.
- Planeación Municipal está comprometida con el desarrollo de la zona, puesto que sería el primer desarrollo integral de tres planes parciales que da en Colombia.
- El plan no obliga a los propietarios a construir a corto plazo, facilitando el proceso de concertación.
- Algunos propietarios poseen visión empresarial y suficiente recursos económicos para invertir; haciendo factible la ejecución del plan.

Amenazas:

- La falta de corresponsabilidad social que pueden asumir algunos propietarios o arrendatarios dificulta el proceso de concertación.
- Proyectos de desarrollo vial y urbano como la ampliación de la Av. Regional y la Avenida los Industriales, como proyecto que afecta los predios privados de quienes toman las decisiones al respecto para el apoyo frente al Plan Parcial Villa Carlota, que a su vez fortalecen el desarrollo urbano de la ciudad y la accesibilidad a este sector.
- Las discusiones con respecto a los ajustes a la figura de los planes parciales en la ciudad, pueden afectar el presente plan parcial.
- Los propietarios y arrendatarios con usos muy establecidos o con actividades que no requieren de mayores reformas para generar ingresos importantes, se pueden abstener de apoyar el plan.

3.7.5. OBJETIVO SOCIAL

Analizar, definir y aplicar un modelo de socialización en la formulación del proyecto Plan Parcial Villa Carlota - Servientrega, que construya las instancias de participación frente a sus propietarios y habitantes, además las dinámicas para que apoyen el redesarrollo y hagan parte de las soluciones pertinentes en un ambiente de concertación abierto y voluntario, garantizando la ejecución en el tiempo de los instrumentos necesarios para el logro del plan parcial, como mecanismo para desarrollar mayores aprovechamientos y optimizar su transformación.

3.7.5.1 ESTRATEGIAS

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

- Promover un diálogo amplio y abierto sobre el redesarrollo en la zona, de manera que se socialice una nueva concepción al respecto, que consiste en la convivencia y autodeterminación en acometer los procesos, siendo el plan parcial una posibilidad establecida para que el día en que éste se emprenda, se facilite las condiciones para que el resultado final sea de gran calidad.
- Brindar claridad a cada propietario y habitante sobre los aspectos más importantes del Plan Parcial Villa Carlota, con el fin de generar lazos de confianza, buscando sus aportes dentro del proceso de formulación.
- La iniciación del redesarrollo de una Unidad de actuación urbanística independiente al proceso de otra unidad de gestión, no afectaría las dinámicas económicas y sociales que lo posibilitan las cuales son diferentes en cada uno. Por lo tanto se prevé el redesarrollo en diferentes tiempos, se espera que en el mediano plazo se complete; dadas las posibilidades cada vez más crecientes de hacerlo posible y atractivo desde el punto de vista comercial.
- Apoyarse en las organizaciones gremiales y cívicas existentes de los barrios aledaños más cercanos de la zona de planificación, de manera que el proceso de discusión no sólo convoque a los predios incluidos en el área de planificación, sino que contemple la periferia que se verá influenciada por el proceso de redesarrollo y así colectivizar los aspectos generales que pueden surgir con la propuesta

3.7.6. RECUENTO GESTIÓN SOCIAL

En el desarrollo de la propuesta Plan Parcial Villa Carlota, es de vital importancia el interés y la voluntad de los habitantes de la zona, ya que son éstos los que realmente conocen las necesidades que requiere el sector, y que en últimas se beneficiarán directamente de la norma que habilitará el plan parcial, en donde se busca generar mejores condiciones de vida en cuanto a oportunidades de empleo, seguridad, crecimiento económico, zonas de esparcimiento, facilidad de transporte y demás servicios que suplan los requerimientos que el sector y la ciudad exigen.

Es por ello que a partir del objetivo social planteado en el proceso de formulación, el grupo encargado de diseñar el plan parcial, esbozó un modelo de socialización para interactuar y compartir información permanente con los principales actores de la franja de intervención, y llegar al consenso en donde los propietarios u habitantes de la zona se beneficien, a la vez que favorecen el desarrollo de la ciudad.

3.7.6.1 MODELO DE SOCIALIZACIÓN

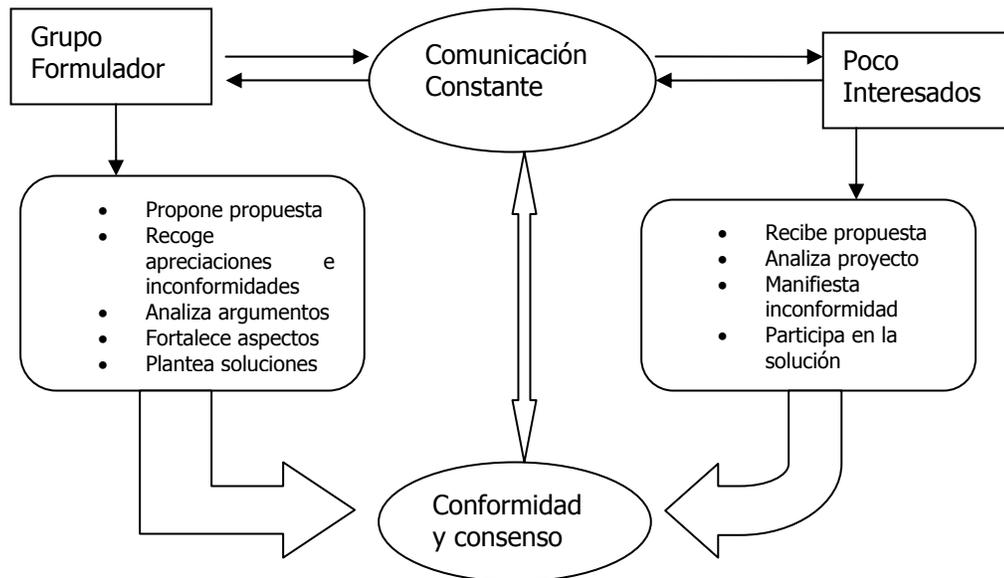
Para conocer las primeras apreciaciones de los propietarios de la zona con respecto a la propuesta del Plan Parcial Villa Carlota, y su disposición para concertar, se recurrió a la figura plan parcial Simesa y Argos ya que éstos cuentan con mayor difusión y posicionamiento en los

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

habitantes de la zona, debido a su aprobación ante la administración Municipal y las primeras obras que se están ejecutando.

Cabe anotar que la gestión social es congruente con las propuestas de Argos y Simesa, ya que se han retomado estrategias de desarrollo armónico para la comunidad que los habita; De dichos acercamientos, se detalló que existen personas muy interesadas en que el Plan Parcial Villa Carlota - Servientrega se lleve a cabo, pues reconocen en este tipo de proyectos un potencial de crecimiento y desarrollo, aún más si se tiene en cuenta la existencia de los dos planes parciales antes mencionados, que están reactivando el sector. pero hay otros propietarios que se mostraron no conformes debido a que temen cambiar o desestabilizar sus ingresos estables a través de sus predios en arriendo o porque consideran que la zona ha sufrido bastante castigo en cuanto predios afectados y cedidos para vías propuestas y ya desarrolladas.

De ahí que se planteo el siguiente modelo de socialización:



Teniendo en cuenta lo anterior, se llevó a cabo la primera fase de socialización mediante reuniones oficiales con propietarios y arrendatarios, en donde se buscó dar a conocer la figura de los planes parciales y con ella el proyecto Plan Parcial Villa Carlota, en donde se hizo énfasis en que de darse el plan, este se convertiría en el primer desarrollo urbanístico integral que se da en Colombia compuesto por tres planes parciales dentro de una misma área intervención, para que le permita a cada propietario proponer sus propias normas de urbanismo y construcción para sus predios y también sean parte importante del desarrollo de los sistemas estructurantes de la ciudad tales como el espacio público y las vías propuestas por estos proyectos de intervención integral.

Luego de las primeras reuniones se realizó un análisis de la gestión social adelantada (que se transcribe a continuación) con el objeto de evaluar los aspectos requeridos para llegar al consenso.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

3.7.6.2 ANÁLISIS GESTIÓN SOCIAL (realizado el 24 febrero de 2006)

El equipo formulador del Plan Parcial Villa Carlota, en virtud de su compromiso de compartir información clara y oportuna sobre los aspectos más importantes acerca del plan parcial que afecta a los propietarios y habitantes del sector, y en concordancia con el artículo 23 del decreto 1212 de 2000, el cual establece los mecanismos de consulta y participación ciudadana, realiza un análisis de su gestión social con el objeto de determinar los aspectos que se deben mantener o reforzar para llegar a una efectiva concertación con la comunidad.

3.7.6.2.1 Actividades realizadas

A través de una reunión general informativa sobre el Plan Parcial Villa Carlota, a los propietarios y arrendatarios de los predios de la zona de planificación (entre las calles 14 y 24 y las carreras 48 y 49) realizada en el Hotel Dann Carlton, el 19 de septiembre de 2005, se logró dar a conocer la intención que tenía el proyecto que hasta ese entonces estaba en la invisibilidad, generando el interés de algunos propietarios y en otros un rechazo inmediato porque creían que era otro de los proyectos de ampliación de vías de la administración, sin embargo en general hubo un interés por conocer en detalle la propuesta.

A dicha reunión se invitaron 29 personas, a través de cartas, de las cuales asistió el 93%. No hubo representación de las siguientes áreas de manejo especial correspondientes a la unidad de gestión 6:

- lotes 3,4,5,6,7,8,9 y 10 con matrícula inmobiliaria 230401 a 230409, propiedad de la Federación de Cafeteros y de la Fundación Nelly Ramírez Moreno, en arriendo a Homecenter.
- lote 12 con matrícula inmobiliaria 91084, propiedad de Valencia Henao y Cía. en proceso de expropiación, en donde actualmente funciona EMI.

Después de la reunión general informativa y abordando la estrategia de socialización propuesta por este plan parcial, acerca de brindar claridad a cada propietario sobre los aspectos más importantes que lo contiene, se originó la primera agenda de visitas con los propietarios y/o arrendatarios, o en su defecto con el representante, con el objeto de mostrar avances acerca del plan parcial Servientrega, para general lazos de confianza y el aporte de los implicados.

En la primera ronda, comprendida entre noviembre y diciembre de 2005, se realizaron los siguientes contactos directos:

Cuadro 25 – Primera fase de visitas a los propietarios de los predios

PRIMERA FASE DE VISITAS				
PERIODO: NOVIEMBRE A DICIEMBRE				
FECHA	UG	ORGANIZACIÓN	REPRESENTANTE	CARGO
10/11/05	1	Neme Arango Nayib Esteban	Sergio Posada	Representante
22/11/05	4	Familia Vélez Escobar	Mauricio Vélez Escobar	Gerente CONVEL

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

25/11/05	1	Neme Arango Nayib Esteban	Neme Arango Nayib Esteban	Propietario
30/11/05	2	Grupo Agenciauto	Aurelio Mora	Representante
06/12/05	6	EMI	Lorenzo Carrión	Gerente
13/12/05	1	AVINAL	Carlos Guillermo Tobón	Gerente
21/12/05	6	Federación Nal. de Cafeteros	Maritza Portacio De Lara	Coordinadora Jurídica

En esta fase se obtuvo el acercamiento con representantes de los lotes del área de manejo espacial descritos anteriormente, quienes no habían asistido a la reunión informativa.

En enero y febrero de 2006, se llevó a cabo la segunda fase de visitas, dando continuidad a la estrategia, en la que se logró diálogos con los representantes de la unidad de gestión 5 puesto que en la primera ronda no se había logrado un acercamiento con ellos.

Cuadro 26 - Segunda fase de visitas a los propietarios de los predios

SEGUNDA FASE DE VISITAS				
PERIODO: ENERO A FEBRERO				
FECHA	UG	ORGANIZACIÓN	REPRESENTANTE	CARGO
26/01/06	2	Auto América	Aurelio Mora	Gerente
27/01/06	1	Avinal	Carlos Guillermo Tobón	Gerente
			Álvaro Uribe	Presidente Junta Directiva
30/01/06	4	Familia Vélez Escobar	Mauricio Vélez Escobar	Gerente CONVEL
30/01/06	1	Neme Arango Nayib Esteban	Sergio Posada	Representante
31/01/06	6	Sodimac Corona Homecenter	Jorge Cassalett	Ingeniero
31/01/06	5	ESSO Colombia	Marcela	Ingeniera
02/02/06	6	EMI	Lorenzo Carrión	Gerente

Cabe anotar que en los cuadros no aparece la unidad de gestión 3, perteneciente a Servientrega ya que ésta es la promotora del presente plan parcial.

3.7.6.2.2. Anotaciones generales sobre las reuniones (anexo actas de reunión)

- Se aclararon aspectos en relación a la no obligación de los propietarios en desarrollar sus lotes según lo previsto en el plan parcial.
- Los propietarios de los predios que cubre la zona de planificación, no tienen que aportar dinero por el diseño y formulación del proyecto puesto que es patrocinado por Servientrega.
- Se dejó claridad en que se debe ceder un % de los predios para equipamiento y espacio público.
- Se solicitó simulación urbanística y financiera por parte de los representantes de los predios al grupo gestor de la propuesta. La cual se entregó en el tiempo pertinente, señalando que estaba sujeta a ciertos ajustes.
- Se recogen aspectos que los representantes de cada predio señala con respecto al plan parcial en cuanto mejoras e inquietudes de los usos, accesibilidad, ejecución del proyecto, etc.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

- Los representantes de los predios se muestran a favor del redesarrollo urbanístico del sector, pero a la vez se muestran desmotivados por los metros cuadrados a ceder.
- Concuerdan en la presentación del diseño final para tomar decisiones.

Estas reuniones permite consolidar la estrategia de promover un diálogo amplio y abierto sobre el redesarrollo del sector, socializando una nueva concepción del proceso urbanístico de la ciudad, pensada en la construcción de bloques que garantice tejer atributos urbanos existentes en la zona, haciéndolos compatibles con otras actividades que se desarrollarán, para mejorar el aprovechamiento del suelo, presentar mejores oportunidades de negocio y desplegar una gama de actividades y servicios que mejoren la calidad de vida de sus habitantes.

3.7.6.2.3 Actividades de refuerzo

a. Asesorías

El equipo de trabajo en busca de generar mejores soluciones que beneficien a los públicos implicados en el proyecto, han tenido acercamientos con personas naturales y jurídicas conocedores en temas específicos, para recibir observaciones que oriente la formulación de la propuesta acorde a las necesidades actuales y futuras de la ciudad.

Estas son las visitas realizadas:

Cuadro 27 – Visitas a otras entidades

VISITAS PARA ASESORÍAS					
FECHA	ORGANIZACIÓN	ASESOR	CARGO	TEMA	MIEMBRO DEL EQUIPO
Oct/05	Corantioquia	Elmer Vallejo	Ing. Forestal	Arborización	Lina Falla
Nov/05	Ingeominas	Eduardo Parra Palacios	Ing. Geólogo	Geología	Lina Falla
Jul/06	Aeronáutica civil	Luís Fernando Gómez	ing. Aerocivil	Alturas	Juan David Mesa Villegas

b. Difusión en medios

• TELEVISIÓN

Realización de una nota de planes parciales para el programa “Ciudad a Campo Abierto” del canal metropolitano TELEMEDÉLLÍN. Transmitida el 28 de noviembre de 2005 a las 8:00 p.m., la emisión fue en conjunto con el Doctor Carlos H. Jaramillo hablando de la figura de los planes parciales en general, Brindando información a la comunidad del Valle del Aburrá ya que también serán beneficiados con estos proyectos al encontrar espacios más amables y funcionales en la ciudad.

• IMPRESOS

Diseño del Boletín “Informe Urbano” en donde se publica las novedades y detalles del desarrollo del Plan Parcial Villa Carlota. A la fecha se ha hecho entrega de un ejemplar con distribución el 15 de octubre de 2005 y sólo fue distribuido a los propietarios y arrendatarios del área de planificación.

- **ELECTRÓNICOS**

Se ha mantenido el correo electrónico planparcial@gmail.com, para permitir el contacto con la comunidad y atender sus inquietudes ó para ampliar información. Se han enviado veintisiete (27) correos electrónicos y recibido a la fecha ocho (8) correos electrónicos de los cuales se han contestado la *totalidad* (Ver anexo V Soporte proceso de participación social)

3.7.6.2.4 Aspectos favorables

Teniendo en cuenta el objetivo y la estrategia de socialización se puede decir que se ha trabajado acorde con ella, logrando:

- Que los propietarios y arrendatarios de los predios conozcan el proyecto del Plan Parcial de Servientrega y se familiaricen con él.
- Se ha adelantado el proceso de concertación a través de diálogos directos con los representantes de los predios, permitiendo conocer sus inquietudes y los puntos de vista acerca del plan.
- Se abrió el camino para continuar con las conversaciones y llegar a un acuerdo final.

3.7.6.2.5 Aspectos a reforzar

Igualmente, teniendo en cuenta el objetivo y la estrategia de socialización, queda pendiente el trabajo con algunos frentes que son importantes incluirlos para dar cumplimiento al artículo 23 del decreto 1212 de 2000, en el que se debe promover desde la etapa de formulación procesos de participación comunitaria que incluya los principales actores intervinientes, tanto propietarios del suelo como las comunidades que habitan el área de planificación. A la vez que se debe mostrar un proceso de información y concertación con las comunidades existentes.

De ahí que se hace necesario discriminar los públicos que tienen influencia en el sector (fuera de los propietarios y arrendatarios) para garantizar el adecuado proceso de socialización con ellos.

Consolidar el boletín "Informe Urbano" como medio informativo relevante pues no sólo se entrega información puntual acerca del desarrollo del plan parcial, sino que genera cercanía, recordabilidad y va consolidando el nombre del proyecto; generando opinión en el público objetivo. Por eso se debe distribuir con más frecuencia y en lo posible hacerlo llegar a la comunidad interviniente y no solo a los propietarios y arrendatarios.

También es preciso incorporar herramientas que permita llevar un control acorde a la gestión social adelantada, ya que para levantar el presente análisis se hizo necesario recolectar apuntes de los miembro del equipo, pues no hay un soporte que registre en forma ordenada dicha actividad.

3.7.6.2.6 Actividades sugeridas

Se debe mantener el objetivo y las estrategias de socialización trazadas en la formulación de la propuesta del Plan Parcial Villa Carlota - Servientrega, en la que hace relación a la creación de un ambiente de concertación abierto y voluntario, que permita la socialización de una nueva

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

concepción del proceso urbanístico de la ciudad, buscando garantizar la ejecución del proyecto en el tiempo.

De acuerdo a ello es importante diferenciar los públicos con los que se va a trabajar, con el propósito de establecer acciones acordes a sus perfiles.

A) Propietarios y arrendatarios

Se debe mantener los acercamientos directos con cada uno de ellos, pero conviene redimensionar la prioridad, es decir, la intención de dar a conocer la propuesta se transforma por una más agresiva, CONVENCER. Conservando los argumentos veraces, claros y precisos, que transmita la seriedad de la formulación de la propuesta y genere confianza para llegar a un consenso que garantice su ejecución.

Según lo preescrito en las actas de reunión, realizadas en las dos fases de visitas, hay algunos aspectos que inquietan a este público en particular, convirtiéndose en puntos críticos a resolver, como son las cargas particulares y las simulaciones financieras de los predios.

Es indispensable a partir de ello trabajar en los siguientes objetivos particulares:

1. Concienciar a los propietarios y arrendatarios de su corresponsabilidad en desarrollo urbanístico y progreso de la ciudad. Y
2. Reforzar los beneficios particulares que el plan generará en los propietarios y arrendatarios de los predios. (aumento del valor del lote, posibilidad del desarrollo del predio a mediano o largo plazo, cargas compartidas, posibilidad de mantener o cambiar de actividad económica para generar mayor rentabilidad, sostenimiento de impuestos anteriores, ubicación estratégica en el sector, Etc.)

Acciones generales para su logro:

- Fortalecer la imagen que a futuro tendrá el Plan Parcial Villa Carlota - Servientrega a los propietarios, a través de mensajes incorporados en el boletín "Informe Urbano"; resaltando la importancia como sector perteneciente al corredor metropolitano de servicios de la ciudad, que al reactivar la oferta y la demanda le permite un dinamismo económico y social, evitando que el sector termine en la degradación por la insuficiencia de espacios públicos y por el desaprovechamiento de los usos del suelo.
- Demostrar con ejemplos, cambios positivos que se haya generado en la ciudad a partir de la presentación y ejecución de planes parciales.

Así mismo, se realizará la tercera ronda de visita para continuar los diálogos y reforzar dichos conceptos.

Con respecto al segundo objetivo, se plantea analizar las particularidades que sobre el plan han manifestado los propietarios y arrendatarios para entregarles respuestas acordes a sus necesidades, sin salirse de los lineamientos generales del plan. Y durante la ronda de visitas, entregarles el diseño final con las respuestas y simulaciones pertinentes para dar paso a la concertación y la posterior firma del acta de compromiso. Por lo anterior se hace necesario

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

realizar nuevas visitas durante los ajustes y la aprobación del plan parcial para su ejecución inclusive.

B) Trabajadores

Los lugares de trabajo hacen que sus empleados se conviertan en habitantes permanentes del sector, porque allí es donde prestan sus servicios y en contraprestación devengan un salario que les permite vivir, por eso los cambios generados con el plan los afectaría directamente. Por ende se hace necesario conocer sus apreciaciones con respecto a la propuesta urbanística.

Dada la heterogeneidad de esta población en cuanto funciones, horarios, actividades y responsabilidades, no es posible plantear una reunión grupal ni un diálogo con cada uno de los trabajadores, pero sí la aplicación de una encuesta representativa que aborde los principales aspectos del proyecto. Con ella se pretende unificar criterios y valoraciones que sobre la propuesta urbanística planteen los trabajadores, Para garantizar la eficacia del instrumento se hace necesario emprender acciones preliminares a su implementación como:

- Determinar el número de trabajadores en el área para sacar la muestra representativa.
- Aprovechar los acercamientos adelantados con los propietarios, representantes y arrendatarios de los lotes construidos, para solicitar formal e informalmente autorización para la realización de la encuesta. Y para
- Utilizar los medios informativos en las organizaciones como carteleras u otros, con el objeto de dar a conocer novedades, detalles o alguna circular que trate sobre el plan. También se podrá hacer difusión a través del boletín "Informe Urbano."

C) Comunidad residencial

En el área de planeamiento (calles 14 a la 24 con carreras 48 y 49) ubicado en el barrio Villa Carlota correspondiente al polígono Z5 RED7, es un sector carente de uso residencial porque éste tuvo un desarrollo industrial pero, debido a cambios en la economía del país y de la región desplazó su actividad a usos más restringidos como bodegajes.

Sin embargo, en su área de influencia (barrio Colombia, Guayabal) se cuenta con habitantes residenciales con los cuales se debe socializar la propuesta, ya que son ellos la comunidad más cercana al área de intervención y quienes deben señalar aspectos que el redesarrollo urbanístico debe contemplar, en aras de ser una propuesta que acorde con lo dispuesto en el acuerdo 062 de 1999 y el decreto 1212 de 2000, dé soluciones a las necesidades latentes de la ciudad y de su población , mejorando las condiciones de vida.

Para este grupo específico resulta más eficaz convocar a una reunión general para dar a conocer la propuesta y sus implicaciones, en donde podrán manifestar sugerencias y observaciones al mismo, las cuales serán analizadas para la formulación final del proyecto. La convocatoria se realizará a través de contactos con líderes de la zona, acciones comunales y circulares.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

3.7.6.2.7 Herramientas de apoyo

El seguimiento a las acciones realizadas durante la formulación y concertación con la comunidad sobre el Plan Parcial Villa Carlota - Servientrega, requiere de algunos elementos sencillos pero fundamentales a la hora de respaldar los objetivos planteados en él.

Por ello se implementará los siguientes soportes.

1. Formato actas de reunión
2. Formato actas de compromiso
3. Planilla de llamadas recibidas y realizadas
4. Formato de evaluación participativa
5. Encuestas
6. Base de datos (propietarios, arrendatarios, líderes de la zona)

Del mismo modo, se mantendrá los medios hasta ahora empleados en la socialización de la propuesta (cartas, correo electrónico, boletín informativo y reuniones individuales con lo propietarios.) No obstante, se utilizará otros mecanismos alternativos de comunicación que refuerce dicha actividad.

1. Carteleras en los puntos de trabajo.
2. Periódicos de la zona (Vivir en el poblado)
3. Voceros de la comunidad (líderes)
4. Circulares

3.7.6.2.8 CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS

El análisis permite visualizar que la gestión social se acomete a dos fases, una da a conocer el plan parcial Argos II, acercando el proyecto a los propietarios y arrendatarios, y la otra busca afianzar dicha gestión para llegar a la concertación con la comunidad.

3.7.6.3 PROCESO DE AFIANZAMIENTO

De acuerdo al análisis desarrollado se emprendió la segunda fase, la cual se divide en dos etapas:

- Etapa A: Afianzamiento de la socialización con propietarios y arrendatarios para llegar a la concertación durante la formulación y aprobación del plan parcial.
- Etapa B: Socialización con los demás habitantes en la zona de planificación, considerando las actividades descritas en análisis arriba mencionadas durante la aprobación y adopción del plan parcial.

Durante la ejecución de la etapa A, se continuaron los acercamientos directos con los propietarios y arrendatarios, siendo más puntuales con respecto a la información suministrada,

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

pues al presentar información detallada con cifras y datos con afectaciones particulares, se entró a un real proceso de concertación para la propuesta final.

3.7.6.3.1 Actividades realizadas

Se implementaron los soportes necesarios para la evidencia de la gestión social adelantada, ya que se carecía de ellos como planilla de llamadas, actas de reunión etc. **Ver anexo V, Soporte de participación social del proyecto**

También se buscó recuperar la evidencia de las dos primeras fases de visitas, que sumaron un total de 14 reuniones, de las cuales se logro evidenciar una, realizada el 30 de noviembre de 2005, firmada por el señor Aurelio Mora, perteneciente a la unidad de gestión dos.

Se realiza la tercera ronda de visitas para reforzar aspectos con respecto al proceso de concertación, detectándose mayor accesibilidad hacia el proyecto urbanístico por parte de los propietarios y arrendatarios.

Cuadro 28 – Tercera fase de visitas a los propietarios de los predios

TERCERA FASE DE VISITAS				
PERIODO: MARZO				
FECHA	UG	ORGANIZACIÓN	REPRESENTANTE	CARGO
06/03/06	6	Automotores de la Sierra	Juan C. Peláez- Gonzalo Mejía	Gerente General
06/03/06	6	Inmobiliaria S.A - Dislicores.	Gabriel Jaime Sepúlveda.	Revisor Fiscal
06/03/06	1	Leasing Suramericana	Rubén Darío Tobón	Director de Infraestructura
06/03/06	4	Familia Vélez Escobar	Mauricio Vélez Escobar	Gerente CONVEL
07/03/06	5	ESSO Colombia	Marcela Bernal	Ingeniera
08/03/06	1	Nayib Esteban Neme Arango	Marta Vásquez	Abogada
08/03/06	2	Grupo Agenciauto	Aurelio Mora	Gerente General

Luego, se programó la segunda reunión general con propietarios y arrendatarios en el Hotel Belfort el 10 de marzo de 2006, para darles a conocer el diseño final que se radicaría ante Planeación Municipal, y conocer sus apreciaciones e inquietudes con el objeto de llegar a un acuerdo final.

Se enviaron 15 cartas correspondientes a 11 empresas de las cuales cinco son propietarios y 6 arrendatarios, de los cuales confirmaron asistencia 10, y asistieron 7. Donde hubo representación de las unidades de gestión. 3, 4,5, y 6. Con la ausencia de los representantes de la unidad 1 y 2 encabezados por la abogada Martha Vásquez y el señor Aurelio Mora, respectivamente. Pese a que habían confirmado, sin embargo, hubo una participación real de 19 personas entre representantes de planeación, propietarios, arrendatarios y grupo formulador.

En la reunión, se mencionó el porcentaje del plan parcial por cada unidad de gestión, áreas de aprovechamiento, posibles usos, valorización de predios, en fin la presentación general del plan.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Al finalizar se determinó la realización de nuevas visitas con cada uno de los propietarios ó por unidades de gestión con el objeto de entregar información detallada sobre la afectación particular que tendrían con el Plan Parcial Villa Carlota, y resolver ingerencias particulares. Concretándose las siguientes visitas:

Cuadro 29 – Complemento a tercera fase de visitas

<i>TERCERA FASE DE VISITAS- complemento</i>				
PERIODO: MARZO - ABRIL				
FECHA	UG	ORGANIZACIÓN	REPRESENTANTE	CARGO
14/03/06	6	Automotores de la Sierra	Gonzalo Mejía	Gerente Postventa
16/03/06	6	Federación Nal de Cafeteros	Maritza Portacio.	Abogada
29/03/06	2	Nayib Esteban Autoamerica S.A. Automotora San Diego Agencia de Automoviles Agenciauto	Sergio Posada Félix Jaramillo Ángela Aguilar Ignacio Amariles Valencia Argiro Salazar	Representantes
30/03/06	6	Seguro Social	Ana Cecilia Soto	Área técnica
30/03/06	5	Automotores de la Sierra	Gonzalo Mejía y Carlos Pelaéz	Gerente General
03/04/2006	6	Federación Nal de Cafeteros	Luis Botero, Maritza Portacio	Director ejecutivo y abogada.
06/04/2006	2	Mercovil- Grupo Agenciauto	Aurelio Mora	Representante legal
10/04/2006	6	Homecentar	Daniel Barrera	Gerente General
21/04/06	4	Familia Vélez Escobar	Familia	Propietarios

En esta tercera etapa se entregó a cada propietario un esquema visual y puntual de las cargas y beneficios que adquiere cada propietario y cada Unidad de actuación urbanística a la cual corresponde con el Plan Parcial Villa Carlota - Servientrega, para permitirles su estudio y la toma de decisiones que favorecieran el consenso. Igualmente surgieron dudas con respecto a la ampliación de la Av. Regional, ya que el Área Metropolitana estaba solicitando certificados de libertad para el estudio de títulos de los predios que serían afectados con la obra y en innumerables reuniones con propietarios que han generado confusión entre ambos proyectos por la forma de pagar las obligaciones para las vías y esto en cierta medida desestimuló a la mayoría de sus propietarios en el proceso de concertación, puesto varios propietarios esperaban que el Municipio entrara a comprar las franjas requeridas para la ampliación; lo cual no es válido puesto que el Municipio y el Área Metropolitana como entidades estatales no tienen la disponibilidad económica para entrar a negociar los predios para ejecutar la vía, como tampoco lo podrían hacer porque en materia de derecho urbano mientras que existan los mecanismos para adquirir las vías las administraciones municipales no podrían desconocerlos, sin embargo se aclara que la ejecución de la vía solo se dará si las áreas se ceden gratuitamente al municipio a través de las obligaciones urbanísticas mediante los mencionados planes parciales en el sector.

3.7.6.3.2 Actividades de refuerzo

Asesorías

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Se realizó visitas a asesores, con el objeto de aclarar dudas y llevar con efectividad el proceso de concertación con los propietarios y arrendatarios.

Cuadro 30 – Soporte de visitas para asesorías técnicas

VISITAS PARA ASESORÍAS					
FECHA	ORGANIZACIÓN	ASESOR	CARGO	TEMA	MIEMBRO DEL EQUIPO
14/03/06	Planeación	Catalina Duque Gómez	Socióloga planes parciales	Asesoría en proceso de socialización	Diana Cardona – comunicadora
17/04/06	Planeación	Nidia Acero-Diego Arcia		Aclarar dudas que se ha presentado en el proceso de socialización	Juan David Mesa, Coordinador – Diana Cardona, comunicadora.
21/04/06	Planeación	Nidia Acero		Claridad al manejo de información sobre la ampliación de la Av. Regional.	Juan David Mesa, Lina Falla, Diana Cardona.
23/08/06	Planeacion	Diego Arcia	Arquitecto	Observaciones	Juan David Mesa, Guillermo Rodríguez
27/08/06	Hotel Belfort	Diego Arcia	Arquitecto	Reparto de cargas y beneficios	Juan David Mesa, Guillermo Rodríguez
04/09/06	Planeacion	Diego Arcia, Nidia Acero, Oscar Pérez	Grupo Planes Parciales	Ajustes de reparto	Juan David Mesa.

Medios de Comunicación

Se creo una base de datos de los principales medios, programas y periodistas de la ciudad, que han trabajado el tema de los planes parciales. Con el propósito de comenzar a crear lazos para que cuando se de la viabilidad a la propuesta, tengan algún reconocimiento en ellos y puedan cubrir la noticia con mayor oportunidad, ya que se convierte en tema de interés general.

A la fecha se envió un boletín de prensa, con fecha del 16 de marzo de 2006. *Ver anexo V, Soporte de participación social*

Impresos

Se entregó material de apoyo con resúmenes sobre el plan, a los propietarios y arrendatarios en las reuniones sostenidas, para facilitar la comprensión y la toma de decisiones. *Ver anexo V, Soporte de participación social*

Electrónicos

Se ha mantenido el correo electrónico como medio permanente para la difusión e interacción con los interesados en la propuesta. *Ver anexo V, Soporte de participación social*

Registro de Llamadas

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Desde la implementación del formato del registro de llamadas, después de haberse elaborado el análisis, se registraron 150, esbozando el proceso adelantado con los propietarios y arrendatarios para las concertaciones de citas y aspectos relacionados con el Plan. *Ver anexo V, Soporte de participación social*

3.7.6.3.3 Aspectos a tomar en cuenta

Durante este proceso se tuvo un acercamiento más real con los implicados, ya que fueron concientes de los beneficios y de las cargas que debían asumir al apoyar el plan, lo que llevó a realizar reuniones más periódicas con algunos de ellos, ya que al ser concientes de las responsabilidades que adquirirían, surgieron mayores dudas que era necesario aclarar. Especialmente con el proceso que adelanta el Área Metropolitana con relación a la ampliación de la Av. Regional, en donde la información fue distorsionada, generándose especulación con respecto a que las franjas afectadas se comprarían a los propietarios.

De ahí que se tomaron los aspectos manifestados por ellos, para entregarles respuestas acordes a sus necesidades sin salirse de los lineamientos del plan de ordenamiento territorial, algunas veces con el apoyo de Planeación; en donde también fue necesario ilustrar los aspectos positivos que se han generado en la ciudad, a raíz de los planes parciales, especialmente el de Simesa.

Así mismo, el proceso de concertación al superar la instancia de mantener el contacto con representantes de los predios, al suministrarles la información necesaria, pasó a instancias superiores al implicar la toma de decisiones en las juntas directivas, o en consensos plenos de familias dueñas de predios, caso concreto, unidad de gestión 4 con la familia Vélez Escobar.

Pese a ello, hubo algunos momentos en que se volvió lento el proceso al coincidir con las asambleas anuales de las empresas localizadas en los predios objeto del plan. De otro lado, la etapa B que considera la socialización con los demás actores intervinientes, trabajadores u habitantes residenciales, se esperará concepto de viabilidad de la propuesta por parte de Planeación Municipal, para no generar expectativas que puedan ser contraproducentes.

3.7.6.4. ASPECTOS GENERALES DE LA GESTIÓN SOCIAL.

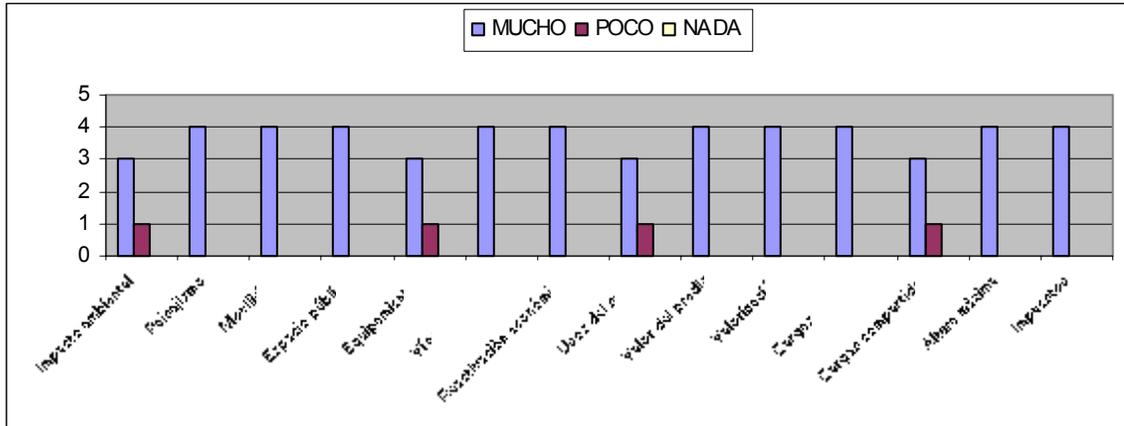
Con base al decreto 1212 de 2000 y a los objetivos y estrategias planteados en la gestión social del presente Plan Parcial, se ha venido realizando desde el mes de septiembre de 2005, el proceso de socialización con propietarios y arrendatarios de la zona de planificación.

En dicho proceso se llevó a cabo dos reuniones generales, la primera realizada el 19 de septiembre de 2005 en el Hotel Dann Carlton, permitió abrir el camino para los diálogos. La segunda, realizada el 10 de marzo de 2006 en el Hotel Belfort, permitió concretar aspectos para garantizar un verdadero proceso de concertación.

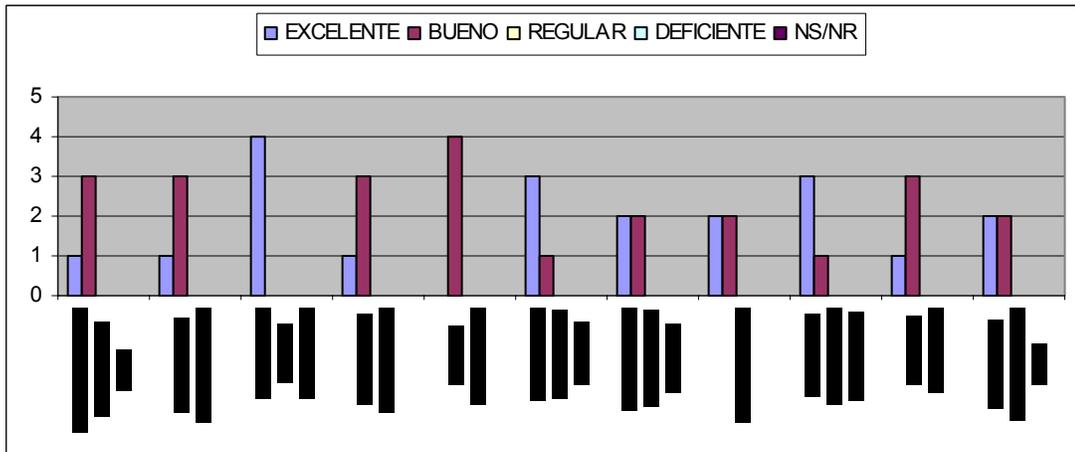
En esta última se entregó a los propietarios y arrendatarios un formato de evaluación del Plan Parcial Villa Carlota, en donde únicamente devolvieron 4, arrojando los siguientes resultados:

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

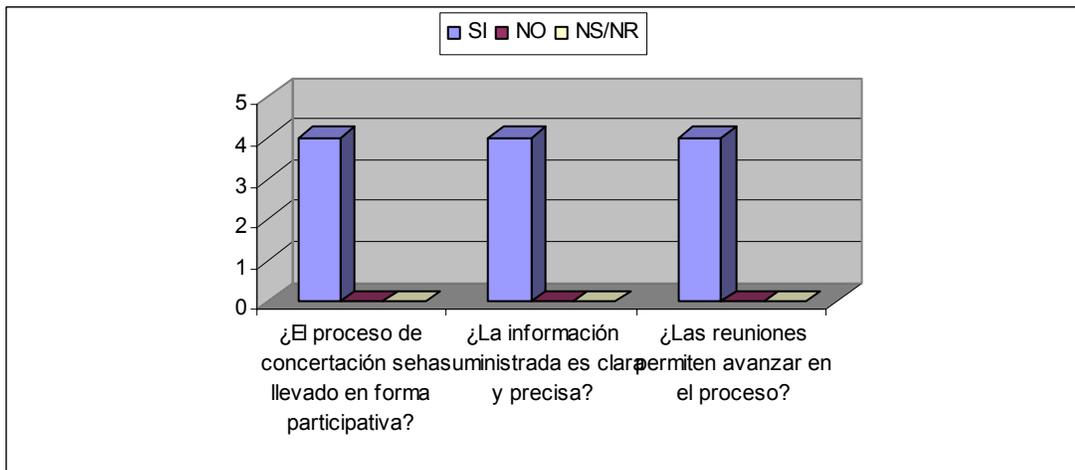
Importancia que tiene para los propietarios y arrendatarios los siguientes aspectos que debe contener el Plan Parcial Villa Carlota Servientrega.



La siguiente gráfica representa la opinión de los propietarios acerca del Plan Parcial Villa Carlota.



Con respecto al proceso de socialización manifestaron lo siguiente.



PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

3.7.6.4.1 INFORMACIÓN SUMINISTRADA

El grupo formulador del diseño de Plan Parcial, siendo coherente con su compromiso de compartir información clara y oportuna sobre los aspectos más importantes acerca del plan parcial que afecta a los propietarios y habitantes del sector, realiza su correspondiente esquema para determinar el grado de información compartida con los implicados en la zona por cada unidad de gestión.

Cuadro 31 – Información compartida con los diferentes propietarios

INFORMACIÓN COMPARTIDA CON PROPIETARIOS				
UG	PROPIETARIOS POR U.G.	% CON INFORMACIÓN RECIBIDA	PROPIETARIOS	OBSERVACIONES
1	5	100%	Neme Arango Hares Nayib, Avinal, Leasing Suramericana ,Leasing Colombia y Municipio de Medellín(lote)	
2	5	100%	Grupo Agenciauto, Autoamerica, Industrias Uribe Moreno, Agencia de Automóviles, Neme Arango Hares Nayib	
3	1	100%	Servientrega, patrocinador del Plan	
4	2	100%	Familia Vélez Escobar y Municipio de Medellín(lote)	
5	3	100%	Familia Serna Aguirre, Neme y Hermanos, Esso Colombiana Ltda.	La Familia Serna Aguirre, aunque han recibido información, no se ha entablado contacto directo con ellos.
6	7	86%	Seguro Social, Leasing Suramericana, Federación Nal Cafeteros, Fundación Nelly Ramírez, Familia Henao y Municipio de Medellín(lote)	La Familia Henao figura como propietario del predio 91084, el cual está en proceso de expropiación, por lo cual no se entabló contacto con ellos.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 32 – Información compartida con los arrendatarios del área de intervención

INFORMACIÓN COMPARTIDA CON ARRENDATARIOS				
U.G.	ARRENDATARIOS POR U.G.	% CON INFORMACIÓN RECIBIDA	ARRENDATARIOS	OBSERVACIONES
1	5	20%	Estación de Servicio Mobil, Brigestone, Equipo y Motriz Ltda., TodoKampo, Autollantas Nutibara.	Con la compañía Brigstone, Equipos Motriz Ltda y todokampo, no se logró contacto con sus representantes. Autollantas Nutibara se negó a recibir información.
2	7	100%	Automotora san Diego, Agencia de Automóviles, Autoamericana S.A., Mercovil, Renault, Colserautos, Blimax	Los mismos propietarios de la unidad, operan entre sí como arrendatarios.
3	0			
4	1	100%	Auto Suramericana-Seriauto	El señor Rubén Darío Tobón de Suleasing Suramericana, fue su representante para éste Plan.
5	0			
6	4	75%	Automotores de la Sierra, Homecenter, Politécnico Central, EMI	El Politécnico Central no respondió a las invitaciones. EMI ubicado en el predio 91084, desea comprar el lote cuando se resuelva el proceso jurídico de expropiación.

Cuadro 33 – Información de los usos existentes en la zona

En el siguiente cuadro se hace un recuento de las actividades existentes en el sector y se evalúan los años de servicio que llevan las empresas que allí funcionan, los empleos directos y los empleos indirectos, este es un cuadro resumen para tener una idea clara en el aspecto social de cuantas personas habitan, caminan y trabajan en el sector, las cuales se abordaran en próximas etapas del plan parcial para su información y conocimiento.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

USOS EXISTENTES EN LA ZONA DE PLANIFICACIÓN								
U.G	No LOTE	FOLIO	PROPIETARIO/ ARRENDATARIO	DIRECCIÓN	USOS	AÑOS DE SERVICIO	EMPLEOS DIRECTOS	EMPLEOS INDIRECTOS
1	6	696481	NEME ARANGO HARES NAYIB ESTEBAN	Cra. 48 17-24	(Predio en arriendo)			
			Exxonmobil		Estación de Servicio Mobil	6	26	1
	9	400175	NEME ARANGO HARES NAYIB ESTEBAN	Cra. 48 17-0009	(Predio en arriendo)			
			Parqueadero		Parqueadero			
	10	400176	NEME ARANGO HARES NAYIB ESTEBAN	Cra 48 18 0010	(Predio en arriendo)			
			Parqueadero		Parqueadero			
	11y12	400177- 400178	NEME ARANGO HARES NAYIB ESTEBAN	Cra. 48 20-203	(Predio en arriendo)			
			Bridgestone		Comercializadora			
	13	400179	AVINAL S.A. (Avícola Nacional)	Cra.48 20-237	Productora y Comercializadora	9	109	50
	14	812229	LEASING SURAMERICANA CIA.FIN...LEASING COLOMBIA	Cra 49 20 244	(Predio con figura de financiamiento)			
			Equipos y Motriz Ltda.					
		Llantas Nutibara - Goodyaer		Comercialización	4	7	0	
		Todokampo		Comercialización y mantenimiento de maquinaria agroindustrial	13	7	20	
2	5,1	806589	GRUPO AGENCIAUTO	Cra.48 20-77 001	(Predio en arriendo)			
			Renault		Comercializadora de Vehículos	4	120	0
	5,2	806590	AUTOAMERICA S.A.		(Predio en arriendo)			
			Automotora San Diego		Comercializadora de Vehículos	2	25	10
	5,3	806591	INDSUTRIAS URIBE MORENO LTDA.	Cra.48 20-77 003	(Ya no es propietaria)			
	5,4	806592	AGENCIA DE AUTOMOVILES S.A.	Cra. 48 20-77 004	(Predio en arriendo)			
	5,2	806590	Autoamerica S.A.	Cra.48 20-77 002	Comercializadora de Vehículos	4	25	0
	5,5	806593	NEME ARANGO HARES NAYIB ESTEBAN	Cra.48 20-77 005	(Predio en arriendo)			
			Mercovil		Comercializadora de Vehículos	6	8	0
			Colserautos					
		Blimax						

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

3	3	759804	SERVIENTREGA S.A.	Cra. 48 18-29	Mensajería especializada	3	440	0
4	1	759803	FAMILIA VELEZ ESCOBAR	Cra.48 17-49	(Predio en arriendo)			
			Autosura		Servicio -Centro de diagnóstico vehicular	6	80	0
			Consimex S.A.		Almacenadora de mercancía importada	13	16	70
			Fernández y Cia.		Punto de venta de laminaria y bodega	4	40	15
			Alpina		Comercializadora y distribuidora de alimentos- Bodega	10	215	-
5	1	18241	FAMILIA SERNA AGUIRRE-PANAMERICANO	Cra. 48 16-005	Importación y comercialización de artículos eléctricos- Bodegas en arriendo	40	30	0
			Parqueadero ambulancias EMI (Emergencia Medica Integral S.A.) y Medicos en su Casa		Parqueaderos de ambulancia	2	74	0
			Matel		Comercializadora de Juegos	2	8	0
			Eurocasa		Distribuidora de cerámicas	3	6	0
			Highlight		Comercializadora de productos de iluminación	3	28	0
			Tecniya Termical		Reparación y venta de refrigeradores	2	10	0
			Confecciones _ Dario Zuluaga		Productor de confecciones	1	50	0
			Ideas		Comercialización y diseño en decoración de Muebles	1	12	0
	2	128811	CHAI NEME Y HERMANOS S.C.	Cra.48 24-31	(Predio en arriendo)			
			Volvo servicio		Comercializadora de maquinaria	18	38	6
1	118064	ESSO COLOMBIANA LIMITD EXXONMOBIL S.A.	Cra.48 16a-35					
				Estación de Servicio ESSO		9	57	3

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

6	1	541200	INSTITUTO DE SEGUROS APOYO ADM	Cl. 14 48-32	Servicio	14	454	200
	2	768079	LEASING DE SURAMERICANA - LEASING COLOMBIA	Cl. 14 48-98	(Predio con figura de financiamiento)			
			Automotores de la Sierra Ltda.		Taller automotriz - servicio postventa	2	31	0
	3	230403	FEDERACIÓN NACIONAL DE CAFETEROS-FUNDACIÓN NELLY RAMIREZ MORENO - NELLYRAM S.A.	Cra. 48 14-135	(Predio en arriendo)			
	4	230406	Homecenter (Sodimac Colombia S.A.)		Almacen de gran formato	3	152	170
	5	230407						
	6	230408						
	7	230409						
	8	230402						
	9	230401						
	10	230404						
	11	230405	INMOBILIARIA J Y L S.A.	Cra. 48 14-77	(Predio en arriendo)			
		Politecnico Central		Servicio de educación				
12	91084	FAMILIA HENAO	Cra. 48 14-49	(Lote en proceso de expropiación)				
		Oficinas EMI Sede Administrativa (Emergencia Medica Integral S.A.)		Servicio de salud	2	450	45	
TOTAL							2518	590

3.7.6.4.2. RESPALDO A LA PROPUESTA

Durante todo el proceso de socialización con propietarios y arrendatarios que recibieron información sobre el plan, manifestaron con beneplácito la iniciativa del proyecto Plan Parcial Villa Carlota, en cuanto puede generar progreso para el sector como para la ciudad. Los siguientes aspectos resumen a la fecha, el proceso de concertación con cada unidad de gestión.

Unidad Gestión 1: Los propietarios en su totalidad, manifestaron que el plan es interesante para el desarrollo de del sector y de la ciudad, en donde también ven beneficios para sus negocios a futuro, sin embargo se rehúsan a firmar dado que en años anteriores establecieron una demanda con el municipio por unas franjas que tuvieron que ceder para la ampliación de la avenida las vegas.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Unidad Gestión 2: Ninguno de los propietarios manifiestan desacuerdo con el plan, solo existe la objeción por parte de uno de ellos, sobre una demanda que cursa ante la Corte Constitucional en segunda instancia por la ampliación de la avenida los Industriales sin comprar las fajas para desarrollarla por parte del Municipio como demandado y los propietarios como demandantes. Además por el reparto inequitativo de cargas en el manejo que se le dio al Plan de Simesa con respecto al de Argos II Servientrega, ya que el primero no cedió lo suficiente para la ampliación de la Av. de los industriales, recayendo dicha carga al plan de Argos II.

Unidad Gestión 3: Son los más interesados porque serían los primeros en ejecutar la obra y son los patrocinadores de dicho plan parcial.

Unidad Gestión 4: Los propietarios de esta unidad han hecho sugerencias verbales con el objeto de sacar mayor provecho a los lotes intervenidos, dado que ellos no tienen en mente desarrollar proyectos en su Unidad de actuación urbanística ya que solo tienen su predio para la renta y manifiestan que están dispuestos a ceder y a acompañar el proceso si las condiciones fueran iguales para todo el Plan Parcial Villa Carlota, buscando una continuidad directa, mediante la proyección de los paramentos que están planteados desde el parque de Simesa que viene en línea recta. Por todo lo anterior los propietarios concluyen que para sus intereses familiares y económicos su predio sigue apuntando a la política del predio a predio.

Finalmente el día 01 de septiembre de 2006, manifestaron su desacuerdo con el plan parcial dado que les ha inquietado mucho el tema de las cesiones y los paramentos de continuidad del parque de las flores entre la unidad tres y cuatro porque manifiestan además que no es equitativo el reparto dado que el parque se desplaza doce metros hacia su lote.

Unidad Gestión 5: Consideran que el plan es bien interesante en la medida en que más adelante pueden beneficiarse al desarrollar el aprovechamiento permitido. La Familia Serna Aguirre, con los que no se había tenido ningún contacto hasta hace dos meses, ahora están apoyando el plan han firmado el acta de compromiso y conocen los beneficios que el plan les traerá para sus predios, no presentaron objeción ni contrapropuesta, pese a haber recibido información un poco tarde por su poco interés inicialmente en el proyecto.

Unidad Gestión 6: Esta es la unidad con mayor número de propietarios y arrendatarios existen y han estado de acuerdo con dicho plan desde el principio, en donde siempre han reconocido la importancia del plan parcial para el sector. Encabezado por la Federación Nacional de Cafeteros quienes hasta la fecha han firmado las actas de compromiso y finalmente el plan cuenta con toda esta Unidad de actuación urbanística a favor para su desarrollo.

En términos generales se puede concluir, que los principales actores en la zona de planificación, propietarios y arrendatarios, exponen su complacencia con lo propuesta general del plan parcial, las únicas indecisiones exhibidas durante el proceso están relacionadas con la compra de predios para la ampliación de la Av. Regional y el proceso de fallo con respecto a la titularidad de una franja en la unidad de gestión 2, cuando se amplió la Av. Industriales, aspectos no relacionados directamente con el plan y a los cuales también se les ha buscado respuestas acordes; Así mismo hubo sugerencias para sacar mayores beneficios al proyecto, pero al analizarlos se determinó que no era conveniente en la medida que aumentaban las cargas, y como estaba planteado cumplía con las especificaciones necesarias de desarrollo urbanístico tanto para el sector como para la ciudad y sus habitantes en particular.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

En cuanto a la única observación verbal realizada por la Familia Vélez Escobar, propietarios de la unidad de gestión 4, se sugiere por parte de la oficina de planeación municipal que cualquier contrapropuesta, objeción u observación a la propuesta presentada deberá ser presentada al grupo coordinador del plan parcial y al grupo de planes parciales del Departamento Administrativo de Planeación.

Desarrollo de la Gestión Social – Complemento 02

En el mes de julio y agosto se llevaron a cabo la consecución de algunas firmas que estaban pendientes en el proceso de socialización, como resultado del camino adelantado en los meses inminentemente anteriores (mayo y junio) para respaldar la propuesta al Plan Parcial Villa Carlota, caso concreto, la familia Serna Aguirre, propietarios de la unidad de gestión 5, que luego del 16 de junio, de haber recibido el correo electrónico del señor Héctor Escudero, quien actuó como su representante, en respuesta al primer acercamiento con la familia el 11 de julio de 2006 en las oficinas de planes parciales del municipio de Medellín; en donde se proponía modificar el aprovechamiento y el uso planteado inicialmente en dicha unidad respetando las áreas de cesión correspondientes como áreas para el uso público. Es así como el 10 de agosto se efectuó la segunda reunión para presentar los ajustes requeridos por la familia Serna de donde se avanzó en al quedar conforme con lo trazado, pasó a firmar el acta de socialización el 16 de agosto de 2006.

Igualmente La Sociedad Nellyram S.A. y La Fundación Nelly Ramírez propietarias del 50% del predio correspondiente a la matrícula inmobiliaria número 230401,230402,230403,230404,230406,230407,230408 y 230409, predios que conforman la unidad d gestión seis, firmaron el acta de socialización el 24 de julio, con lo cual se volvió a contactar a la Federación Nacional de Cafeteros, propietario del 50% restante - Comité Departamental de Antioquia, con el propósito de formalizar el respaldo al proyecto Plan Parcial Villa Carlota, puesto que a pesar de haberlo ratificado en 24 de abril en plena Junta Directiva, se abstuvo de firmar hasta que sus socios analizaran también la propuesta para su conveniencia. Finalmente se efectuó una cita con la Dra. Maritza Portacio representante del área Jurídica de la Federación, el 01 de septiembre en donde se le dio a conocer que la propuesta presentaría algunos ajustes debido a requerimientos de algunos propietarios y por sugerencia de Planeación, dichos cambios se le darían a conocer cuando fueran culminados por el coordinador del proyecto Juan David Mesa y puestos a consideración de Planeación Municipal. Sin embargo por parte de la Federación de cafeteros de Colombia fue firmada el acta de compromiso para su apoyo en el plan parcial, esta acta fue firmada el 6 de septiembre de 2006.

De otro lado, los contactos con Leasing Colombia dieron cabida para que los usuarios de los muebles bajo la figura de leasing en el sector de intervención, decidieran frente al proyecto Argos II, ya que serían éstos los futuros propietarios de dicho muebles y los que estarían afectados directamente con el proyecto. La respuesta fue recibida el 11 de julio vía correo electrónico después de haber enviado información a la Dra. Mónica Roldan González Jefa de Operaciones y al abogado Andrés Giraldo Vélez del área jurídica de la entidad en mención. Con dicha respuesta la firma de Automotores de la Sierra tiene total respaldo.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Con respecto a la pronunciación oficial de ESSO – Exxonmobil de Colombia sobre el proyecto, decidieron esperar los últimos ajustes para dar una definitiva a su apoyo, sin embargo al momento de la revisión del plan parcial por parte del grupo formulador y coordinador de la propuesta se tiene programada una reunión con el representante legal Luis Miguel González y la Sra. Marcela Bernal de recursos Físicos de la compañía para la semana del 11 al 15 de septiembre del presente año.

Con relación a Todokampo S.A. propietarios del otro predio adquirido bajo fiducia, no se realizó un contacto directo con sus representantes, porque en dos ocasiones se nos canceló las citas (que estaban programadas para el 20/06/06 y 06/07/06.) En llamadas posteriores se trató concretar una nueva cita, en donde quedaron de definir una fecha y en la que no se obtuvo respuesta (10/07/06 y 18/07/06). Sin embargo, recibieron la información requerida vía correo electrónico.

Los acercamientos con la unidad de gestión 1 y 2 todavía dependen en buena medida de la respuesta que de el señor Neme Arango Hares Nayib Esteban, propietario de algunos predios de la unidad de gestión 1, 2 y 5 quien sólo podrá pronunciarse después de la segunda semana de septiembre cuando regrese al país y conozca los ajustes diseñados en la unidad de gestión 5 y en la propuesta general. Los ajustes fueron presentados a su representante la abogada Martha Vásquez, el pasado 02 de agosto de 2006 en CHANEME Comercial S.A. quedando pendiente por definir una nueva reunión a principios de septiembre en Medellín para conocer por su parte los detalles de los nuevos ajustes con el Coordinador de proyecto Juan David Mesa.

Igualmente se elaboró un cuadro de los usos actuales de la zona de intervención para sintetizar las actividades y el promedio de personas afectadas directamente con el plan.

Conclusión

A las actas de socialización del Seguro Social, EMI, Inmobiliaria J y L S.A., Automotores de la Sierra firmadas y radicadas, se suman en este informe las de La Sociedad Nellyram S.A., La Fundación Nelly Ramírez, La Federación Nacional de Cafeteros y La familia Serna Aguirre de Panamericano S.A.

Queda pendiente aún la se Exxonmobil de Colombia de la unida de gestión 5 y de la respuesta del Sr. Neme Arango Hares Nayib Esteban, de la unidad de gestión 1 y 2.

El proceso de concertación se resume así:

Cuadro 34 – Listado de propietarios y arrendatarios que participan del plan:

En el listado que aparece a continuación se anexa el listado de los propietarios a participar del plan parcial con los que fue posible establecer contacto, sin embargo en el capítulo tres de este documento técnico se relaciona un cuadro completo con las correspondientes matrículas inmobiliarias, áreas de lotes, propietarios y arrendatarios de los predios objeto del plan.

En este cuadro resumen se encuentran señalados con amarillo los propietarios que ya han firmado un acta de compromiso para apoyar el plan parcial (Ver actas en anexo de proceso de socialización del plan parcial), en azul los que aun no se han definido y han estado solicitando

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

mayor información pero han tenido dudas con su apoyo y finalmente en blanco los que hasta la fecha se rehúsan a firmar el plan parcial.

UG	PROPIETARIOS	AREA	% PLAN PARCIAL
1 Y 2	NEME ARANGO HARES NAYIB ESTEBAN	24.458,07	23,63%
2	NEME ACHI CHAID	4.096,66	3,96%
1	AVICOLA NACIONAL AVINAL S.A.	3.050,49	2,95%
1	TODO CAMPO S.A. (Leasing Suramericana)	4.382,00	4,23%
6	AUTOMOTORES DE LA SIERRA		0,00%
2	GRUPO AGENCIAUTO	7.304,20	7,06%
	AUTOAMERICA S.A.	643,49	0,62%
2	AUTOAMERICANA S.A	2.000,00	1,93%
2	INDUSTRIAS URIBE MORENO LTDA	670,13	0,65%
3	SERVIENTREGA S.A.	15.138,00	14,63%
4	FAMILIA VELEZ ESCOBAR	10.967,00	10,60%
5	FAMILIA SERNA AGUIRRE	4.001,23	3,87%
5	CHAID NEME Y HERMANOS S.C.	3.593,16	3,47%
5	ESSO COLOMBIANA LIMITED	7.078,00	6,84%
6	INSTITUTO DE SEGUROS APOYO ADM		0,00%
6	FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS	8.052,44	7,78%
6	FUNDACION NELLY RAMIREZ MORENO	4.026,22	3,89%
6	NELLYRAM S.A	4.026,22	3,89%
6	INMOBILIARIA J Y L S.A.		0,00%
6	FAMILIA HENAO FLOREZ		0,00%
			0,00%
TOTAL PLAN PARCIAL		103.487,31	100,00%

Este cuadro resumen de porcentajes describe en detalle y con precisión el total de los derechos iniciales que corresponde a los propietarios que ya firmaron un acta de compromiso con la totalidad del 34.06%, los propietarios que aun no firman con un 42.14% y los que se rehúsan a firmar con un 23.81 % del plan parcial.

ESTADO ACTUAL DEL PLAN PARCIAL	
34,06%	Ya firmaron acta de compromiso
42,14%	Pendientes por firmar acta
23,81%	Se rehúsan a firmar acta
100,00%	TOTAL PLAN PARCIAL

ANEXOS

- Actas de socialización
- Actas de reunión
- Cartas enviadas
- Correos electrónicos
- Diseño de formatos
- Agenda de visitas

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Formatos de evaluación
Planillas de llamadas
Material de soporte
Bases de datos
Boletín de prensa

4

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
POLIGONO Z5-RED-7 REDESARROLLO

4. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

4.1. Objetivo General del Plan Parcial:

Planificar, Optimizar y gestionar el proceso de redesarrollo urbano en el Plan Parcial Villa Carlota del polígono Z5-RED-7, conforme al imaginario de ciudad consagrado en el POT, consolidando el corredor metropolitano de servicios como un eje conector de centralidades, propiciando una sana mezcla de usos y garantizando la ejecución del plan parcial de una forma integral o por etapas dentro cada unidad de gestión, permitiendo flexibilidad en el tiempo y en el espacio para el redesarrollo con mayores aprovechamientos y diversidad de usos de una forma acertada y acorde a los intereses particulares del proyecto que aporte nuevas oportunidades económicas y urbanísticas a la ciudad de hoy.

Objetivos específicos:

4.1.1. Objetivo urbanístico

- **Desde el componente urbanístico**

Redesarrollar el sector 2 del polígono Z5-RED-7 como parte del corredor metropolitano de servicios, a partir de un mayor aprovechamiento urbanístico, que promueva la integración de este sector a los sistemas estructurantes tanto naturales como construidos y sirva de soporte para la implementación de usos múltiples, contribuyendo al principio de crecimiento de la ciudad hacia adentro

4.1.2. Objetivo ambiental

- **Desde el componente Ambiental**

Propiciar la planificación y la gestión del Plan Parcial, a partir de la articulación que deberá existir entre los sistemas naturales y artificiales del espacio público, logrando repotencializar el componente paisajístico, para lograr consolidar un sector que presente una integralidad ambiental dentro del contexto del corredor metropolitano de servicios.

4.1.3. Objetivo de movilidad

- **Desde el componente de movilidad**

Asegurar la accesibilidad a los nuevos planteamientos del redesarrollo del Plan Parcial Barrio Villa Carlota, optimizando la infraestructura vial y de transporte existente y proyectado; planteando las alternativas de solución y manejo más adecuadas para la movilidad en el proceso de redesarrollo del plan.

4.1.4. Objetivo social

- **Desde el Componente Social**

Construir las instancias de participación social, concertación y corresponsabilidad que posibiliten el redesarrollo en el tiempo, de los objetivos, políticas y estrategias del modelo de ocupación propuesta en el presente Plan Parcial.

4.1.5. Objetivo económico financiero

• **Desde el componente económico y financiero**

Garantizar mediante un adecuado sistema de cargas y beneficios, la rentabilidad de los desarrollos urbanísticos planteados en el plan parcial, en concordancia con las dinámicas del mercado inmobiliario dentro de las diferentes etapas del redesarrollo.

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

- Estimular el desarrollo de proyectos de calidad que permitan atender la necesidad de generar un equilibrio urbanístico, normativo, funcional y económico del territorio
- Armonizar los nuevos planteamientos urbanísticos con la integración ambiental y espacial del Río al desarrollo territorial de la ciudad, a través del aporte de cesiones en suelo y equipamientos para conformar un sistema integrado de espacios públicos.
- Dar solución eficiente a la articulación vial y peatonal de sistemas viales metropolitanos y de ciudad que conforman el sistema multimodal del Río con la calle 14 y 24, la Avenida de los Industriales y la Avenida Regional.
- Consolidar una articulación directa entre los nuevos proyectos y el sistema Metro, mediante la generación de una plataforma comercial de primer piso que permita ser permeable desde el interior del barrio, consolidando el paseo del río, de tal forma que incentive la utilización de estas redes al uso peatonal.
- Conformar e identificar los sistemas y recorridos peatonales a través de la localización de los espacios públicos resultantes del desarrollo urbano en armonía con los proyectos que se adelantan en la zona de influencia del presente Plan Parcial.
- Promover a través de la adopción de las presentes normas complementarias al Plan de Ordenamiento Territorial, un diseño urbano de alta calidad que privilegie la construcción de unas adecuadas relaciones con el entorno y el futuro proyecto de intervención del Río Medellín (Aburrá).
- Proponer la localización de actividades que sirvan a los propósitos de consolidar y promover el corredor de servicios metropolitanos y promover el desarrollo de proyectos que a través de su diseño arquitectónico, den cuenta de la transformación funcional de este corredor.
- Propender por la aplicación de la política de la sana mezcla de usos, reconociendo que estos nuevos desarrollos harán parte del corredor de servicios metropolitanos y del sistema de centralidades de jerarquía metropolitana, por la cual se promueve la reorganización de los usos compatibles entre sí principales y permitidos, los cuales generaran actividad a esta zona, teniendo como base el uso de comercio y servicios planeados en respuesta a un diseño urbano adecuado.

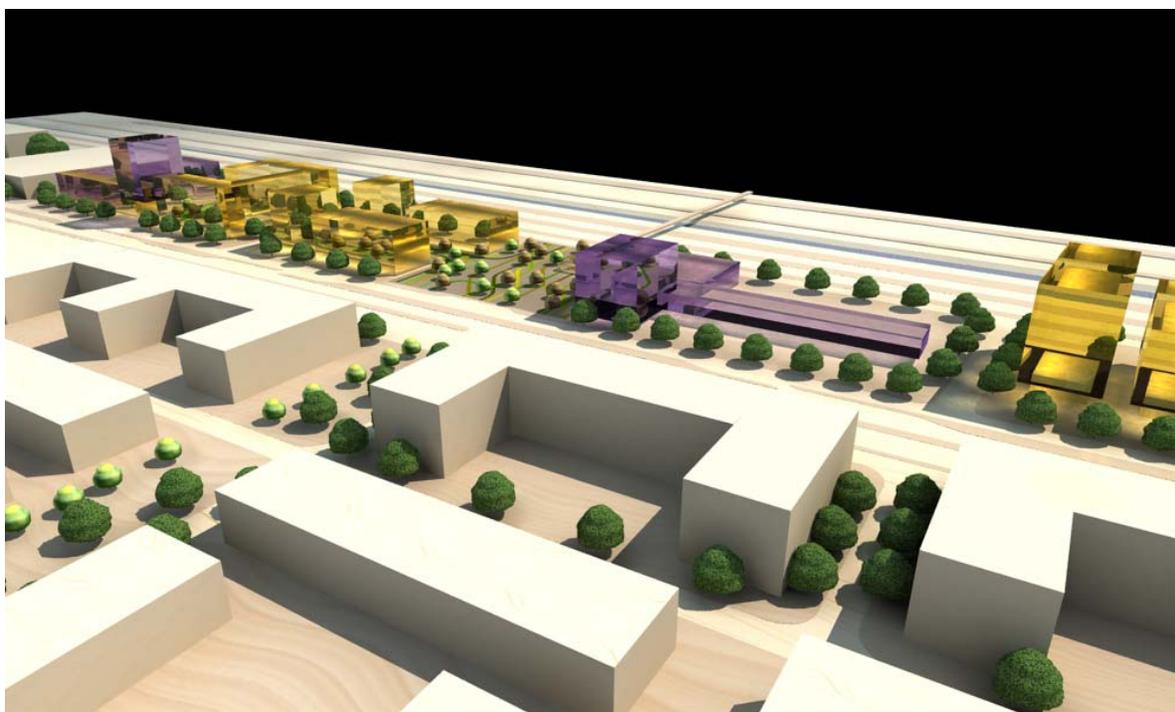
5

ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
POLIGONO Z5-RED-7 REDESARROLLO

5. ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO

Articulación con los sistemas estructurantes naturales y artificiales y planteamiento de los sistemas secundarios o locales

El modelo de ocupación y desarrollo del presente plan parcial, se estructura a partir de un sistema de espacios públicos que determinan y configuran los futuros espacios comunitarios y un sistema de espacios privados que se analizarán con más detalle en el próximo capítulo. El sistema de espacios públicos se encuentra conformado por los subsistemas de vías, parques, prestación de servicios públicos y equipamientos comunitarios. Por tal razón se considera que todos los componentes se contienen en un único sistema de espacio público general, el cual se entiende como un conjunto de mallas o tejidos que se interrelacionan y se complementan de una manera directa. (*Ver plano PPA 10 Estructura predial público privada y PPA 13 Propuesta general de espacio público*)



En materia de espacio público, el plan parcial posee una ubicación estratégica sobre el corredor metropolitano de servicios el cual se encuentra soportado por las redes principales de los subsistemas, es decir, las vías regionales, las redes madres de los sistemas de servicios públicos, la interrelación con el río Medellín como sistema estructurante de ciudad y a su vez generador de espacio público y su condición esencial al encontrarse dentro de este corredor de ser el espacio propicio para albergar equipamientos de orden municipal y zonal.

Es importante tener claridad sobre los cuatro subsistemas del sistema del espacio público ya que se trata de llevar a cabo un redesarrollo de suelos ya urbanizados del cual se pretende conformar, complementar y acentuar los subsistemas existentes permitiendo unas fases de desarrollo en el tiempo que además faciliten dentro de la sana mezcla y convivencia de usos para dar lugar al principio de convivencia y flexibilidad garantizando el respeto por las

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

actividades comerciales e industriales existentes en el área de intervención evitando así la presión que ejerce sobre estos últimos los nuevos desarrollos.

Finalmente este grupo de subsistemas también debe apoyar el adecuado esquema de ocupación y desarrollo planteado, y en general la necesidad de generar un sistema público de gran calidad, flexibilidad y continuidad que referencie y armonice un corredor metropolitano de servicios que contenga una gran diversidad de usos y actividades a nivel zonal y metropolitano



5.1. Descripción del modelo de desarrollo

El modelo de desarrollo y ocupación del presente plan parcial se encuentra determinado por un sistema de espacios y componentes públicos que en armonía con el plan parcial de Argos I y Simesa, parten de la necesidad de articularse al entorno y a la escala urbana y metropolitana; las variables que definen la multiplicidad de tiempos para llevar a cabo el redesarrollo en fases diferentes y que sin embargo el resultado final sea un único sistema, ensamblado por partes desde las Unidades de actuación urbanística, y la necesidad de dar respuesta a un desarrollo de usos adecuados, variados y flexibles y sirva de plataforma efectiva para ser complemento del corredor de servicios metropolitanos del Río Medellín.

De esta manera se definen los subsistemas mencionados los cuales son componentes del sistema público determinados por las relaciones de entorno los siguientes elementos:

- **El subsistema de vías públicas**, que incorpora los proyectos y ampliaciones viales previstas por plan vial municipal, organizándolas y ubicándolas en el territorio de manera eficiente y de forma tal que permitan un desarrollo modular coherente. (Cesión de fajas tierras para vías nacionales y municipales y solo adecuación de las vías locales)

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

- **El subsistema de parques**, que responden a la doble premisa de estructurar un sistema continuo, articulado y de gran calidad ambiental, al tiempo que permite potenciar su uso como espacios libres y de mitigación de impactos, creando así áreas de transición y amortiguamiento entre actividades existentes y nuevas. Estos parques buscan conectar un sistema de espacio público ya propuesto por otros proyectos.
- **Los subsistemas de prestación de servicios públicos** integrados a los anteriores subsistemas, de manera que distribuyan sus puntos de articulación con las redes existentes en diferentes puntos haciendo posible un desarrollo modular y autónomo en el tiempo.
- **El subsistema de equipamientos públicos**, integrado a los parques públicos de forma tal que articulen su funcionamiento al sistema público y que sus destinaciones específicas se asocien al corredor metropolitano de servicios, dando énfasis al tema de educación y cultura.

Dentro de estos cuatro subcomponentes del sistema de espacios públicos, se definen algunas características propias a tener en cuenta en todo desarrollo que se gestione a través del plan parcial, tales como la adecuada localización de los parques públicos, para apoyar estrategias de compatibilización de actividades, la conservación e implementación de existentes y nuevas importantes masas de árboles existentes, al interior de los parques públicos para que las calidades ambientales buscadas cuenten desde el comienzo con parte de vegetación madura y sea una realidad a corto plazo y se conforme un corredor ambiental a largo plazo, la adecuación de las vías públicas en forma de circuitos por manzanas para que alimenten los desarrollos de todas y cada una de las unidades de gestión que componen el plan parcial y así permitir el funcionamiento de los frentes de redesarrollo simultáneamente con las áreas ocupadas por las empresas existentes tales como Homecenter, Alpina S.A., Panamericano S.A., Sevientrega S.A., Mercovil S.A. Estaciones de servicio Esso y Móvil Industriales, Autosura S.A. Todo campo S.A., Avícola Nacional S.A. entre otras.

Como conclusión, el modelo de ocupación de este plan parcial se basa en lograr el redesarrollo de un territorio estratégico para fortalecer la plataforma competitiva de la ciudad, aportando un urbanismo eficiente, de alta calidad y adaptabilidad frente a los nuevos requerimientos económicos y sociales de la ciudad, conciliando los procesos de transformación en el tiempo entre redesarrollos nuevos y los usos existentes, cuyas expresiones son: un **espacio público** como principal estructurante urbano, un **medio ambiente** que evoluciona hacia una mejor calidad y la **permanencia voluntaria** de las actividades existentes, reconocida como un propósito de conveniencia social y como un derecho por el P.O.T.

La identidad propia del sistema la determinan aspectos tales como:

5.1.1. El subsistema de vías públicas

Frente a los factores funcionales que pueden afectar el propósito de convivencia, se destacan los aspectos viales y de movilidad, los cuales han sido analizados en profundidad en el estudio que se incluye en el diagnóstico de este plan parcial. Del mismo se desprenden dos ámbitos de aplicación para la formulación: las soluciones y medidas en materia de vías y movilidad en el área de planificación y aquellas que se deben efectuar de manera externa al plan parcial.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Premisas del plan parcial en materia de movilidad vehicular

- En el primer caso, el plan define adecuar una malla vial local eficiente, con una disposición continua con respecto a la malla vial actual y ampliando la capacidad de forma tal que permita dar soporte a los nuevos requerimientos, especializar los flujos de tal modo que se garantice el desplazamiento del transporte de carga sobre las vías colectoras paralelas a los sistemas viales de industriales y la regional, necesario para el funcionamiento de las empresas que rodean las manzanas objeto del plan y de las empresas que permanezcan activas a su interior.

A su vez se propone complementar las vías de conexión entre la avenida regional y la avenida los industriales, como vías colectoras al interior del plan y las vías de servicio paralelas a las avenidas de carácter regional, que finalmente configuran un circuito complementario por el cual se movilizaran las nuevas demandas principalmente de vehículos de servicio de las empresas existentes, particulares y livianos, para de esta manera organizar y conformar también la red caminera del metro de tal forma que se privilegie la utilización del transporte masivo y las rutas de transporte publico las cuales responden a variadas alternativas a toda la ciudad.

- Para el caso de las soluciones al área de planificación, el plan propone una serie de acciones dirigidas a ajustar desde sentidos viales, hasta la implementación de obras de infraestructura por parte de la administración municipal, encaminadas a peatonalizar dos de las vías existentes mediante la desafectación de dos vías que finalmente se incorporaran a conformar el sistema de parques del espacio publico para lograr una uniformidad en los espacios públicos generados por cesiones de suelo, la construcción de un puente en sentido oriente-occidente que permita conectar la ciudad y sus espacios públicos existentes y la conformación de un ritmo de manzanas que promueva un adecuado sistema de movilidad peatonal y vehicular en la zona.

5.1.1.1. SECCIONES VIALES

Las secciones viales propuestas consignadas en el presente plan parcial se presentan en el plano anexo PPA- 07 Plan Vial zonal y local

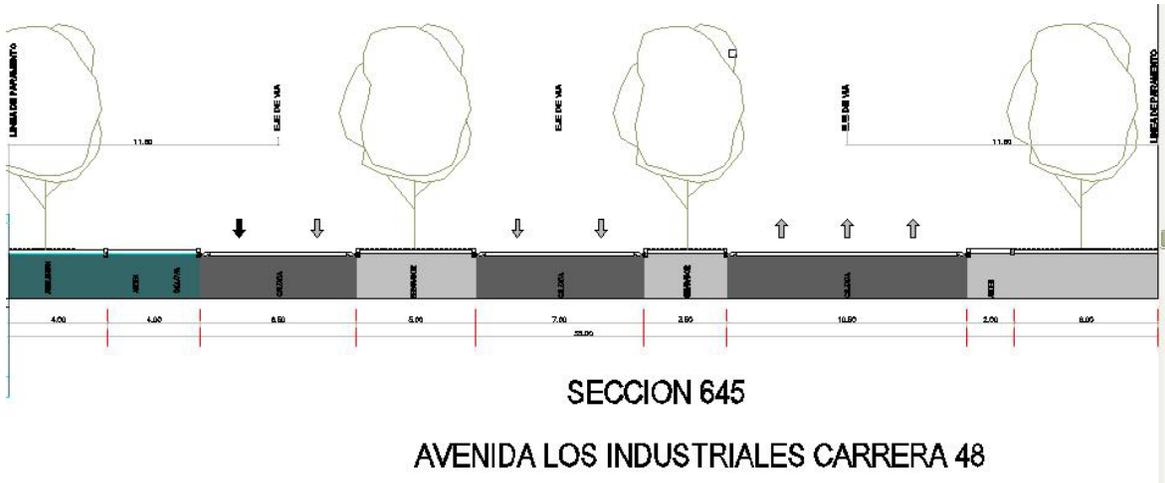
La sección vial propuesta para la Carrera 48, Avenida los industriales:

Vía: Carrera 48 de occidente a oriente

SECCION VIAL 645 AVENIDA INDUSTRIALES CRA 48	
Descripción	ml
Antejardín sector occidental	4,50
Anden sector occidental	2,00
Zona verde sector occidental	1,50
Calzada via se servicio	6,50
Separador occidental	5,00
Calzada occidental de la avenida industriales	7,00
Separador central	3,50

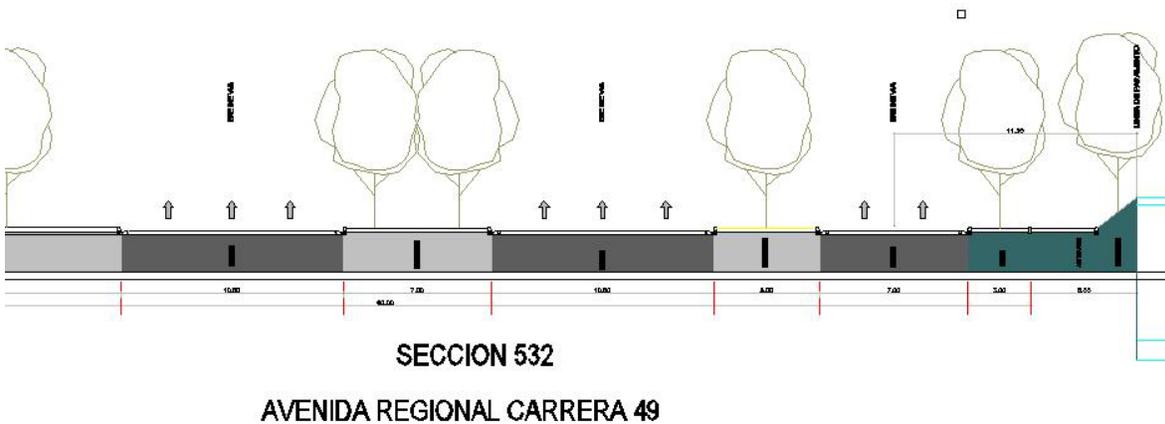
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Calzada oriental de la avenida industriales	10,00
Anden sector occidental	2,00
Sección vial total 645 propuesta	37,50



Vía: Carrera 49 de occidente a oriente

SECCION VIAL 532 AVENIDA REGIONAL CRA 49	
Descripción	ml
Retiro desde placa superior del río aburra	18,00
Calzada occidental vía regional	10,50
Separador occidental	7,00
Calzada occidental de la avenida regional	10,50
Separador central	5,00
Calzada oriental de la avenida regional	7,00
Anden sector oriental	3,50
Antejardín oriental	4,50
Sección vial total 532 propuesta	60,00



5.1.1.2. RASANTES

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Para el momento de desarrollo del plan parcial en cada una de sus unidades de gestión, será requisito para la expedición de la licencia de urbanismo respectiva, la aprobación por parte de la unidad de vías, transporte y movilidad del Departamento Administrativo de Planeación, los diseños geométricos de todas las vías obligadas objeto de la intervención del presente plan parcial, dichos diseños deberán incluir las plantas y perfiles, las secciones transversales cada 10.00m, mostrando el detalle los niveles de las vías respecto a los demás elementos que conforman la sección, además de incluir los accesos propuestos, esto con el fin de garantizar un adecuado funcionamiento durante la construcción y operación de las citadas vías.

5.1.2. El subsistema de parques lineales

El diseño de los parques propuestos en este plan parcial, como espacios conectores hacia el río Medellín, permite caracterizar cada uno de estos espacios dando continuidad a los parques lineales de la Gran Manzana de Simesa, de acuerdo a su localización específica dentro de área de intervención y así responder de forma adecuada a los elementos del sistema urbano que pretenden articular, además de adecuarse a los usos posibles que en su cercanía se puedan ubicar. (*Ver plano PPA- 12 Propuesta general de integración urbana, y PPA-13, Propuesta general de Espacio publico*)

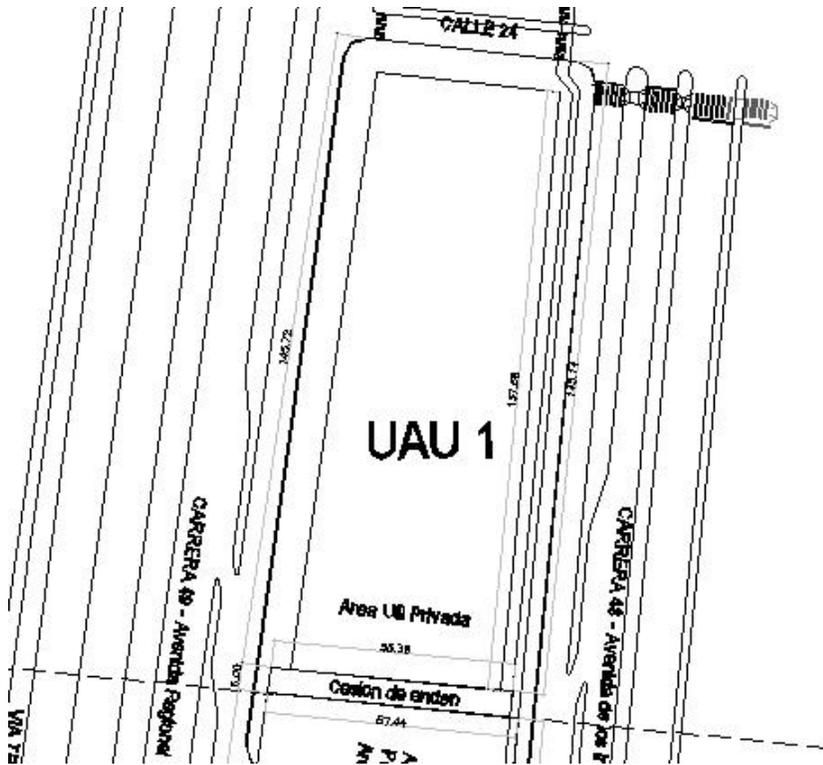
- **El Área de cesión de las Unidades de actuación urbanística 1 y 2, llamado Plazoleta de los colores**, que se ubica en suelo de la unidad uno, cuenta con un área de **4.460.03 m²** en cuanto articulación con la estructura urbana es la continuidad o conexión física y visual el sistema verde del parque de los colores planteado por el Plan Parcial de La Gran Manzana de Simesa, hacia el sistema estructurante natural de espacio publico del río, este se encuentra planteado sobre la franja entre la Avenida de los Industriales y la Avenida Regional (Área de intervención del presente plan parcial). La continuidad de este parque estaría dada por un paso peatonal y por los retiros establecidos para conformar los paramentos de simesa y así evitar cualquier construcción sobre dicha área, además de esto es el parque que contiene la edificación de equipamiento la cual se concentra allí en su totalidad por ser uno de los más importantes y de mayor extensión además de ser el eje de equipamientos culturales y de capacitación laboral de ambos planes parciales. Este parque debe respetar los pasos peatonales entre las fachadas que lo contienen (Norte –sur) de 6.00 m que no se contabilizarán entre las obligaciones descritas en este mismo apartado, sino que harán parte de las cesiones por concepto de vías peatonales.

Su ubicación al momento de solicitar una licencia de urbanismo:

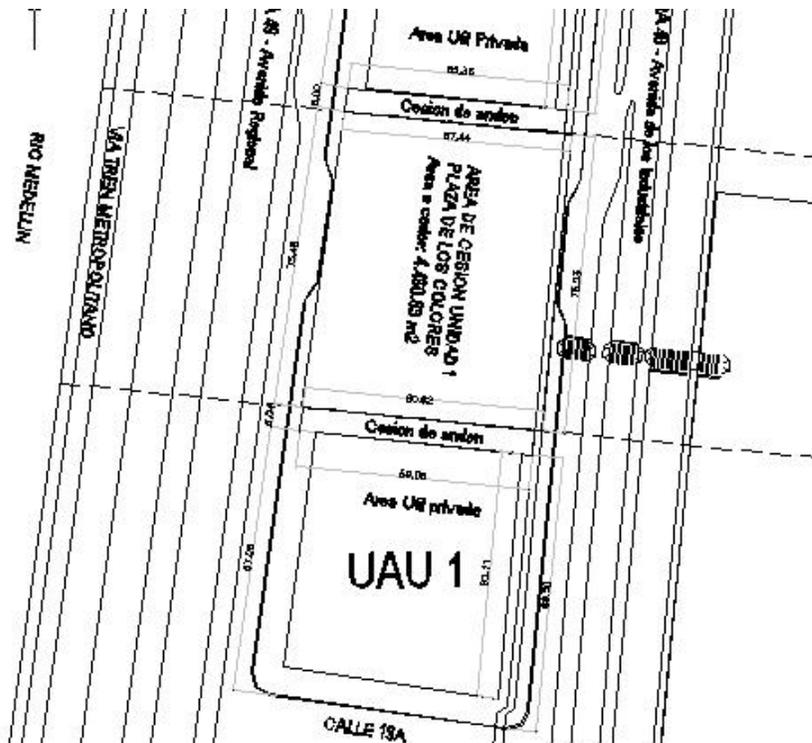
- Desde el borde de calzada de la calle 24 a una distancia de 145.14 ml por la carrera 48 y de 145.72 ml de se deberá dejar una longitud promedio de 75.35 ml, y desde el borde de calzada de la calle 19^a por la carrera 48 de 69.50 ml y por la carrera 49 de 67.08 ml, respetar una longitud promedio de 75.35 ml sin contar los andenes que bordean el parque de 6.00m. Ver las siguientes graficas y (*ver plano PPA 13 Propuesta general de espacio publico*)

Desde la calle 24 así:

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7



Desde la calle 19ª vía por adecuar (antigua vía de acceso a estación de servicio Móvil) así:



PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

El parque de la unidad 3 y 4 como continuidad del parque de las flores de la gran manzana de simesa.



- El área de cesión 3 de las unidades cinco (5) y seis (6), se divide en un gran plazoleta llamada la plazoleta de los cafeteros en la unidad 6 de 4.887.00 m², y una pequeña plazoleta en la unidad cinco llamada plazoleta de los industriales que conforma la desafectación de la calle 16^a, conformada por un área de 2.432.83 m² entre las calles 16 y 17, manzana 1405007 alrededor de la calle 16A, se propone peatonalizar la vía calle 16^a, con el fin de conformar una única manzana de los dos globos de terreno que conforman la Unidad de actuación urbanística cinco, con el fin también de hacerla mas viable urbanísticamente evitando su fraccionamiento ya que las Unidades de actuación urbanística cinco y seis están muy consolidadas con sus paramentos y se hace mas difícil concentrar un solo espacio publico para su pago de cesiones, la Unidad de actuación urbanística seis es la unidad mas consolidada en su área pero también tiene área libre para desarrollar sus propias cesiones ya que si se concentra esta cesión en otra unidad se desequilibraría el reparto de cargas y beneficios que se plantea en el capítulo 7, por su potencial de desarrollo en beneficios y mínimas cargas a cumplir. Este **parque 3**, consta de un área de **4.887.00 m²** ubicado en terrenos de la Federación Nacional de Cafeteros, con el fin de que sirva de soporte a las actividades comerciales y de servicios que se encuentran en esta Unidad de actuación urbanística en cercanía al centro comercial monterrey, a la calle 10, al sector educativo que alberga el Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid y la estación poblado del Metro y que a futuro se plantee la cohesión peatonal a través del centro de manzana para generar y fortalecer una conexión entre el parque de los cafeteros, homecenter y la conexión a la estación del metro del Poblado a través del boulevard de Monterrey. Estos parques deben respetar los pasos peatonales entre las fachadas que lo contienen (Norte –sur) de 6.00 m que no se contabilizarán entre las obligaciones descritas en este mismo apartado. (Ver plano PPA – 13 Propuesta de espacio publico)

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

En general el área total a compensar por infraestructura es de **2.896.90 m²** los cuales se encuentran contabilizados en las vías existentes por lo cual son áreas que no entran dentro del reparto equitativo de cargas y beneficios.

- **Características de los parques a ceder**

Se trata en todos los parques de combinar zonas blandas con áreas duras que permitan tener una plaza de acceso a los edificios de equipamiento como a los edificios privados como grandes plazoletas de acceso, son realmente **16.505.00 m²** de parques dotados de amoblamiento, arborización y generando cierto carácter de identidad dentro de la zona. Vale la pena anotar que la propuesta contempla 2.159.90 m² mas de lo exigido por norma (de 5m² por cada 100m² construidos correspondientes a 14.345.10 m² para destinar a estos parques). Se prolongan desde la Avenida de los Industriales, hasta la Avenida Regional para permitir la visual sobre el río fraccionado los edificios generando un ritmo de llenos y vacíos, las transparencias que entre la manzana se integran la sistema general de espacio publico del río, tanto en los edificios como en las manzanas y asi evitar generar una sola fachada sobre el río, la cual cerraría toda posibilidad de interrelación con el corredor metropolitano de servicios y el paseo del río.

Vale la pena anotar que los únicos elementos estructurantes del componente natural al interior del área de planificación del plan parcial son Quebrada La Asomadera, el afluente Simesa y la Quebrada Castropol, ambas conducidas actualmente en tubería, la primera debajo de la actual Calle 24, la segunda conducida en box coulvert por debajo de la unidad de gestión 1 (Área propuesta para cesión 1) y la tercera debajo de la actual Calle 17, a éstas deberán mantenerse retiros de 10 metros en proyección horizontal medidos a borde de la tubería. *Ver plano PPA-03, Elementos Naturales escala 1.2000*

La caracterización de estas zonas comunes al interior de las manzanas que se proponen como la posibilidad para equilibrar el espacio vacío en relación al espacio construido y para generar alternativas de circulación, ofrecen un sistema interno de relaciones y circulaciones con características más locales respecto al sistema estructurante público propuesto. Si bien las edificaciones se pueden disponer finalmente de la manera que se considere en el momento de los desarrollos urbanísticos y arquitectónicos respetando el área útil y los nuevos paramentos para cada unidad, cabe recordar que el sistema estructurante que conforman estos parques o plazas es invariable en la propuesta de este Plan Parcial, sin embargo se disponen equidistantes para que cada uno asuma una identidad dentro del espacio y tenga una función o una caracterización e acuerdo a las actividades que le circundan.

Dentro de la propuesta de diseño urbano es clara la estrategia de AUTONOMIA cuando se tratan los siguientes temas:

- En la disposición de las vías públicas, de forma tal que se conformen circuitos que permitan el funcionamiento independiente, razón por la cual no se hace necesario el desplazamiento de una empresa para que se pueda acceder a un frente de redesarrollo en otro predio o empresa, sin embargo si la Unidad de actuación urbanística a desarrollarse requiere de su accesibilidad por medio de otra vía que le corresponde a la unidad siguiente, la unidad a desarrollar que esta interesada en la vía, deberá asumir su desarrollo y compensar con la potra unidad su desarrollo.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

- En la disposición de los parques públicos, que es vital para generar áreas de amortiguación entre empresas industriales activas que en el área se encuentran Alpina S.A., estaciones de servicio, talleres de vehículos, bodegas de almacenamiento de productos y áreas a redesarrollar, se ha dispuesto ubicar estas áreas en predios que no han tenido un desarrollo aun, coincidiendo con la proximidad a estos usos existentes lo cual busca también, que el diseño urbano ha dispuesto su entrega y dotación previas a la construcción de potenciales desarrollos que puedan generar conflicto.
- El desarrollo del concepto de AUTONOMÍA, implica por parte de los redesarrollos nuevos actuar de forma responsable con la preservación de las actividades productivas existentes, de manera que su aplicación implica igualmente condiciones a tener en cuenta en el diseño urbano en temas como los retiros de las edificaciones y la disposición volumétrica de algunas construcciones, entre varios aspectos.

Debido a la escala de la intervención, el plan se divide en Unidades de Gestión, la cuales deberán ser gestionadas a partir de sus respectivas licencias de urbanismo, garantizando condiciones de accesibilidad y de conexión a los sistemas de servicios públicos, así como el cumplimiento con las obligaciones urbanísticas que se dispongan para cada caso.

Con el fin de mantener las premisas planteadas por el plan parcial, el plan podrá únicamente abocar su redesarrollo a partir de seis unidades de gestión que constituyen un solo proyecto, de forma tal que deba existir una gestión asociativa en seis grupos, para lograr utilizar la potencial edificabilidad y usos establecidos por el plan parcial, esto con el fin de reunir suficiente área para mantener la calidad y eficiencia de la operación urbanística y sobre todo para generar transformaciones en bloque y no predio a predio.

5.1.3. Los subsistemas de prestación de servicios públicos

Todos los esquemas de prestación de servicios públicos se presentan a continuación correspondientes al desarrollo total del plan parcial.

El área de influencia del plan parcial se encuentra ubicado en una zona donde se ubican las redes principales, que coinciden con el eje del río, allí se conducen las redes primarias de energía, alcantarillado y acueducto, las redes de gas y de energía, lo cual da una clara idea de la disponibilidad de los servicios públicos para esta zona de la ciudad, independientemente del uso que se proponga desarrollar y de la demanda que se pretenda plantear mediante el plan parcial.
Ver plano PPA- 08, Redes existentes de servicios públicos

Antes de iniciar cualquier proyecto de construcción en esta zona, el interesado deberá solicitar visita al predio con el equipo de Gestión de Clientes Recolección Aguas Residuales Zona Sur, para determinar los procedimientos a seguir ante las Empresas Publicas de Medellín E.S.P. para su operación y mantenimiento.

5.1.3.1 ACUEDUCTO

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Solicitada la viabilidad de servicios a las Empresas Públicas de Medellín, expidieron el certificado 10974707 del día 28 de octubre de 2005, en el que expide concepto favorable de disponibilidad de acueducto y alcantarillado, haciendo referencia que se garantiza el servicio para futuros desarrollos, independientemente del uso que se plantee allí. Las características de esta red son:

- Circuito de alimentación: Nutibara.
- Redes actuales disponibles para empalme:
Carrera 43F: Red de 300 mm HF, 100 mm HD, 300 mm A.
Carrera 48 - (Avenida de los Industriales o Avenida Las Vegas): red de 300 mm, (HF).
Calle 24 y Calle 17: red de 200 mm (AC y HF respectivamente).
- Las Empresas Públicas garantizan el abastecimiento, para esta zona servida por las redes primarias conducidas por la avenida regional.
- La calidad del servicio, en cuanto a presión se refiere: Se garantiza para los tres (3) primeros pisos; edificios de cuatro (4) o más pisos deben contar con un sistema de bombeo y tanques auxiliares.

Se deberá tener en cuenta que se dotara de redes todas las vías existentes y proyectadas por lo que el interesado al momento de su construcción dotara a través de un ingeniero civil o sanitario presentara a la empresa prestadora de servicios públicos el proyecto de extensión de red, teniendo en cuenta el área a servir cumpliendo con los parámetros establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín.

La tubería que se debe usar para el diseño de redes: 14kg/cm² (200psi) con diámetros mínimos de 75 mm en el sector residencial y 150mm en el sector industrial.

5.1.3.2 ALCANTARILLADO DE AGUAS LLUVIAS

Las aguas lluvias de este proyecto pueden descargarse al río Medellín, previo permiso de ocupación de cauce otorgado por la entidad ambiental competente de la zona, el cual será exigido como requisito previo al empalme de acueducto cuando la red por la cual descarga a la quebrada es recibida por EPM E.S.P. para su operación y mantenimiento.

También pueden conectarse a las redes existentes de aguas lluvias que cruzan la avenida regional en varios sitios y descargan al río, previa verificación de la capacidad hidráulica de la red receptora. Existen redes de aguas lluvias en las calles 14, 16 y 17 y en la carrera 48 de donde se debe hacer una revisión de capacidad hidráulica al momento de su construcción

Se da factibilidad de uso de las redes existentes en la periferia del polígono:

- Carrera 48, Avenida de los Industriales: Red de 450 y 600 mm por la margen occidental y red de 900, 525, 600 y 750 mm por la margen oriental.
- Calle 17: Red de 525 y 675 mm por la margen norte y cobertura por el eje de la vía.
- Calle 24: Cobertura por el centro de la vía.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

De igual manera que las redes de aguas residuales, una vez planteado el diseño propuesto, debe chequearse la capacidad hidráulica de los colectores que las reciben, aguas abajo.

5.1.3.3 ALCANTARILLADO DE AGUAS RESIDUALES

Las aguas residuales de este proyecto pueden ser conectadas en la carrera 49 al interventor oriental únicamente en las cámaras de inspección existentes, también hay redes existentes en las calles 14, 16, 17 además de la red existente en la carrera 48 venida los industriales.

En el mismo documento atrás mencionado, dan viabilidad a la prestación del servicio de alcantarillado de aguas residuales, permitiendo la conexión a las redes existentes, así:

- Carrera 48 - Avenida de los Industriales: Redes de 200, 300 y 375 mm por la margen oriental y redes de 250 mm y de 200 mm por la margen occidental.
- Calle 17: Red de 200 mm en la margen sur.
- Calle 24: Red de 300 y 400 mm en la margen sur y red de 200 mm en la margen norte

Estas redes son dirigidas hacia el interceptor oriental, paralelo al Río Medellín, (1200 mm) que descarga provisionalmente en Moravia. Aunque es factible la utilización de las redes existentes, las Empresas Públicas de Medellín definen que según los nuevos usos se ampliarán la cobertura de redes, definiendo para ello cobertura total.

5.1.3.4 ENERGIA ELECTRICA

El Área de distribución Eléctrica Sur de las Empresas Públicas de Medellín dentro del memorial 1251326 del 26 de octubre de 2005, expresan la viabilidad de la prestación del servicio de energía eléctrica para el polígono estudiado entre las carreras 48 y 49 y las calles 14 y 24, garantizando la prestación del servicio para cualquier uso futuro que se pretenda desarrollar allí.

Empresas Públicas cuenta con redes de 13,200 V, sobre las dos vías que rodean el polígono y redes de 44,000 V sobre las calles 17 y 24 y parcialmente sobre la carrera 48 (Avenida de los Industriales).

Sin embargo cuando se vayan a desarrollar los proyectos arquitectónicos una vez se plantee la solución urbanística de cada unidad de Gestión y de acuerdo al uso y las necesidades de cobertura, las Empresas Públicas definirán con los proyectistas la necesidad de desmontar la infraestructura existente o de hacer las conversiones y modificaciones pertinentes.

5.1.3.5 TELEFONO

Las Empresas Públicas de Medellín mencionan mediante solicitud verbal efectuada en la oficina de atención a constructores que la prestación de este servicio, depende de las líneas disponibles en el momento de diligenciar las solicitudes correspondientes a los desarrollos específicos. La zona está atendida por la central de Colón.

5.1.3.6 GAS

Según oficio 7172- 01251789 del día 27 de octubre de 2005, Las Empresas Públicas de Medellín dan la viabilidad de la prestación de este servicio con posibilidad de conexión a cualquiera de las redes existentes en la carrera 48 (Avenida de los Industriales) o de las calles 17 y 24, de acuerdo a la capacidad requerida según el proyecto.

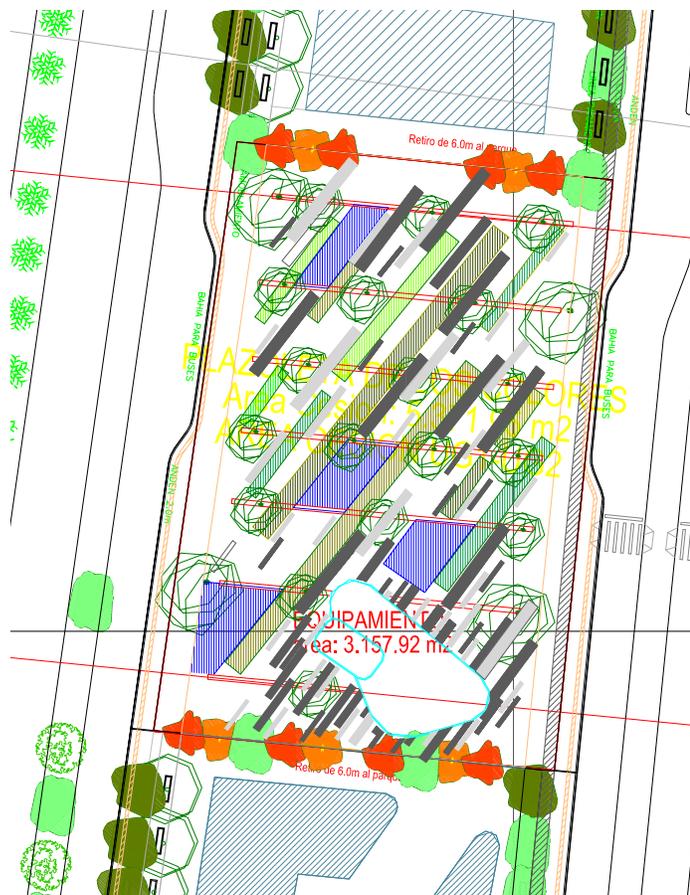
5.1.4. El subsistema de equipamientos públicos

La obligación urbanística de equipamientos del presente plan parcial esta distribuida al interior de la cesión pública, cumpliendo con los requerimientos de calidad de suelo y ubicación explícitamente establecidos en el Acuerdo 23 de 2000, que corresponden al 1% de los metros cuadrados construidos en otros usos diferentes a vivienda, lo que equivale en este caso a **2.868.00 m2** aproximadamente.

Para el respectivo manejo de estos espacios de equipamiento se establecerán prioridades, criterios y formas de manejo, según las directrices de la administración, en todo caso al momento de solicitar las correspondientes licencias de urbanismo se deberá someter ante la Unidad taller de Espacio Publico y la Unidad de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeacion la propuesta a desarrollar para estos equipamientos.

La disposición y destinación de los equipamientos se ha pensado en relación a la localización estratégica del área de intervención, respecto al contexto urbano más inmediato y su situación metropolitana y regional. Están específicamente ubicados dentro de la cesión pública del parque uno, ubicado en la Unidad de actuación urbanística uno, aprovechando el sistema de parques para generar actividad que garantice el funcionamiento y control del espacio público propuesto. En este proyecto se propone un solo núcleo de equipamientos con impacto destinado a actividades complementarias con los usos propuestos:

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7



- El núcleo de equipamiento correspondiente al plan parcial se pretende ubicar en el parque 1, producto de las áreas de cesión de las **unidades de gestión uno y dos**, entre las calles 20 y 24, se trata de un equipamiento de 2.868.00 m² que debe tener trascendencia en el contexto metropolitano y regional, la propuesta es que pueda utilizarse como un gran centro empresarial y de capacitación para el trabajo, donde entidades como el sena a través de la secretaría de educación puedan establecer allí actividades de creación de empresa, capacitación en actividades de metalmecánica, madera entre otros, como también la formación empresarial en comodato a entidades como actuar fami- empresas o microempresas de Antioquia, todas ellas inscritas en el uso educativo, ya que los equipamientos propuestos en la Gran Manzana de Simesa, se definen como museo de actividades industriales en memoria a una actividad desarrollada en este sector por muchos años, o como centro cultural a escala urbana como el caso de talleres robleado, ubicado en este mismo eje del parque de los colores el cual se planteo para actividades lúdicas y culturales. (Ver plano PPA- 13 Propuesta de espacio publico Y PPA- 14 propuesta general de desarrollo urbano)

En el equipamiento se trata de plantear un edificio contenedor, con flexibilidad en su distribución y ocupación con la posibilidad de tener espacios múltiples según la demanda y el tipo de equipamiento a ofrecer.

Analizados cada uno de los sectores diagnosticados por el proyecto de Plan Especial, se observa

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

que la Zona 5 donde se ubica este polígono, y específicamente en la comuna 14 (Poblado), es una de las que presenta mejor dotación en la ciudad en el aspecto educativo, sin embargo hay déficit en lugares para capacitación reempleados de las empresas que allí se ubican, lo cual implica la posibilidad de generar un polo de desarrollo cultural y educativo importante a escala municipal, acorde con las características que deberá tener el corredor metropolitano de servicios sobre el Río Medellín. El asociar los equipamientos al espacio público de ambos planes parciales, a parte de facilitar en términos de gestión el desarrollo de los mismos, refuerza el carácter del sistema de parques como lugares de experiencia e intercambio colectivo alimentados por manifestaciones recreativas, culturales y de capacitación de alta calidad. De esta manera se cumple con la concepción integral y equilibrada del territorio, donde los equipamientos propuestos se convierten en elementos articuladores de los espacios públicos, y protagónicos dentro del sistema estructurante del área de intervención.

6

**DESCRIPCION DE LA OCUPACION DE
ESPACIOS PRIVADOS Y FORMAS DE
OCUPACION
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
POLIGONO Z5-RED-7 REDESARROLLO**

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

6. DESCRIPCION DE LA OCUPACION DE ESPACIOS PRIVADOS Y FORMAS DE OCUPACION

En el Capítulo 2, correspondiente a la delimitación del plan parcial, se ha descrito que el área de intervención del plan parcial es de **146.399.73 m²**, de la cual se descuentan las vías existentes y espacios públicos existentes con un área de **20.819.31 m²**, el área propiedad del Municipio de Medellín de **14.782.79 m²**, y las áreas de manejo especial de **7.310.12 m²** conformando así el área bruta del plan parcial de **103.487.51 m²**, de la cual se descuentan las nuevas vías vehiculares a ceder para conformar el área neta a desarrollar del plan parcial de **29.134.00 m²**, y las vías a ceder peatonales con un área **3.857.00m²** para finalmente conformar un área de **71.727.00m²**, área que compone solo los predios sujetos a desarrollarse, área que multiplicada por el índice de aprovechamiento medio que para este caso será cuatro puntos (**4.00**), calculara el aprovechamiento máximo del plan parcial del cual se desprenden las obligaciones urbanísticas para suelo y equipamiento y se haya sen función de los derechos iniciales el índice real para cada Unidad de actuación urbanística.



En el siguiente cuadro consagra las áreas en metros cuadrados de cada una de las áreas descritas:

Cuadro 35 – Composición del área de intervención.

Ítem	descripción de las áreas	Área/m ²
A	Area de planificación Total Unidades de actuación urbanística 1,2,3,4,5 y 6 (áreas brutas) lotes a redesarrollar totalmente + ames + vías y ep existentes	146.399,73

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

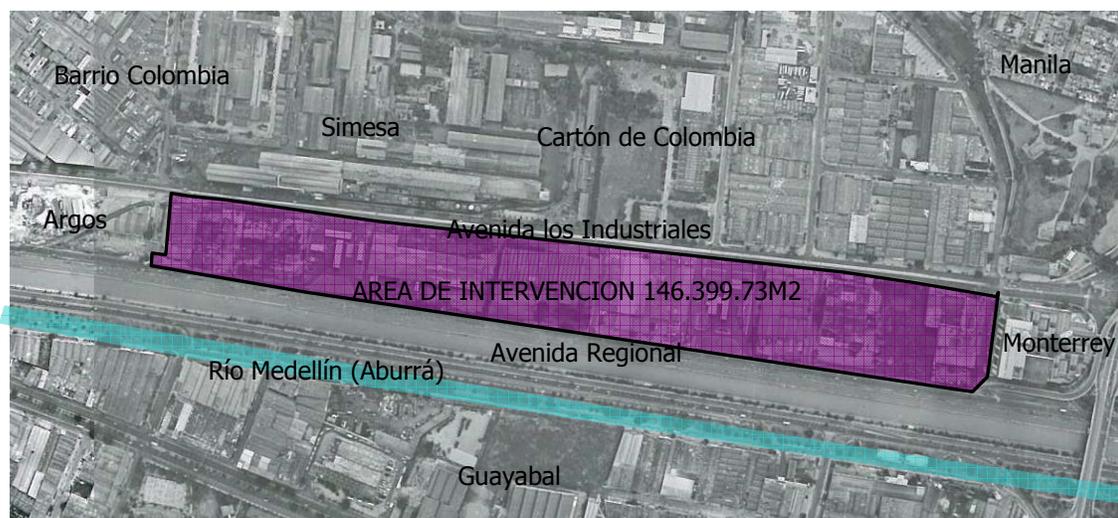
B	AME. Áreas de manejo especial. Lotes sin edificabilidad (No participan en el proyecto)	7.310,12
C	Área de intervención total = Área Bruta Manzanas menos AME	103.487,51
Total áreas a redesarrollar		103.487,51

Para establecer dentro de esta Área de Planificación el área a intervenir propiamente dicha se deben descontar los lotes que no recibirán edificabilidad adicional por estar consolidados, predio que denominaremos Área de Manejo especial, AME, quedando como resultante el área sobre la cual se calculan tanto las obligaciones urbanísticas, como la edificabilidad potencial:

De la particular situación de los predios y áreas a planificar en este Plan Parcial, se desprende la siguiente clasificación del área de planificación:

- Áreas de manejo especial las que no poseen edificabilidad adicional.
- Áreas de manejo especial que poseen edificabilidad adicional.
- Áreas de desarrollo completamente nuevo, las cuales conformarán las UNIDADES DE GESTIÓN, integrando predios, por tanto se consideran proyectos de UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA como también los lotes para la ubicación de cesiones

Figura 05 – Composición del área de intervención



6.1. Áreas de Manejo Especial dentro del Plan Parcial

6.1.1. AME: Conjunto de inmuebles altamente consolidados

En el área de planificación del presente plan parcial se ha determinado la necesidad de identificar *Áreas de Manejo Especial*, correspondientes a la manzana 1402005, propone la

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

conservación y rehabilitación como equipamiento público de la edificación “*Sede Administrativa Seguro Social*” de propiedad del Seguro Social donde funciona su sede administrativa con un edificio ya conformado de siete pisos, aparte de este inmueble todas las áreas del plan poseen potencial redesarrollo, aunque en la práctica los propietarios de cada uno de los inmuebles podrá tomar la decisión de conservar algunos.

Inmuebles que ya alcanzaron su máximo potencial de construcción, y por lo tanto no se les concede edificabilidad adicional, así como tampoco son responsables de cargas u obligaciones urbanísticas.

Cuadro 36 – Área de manejo especial Tipo 1 (Pre-existencia sin edificabilidad)

Cobama	PREDIO	Matricula inmobiliaria	Área lote/predio (m2)
1402005	1	541200	3.229,00

A excepción del lote relacionado anteriormente en el cuadro 36, los inmuebles que a continuación se relacionan en la tabla 37 poseen potencial redesarrollo siendo áreas de manejo especial AME, cada propietario de manera independiente podrá cometer su desarrollo CON LAS NORMAS VIGENTES AL MOMENTO DE SOLICITAR DICHA LICENCIA, sin embargo el plan parcial para completar estos desarrollos permitirá una altura máxima de siete pisos a estos tres predios conformados como AME nivel 2. Por lo anterior se hacen acreedores también a sus respectivas obligaciones urbanísticas de acuerdo a las normas vigentes del plan de ordenamiento territorial.

Cuadro 37 – Área de manejo especial Tipo 2 (Pre-existencia con edificabilidad)

Cobama	PREDIO	Matricula inmobiliaria	Área lote/predio (m2)
1402005	2	768079	1.763,49
1402005	11	230405	886,15
1402005	12	91084	1.431,48

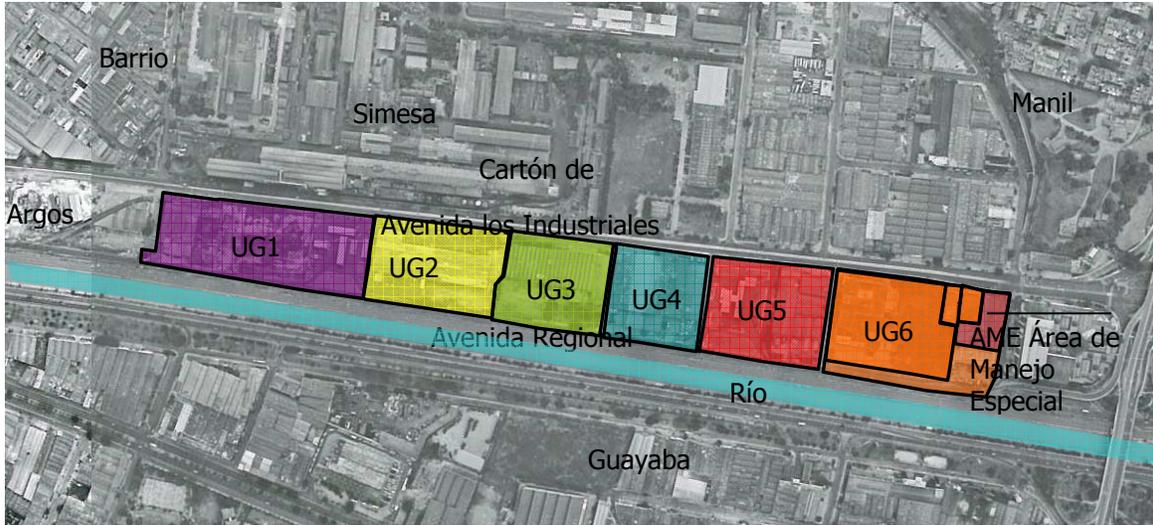
En el decreto que acompaña el presente plan parcial se crea la posibilidad excepcional de construirlos, con el mismo índice de construcción de las unidades de gestión, caso en el cual deberán realizar el pago de obligaciones urbanísticas en la misma proporción que estas, es decir cinco (5m2) metros cuadrados de espacio público por cada cien (100m2) metros cuadrados a construir así como la correspondiente obligación de aportes a equipamientos del Plan Parcial si este se encuentra adoptado. Sin embargo tratándose de una posibilidad remota de desarrollo, este plan parcial se formula sin entregar edificabilidad adicional a estos predios, por tanto no participan en el reparto de cargas y de beneficios, sin cerrar la puerta del todo a que en esta posibilidad se realice.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

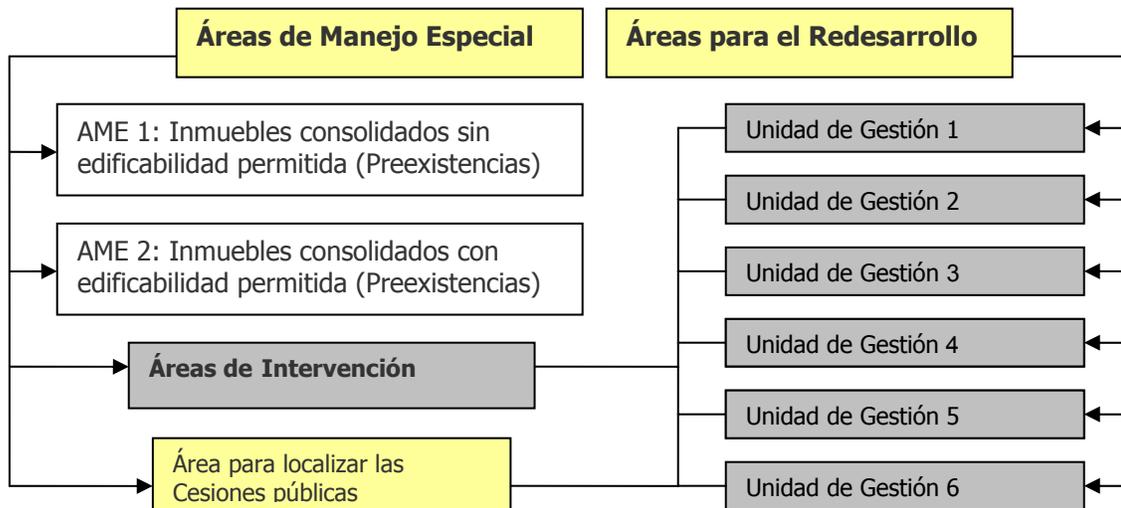
6.2. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

Este manejo se presenta en los inmuebles que participan en la asociación o integración de predios, se denominan las áreas propiamente dichas de intervención en redesarrollo, proveen la edificabilidad nueva del Plan Parcial al aplicarse el índice de construcción sobre sus áreas netas, tal como lo dispone el Acuerdo 023 del 2000, e igualmente son responsables de obligaciones urbanísticas en proporción a la edificabilidad permitida.

Figura 06 – Composición de las unidades de ACTUACION URBANISTICA.



Cuadro 38 – División de unidades de gestión. Esquema de unidades de gestión del plan parcial



Los predios comprendidos en las áreas de manejo especial ya consolidadas no participarán de la edificabilidad nueva entregada por el Plan Parcial; a diferencia de los predios que conforman

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

las Áreas desarrollables que participarán de la nueva edificabilidad ubicados en las demás unidades a redensificar.

La conformación de predios actuales que participan con sus áreas netas en la integración de las unidades de Actuación es la siguiente:

Cuadro 39 – Composición de las unidades de gestión y áreas de manejo especial.

Clasificación	Descripción de Áreas	mts2	porcentaje
a.	Áreas Bruta de las Unidades de Gestión	103487,51	
b,	Área de vías a compensar (Calle 18) UAU3	1.229,00	
c,	Área bruta total de las unidades de Actuación	104.716,51	100,00%
d,	Área Neta total Unidades de Gestión	71.727,00	68%
e,	Unidades de Gestión (áreas brutas)		
Unidad 1	Mz 10 Lotes 6,9,10,11,12,13,14	27.793,90	26,54%
Unidad 2	Mz 10 Lote 5	18.811,34	17,96%
Unidad 3	Mz 10 Lote 3	16.367,00	15,63%
Unidad 4	Mz 13 Lote 1	10.967,00	10,47%
Unidad 5	Mz 07 Lotes 1 y 2 y Mz 09 Lote 1	14.672,39	14,01%
Unidad 6	Mz 05 Lotes 9,3,4,5,6,7,8,10	16.104,88	15,38%
Subtotal		104.716,51	100,00%

Los lotes que conforman las unidades de gestión son los siguientes:

Cuadro 40 – Conformación de las unidades de gestión

UAU	COBAMA	MZ	DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA BRUTA LOTE M2	% PLAN PARCIAL
1	1,402E+15	1420010	CLL 48 N° 17 - 24	696481	8.389,00	8,11%
	1,402E+15	1420010	CR 48 CL 20	400175	3.002,41	2,90%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 -203	400177	2.987,16	2,89%
	1,402E+15	1420010	CR 48 CL 20	400176	3.026,84	2,92%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 -203	400178	2.956,00	2,86%
	1,402E+15	1420010	CR 49 N° 20 - 244	812229	4.382,00	4,23%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 237	400179	3.050,49	2,95%
					27.793,90	26,86%
2	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77 004	806592	1.345,95	1,30%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77	806591	2.010,60	1,94%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77	891162	643,49	0,62%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77	806590	2.000,00	1,93%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77	806593	8.193,32	7,92%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77	891163	4.617,98	4,46%
					18.811,34	18,18%
3	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 18 - 29	759804	15.138,00	14,63%

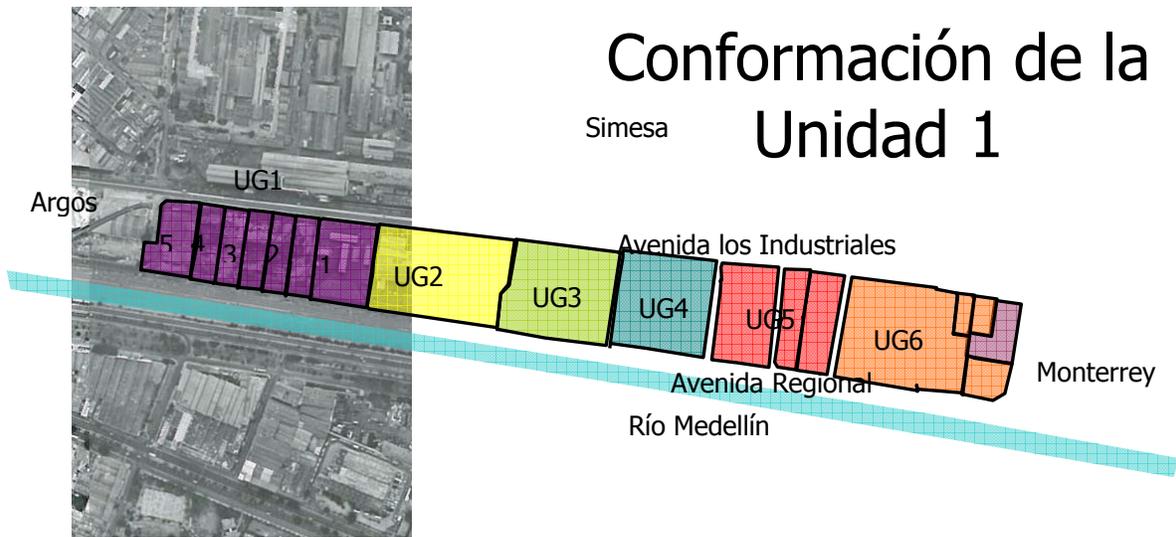
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

					15.138,00	14,63%
4	1,402E+15	1402013	CR 48 N° 17 - 49	759803	10.967,00	10,60%
					10.967,00	10,60%
5	1,402E+15	1402007	CR 48 N° 16 - 05	18241	4.001,23	3,87%
	1,402E+15	1402007	CR 48 N° 16 - 45	128646	2.681,97	2,59%
	1,402E+15	1402007	CR 48 N° 16 - 45	128811	911,19	0,88%
	1,402E+15	1402009	CR 48 N° 16 A - 35	118064	7.078,00	6,84%
					14.672,39	14,18%
6	1,402E+15	1402005	CR 48 CL 14	230401	1.104,24	1,07%
	1,402E+15	1402005	CR 48 N° 14 - 135	230403	1.088,30	1,05%
	1,402E+15	1402005	CR 49 CL 14	23047	1.086,16	1,05%
	1,402E+15	1402005	CR 49 CL 14	230408	1.084,02	1,05%
	1,402E+15	1402005	CR 49 CL 14	230409	8.492,97	8,21%
	1,402E+15	1402005	CR 48 CL 14	230402	1.073,19	1,04%
	1,4002E+16	1402005	CR 48 CL 14	230404	1.083,00	1,05%
	1,402E+15	1402005	CR 49 CL 14	230406	1.093,00	1,06%
					16.104,88	15,56%
AREAS Y PORCENTAJES TOTALES					103.487,51	100%
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA						

La localización de estos predios que hacen parte del Plan Parcial Villa Carlota, así como los que conforman las áreas de manejo especial y unidades de gestión que se describen en los planos adjuntos de Área de Planificación, y Conformación de Unidades de Gestión que a continuación se definen: *Ver planos PPA- 10 Estructura predial y tenencia del suelo y PPA- 02 Área de intervención del plan parcial*

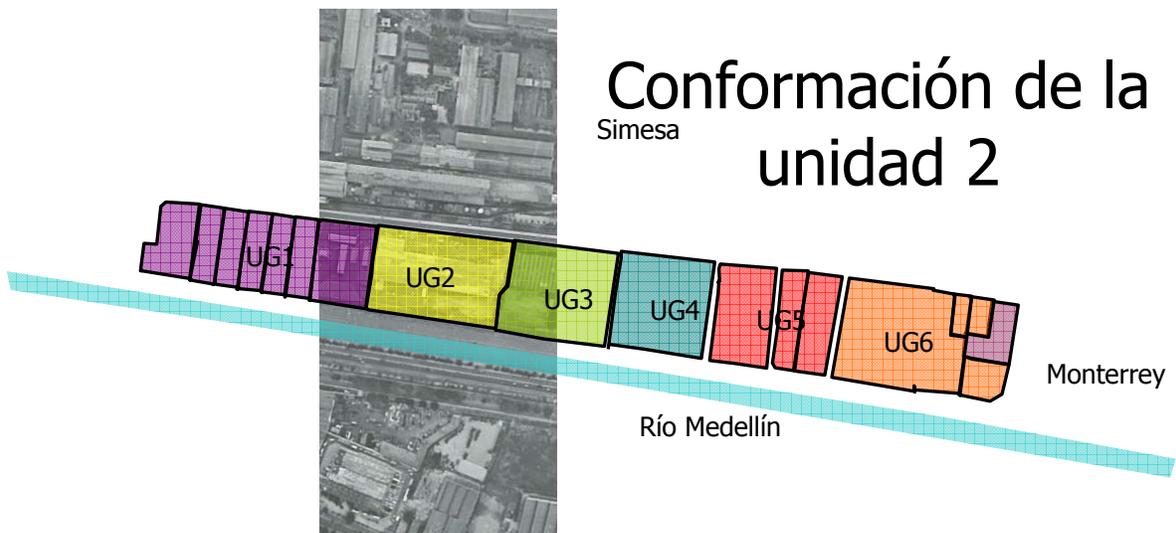


Figura 06 – Composición de la Unidad de gestión uno



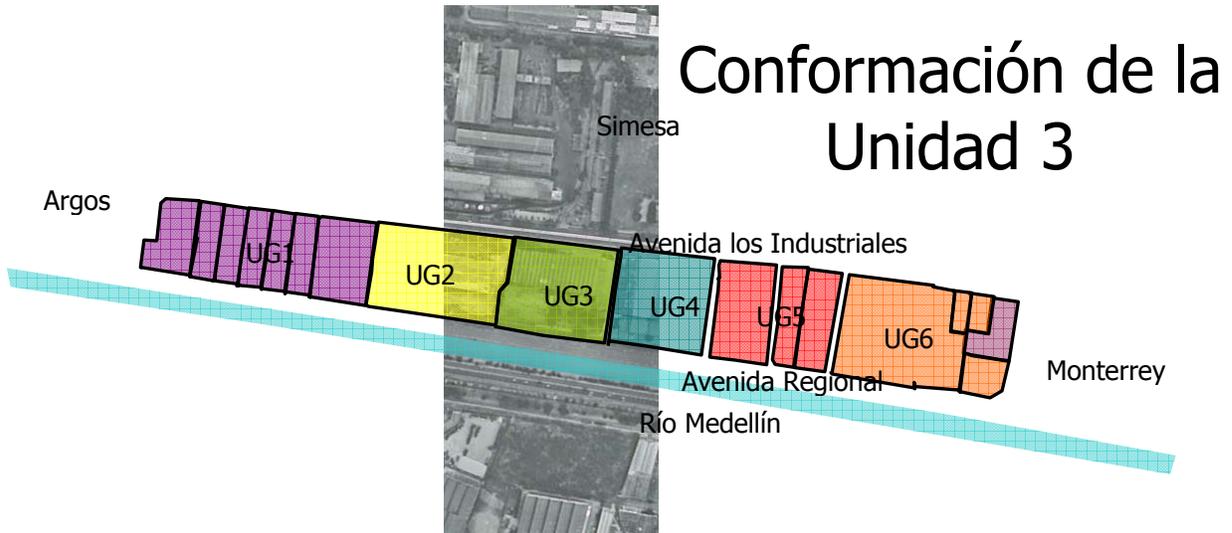
1. Estación de servicio Móvil, Familia Neme Arango
2. Lotes 09 y 10 Familia Neme Arango
3. Bridgestone Lotes 11 y 12, Familia Neme Arango
4. Avinal S.A. Avícola Nacional S.A.
5. Equipos y Motriz Ltda. Leasing Suramericana S.A.

Figura 07 – Composición de la Unidad de gestión dos



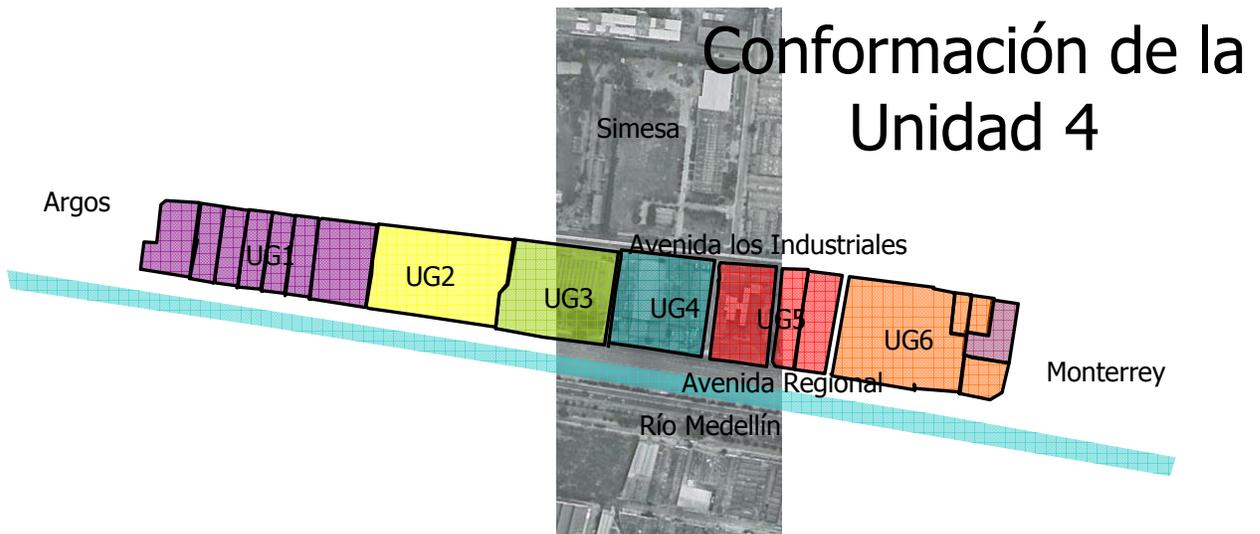
1. Agenciauto S.A.
2. Automotora San Diego S.A.
3. Agencia de Automóviles S.A.
4. Autoamericana S.A.
5. Mercovil S.A., Renault Minuto, Colserautos S.A. Familia Neme Arango

Figura 08 – Composición de la Unidad de gestión tres



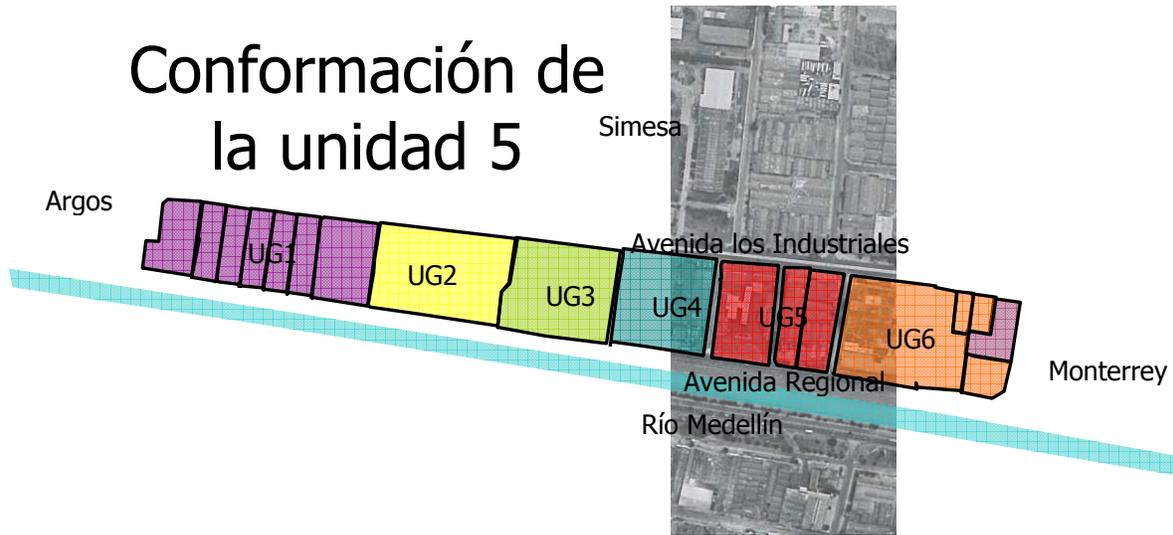
1. Servientrega S.A.

Figura 09 – Composición de la Unidad de gestión cuatro



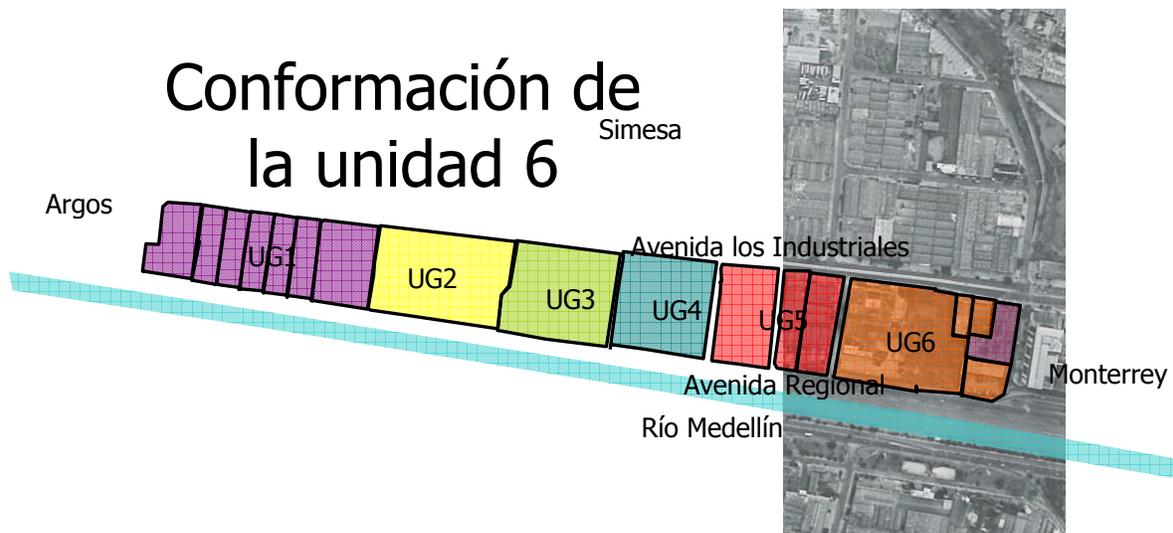
1. Familia Vélez Escobar

Figura 10 – Composición de la Unidad de gestión cinco



1. Familia Serna Aguirre
2. Chaid Neme y Hermanos Ltda.
3. Esso Colombiana Limited

Figura 011– Composición de la Unidad de gestión seis



1. Automotores de la Sierra
2. Instituto del Seguro Social: Área de Manejo Especial
3. Oficinas EMI
4. Politécnico Central
5. Home Center

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

6.3. Usos y actividades

Son aplicables al polígono objeto de este plan parcial, las normas estructurantes y generales establecidas en el Acuerdo 62 de 1.999, Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín y Acuerdo 23 de 2000 que adopta las Fichas Resumen de Normativa Urbana. En los aspectos no previstos por el presente Decreto, le serán aplicables a los proyectos urbanísticos y constructivos las normas vigentes para el municipio al momento de solicitar la respectiva licencia de urbanismo o de construcción.

Cuadro 41 – Régimen de distribución de los nuevos usos para el presente plan parcial

	ACTIVIDADES PERMITIDAS	ACTIVIDADES CONDICIONADAS	ESPECIFICACIONES DE MITIGACION
ACTIVIDADES ASOCIADAS AL CORREDOR METROPOLITANO DE SERVICIOS Y LA PRODUCTIVIDAD	Servicios: Empresariales, Profesionales, Financieros, Comerciales Comunicaciones, Personales, Servicios al vehículo, Establecimientos de esparcimiento público, Alojamiento	La Vivienda no es permitida en este plan parcial. La industria y en general los usos impactantes deben cumplir con estándares compatibles con el resto de actividades.	Regirán para los nuevos usos, los estándares máximos permitidos de ruido, material particulado y contaminación atmosférica contenidos en el estudio ambiental de este plan parcial, siendo este el parámetro más exigente al respecto para el establecimiento de las nuevas actividades, o la previa autorización de la autoridad ambiental correspondiente.
ACTIVIDADES MIXTAS DE SOPORTE AL CORREDOR	Comercio Centros comerciales Grandes superficies comerciales Minorista y suntuario Mayorista y minorista de vehículos y equipos Minorista industrial Servicios profesionales y personales Equipamientos públicos y privados de los ámbitos regional, metropolitano, ciudad y zonal y barrial para: Salud, Educación, investigación, desarrollo tecnológico,	Se condiciona la Industria al cumplimiento de las disposiciones de la autoridad ambiental para este tipo de usos para la posible localización únicamente de industria limpia.	

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

	Administración pública, Cultura, Culto y asistencia social, recreación y deportes.		
	Industria limpia Bodegas y servicios de almacenamiento.		

6.3.1. Determinación de los usos potenciales.

Al estar comprendida la zona objeto de planificación, dentro del corredor de servicios metropolitanos, los usos del suelo para los nuevos desarrollos constructivos, deben atender la necesidad de generar proyectos de alta calidad urbanística y una sana mezcla de usos. Los usos de mayor intensidad serán el comercial, usos de servicios e general, oficinas y el uso institucional entre otros. (Ver plano PPA- 08 Estructura actual y ocupación de usos y PPA- 016, Propuesta general de usos del suelo)

Cuadro 42 - Usos aplicables al Plan Parcial Villa Carlota.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA SERVIENTREGA			
AREAS DE PRODUCCION DE GRAN EMPRESA Y EN CONSOLIDACION			
USOS PRINCIPALES: Comercio, Servicios en general, servicios personales y Oficinas			
Usos complementarios y compatibles	Usos restringidos	Usos prohibidos	Observaciones
Comercio minorista de vehículos y equipos; comercio mayorista; Asociación y organización de la comunidad;	Comercio con riesgo tecnológico. Comercio minorista de recuperación de materiales.	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y compartida	
Comercio minorista, suntuario e industrial	Asistencia y protección social.	Industria mayor	
Servicios menores, transporte, almacén depósitos, comunicaciones, alojamiento, administración pública.	Reparación y mantenimiento de vehículos y equipos; servicios al vehículo. Culto.	Industria pesada	
Establecimientos de esparcimiento publico,	Industria mediana, menor artesanal.		

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Recreación y deportes
Educación, cultura, salud, equipamientos básicos

La vivienda en esta área de intervención se considera un uso prohibido conjuntamente con los establecidos en el cuadro 12 del presente Decreto.

Los metros cuadrados autorizados a construir en cada unidad de gestión, podrán ser utilizados en cualquiera de estos usos determinados como de mayor intensidad y los demás usos definidos como complementarios definidos en el cuadro 12 del documento de soporte técnico.

6.3.2. Usos actuales del área de intervención



- Comercial
- Equipamiento
- Taller Comercio de Vehículos
- Educativo
- Bodegas
- Industria
- Estaciones de Servicios
- Oficinas
- Lotes sin construir

6.4 NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCION

Los nuevos desarrollos generados a partir de la edificabilidad y usos entregados por el presente plan parcial deberán cumplir con la totalidad de las normativas básicas constructivas dispuestas para cada tipología de actividades a desarrollar en cada proyecto constructivo, establecido para la ciudad de Medellín y vigente en el momento de solicitarse la respectiva licencia de urbanismo y construcción.

El procedimiento de urbanización que deberá llevar a cabo cada una de las Unidades de Gestión que componen el plan parcial a partir de cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 179 del Acuerdo 062 de 1999, deberá cumplir con las disposiciones del decreto 564 del 24 de febrero de 2006, además de las siguientes normas específicas:

Índice de construcción: es la cifra que multiplicada por el área neta del lote o terreno, da como resultado el área máxima permitida para construir; fluctúa según la densidad asignada para la zona en la cual se ubica el desarrollo.

Se regirá por los índices planteados en este plan parcial para cada Unidad de actuación urbanística. 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.

Índice de ocupación: Es la cifra que indica el porcentaje de terreno a ocupar por las edificaciones después de respetar los retiros establecidos por las normas; entendida como el área útil de la Unidad de actuación urbanística, se tomará sobre el primer piso de una edificación. Dentro del índice de ocupación se contabiliza todo lo que constituye área construida, de acuerdo con la definición establecida para ésta.

Construcción de vías y andenes. Todo proyecto de edificación planteado dentro de este esquema de plan parcial dentro de cada Unidad de actuación urbanística, deberá prever la construcción y adecuación de aquellas vías y andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote excepto las vías de carácter nacional (Avenida regional). En cuanto a materiales, para la ejecución de estas obras se debe cumplir con características de seguridad, homogeneidad y en algunos sectores dar tratamiento integral, además de las características establecidas en el manual de componentes del espacio público MEP adoptado mediante decreto municipal No. 1097 DE 2002.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

de fachada acorde con el resto de la edificación en un acabado duradero que requiera un mantenimiento mínimo. No se permite que ninguna construcción con frente a vía(s) pública(s) o diferentes espacios públicos pueda tener fachada cerrada en dichos frentes, lo cual iría en detrimento del espacio público.

Los primeros pisos de las edificaciones a desarrollar se deben articular al espacio público; así como la integración de la avenida de los Industriales y el corredor del río.

6.4.3. Empates entre fachadas.

En todas las áreas de actividad comercial representativas las nuevas edificaciones deberán desarrollarse buscando una solución de empate con el fin de lograr armonía en el perfil edificatorio. Esta solución se realizaría con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote, y se definirá con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoletas y espacios abiertos o privados, dentro de la reglamentación vigente.

Para la obtención de la licencia de construcción los planos del proyecto deberán incluir el estudio de fachadas efectuado en relación con las edificaciones de carácter permanente que conforman el costado de cuadra y principalmente con las colindantes.

6.4.4. Retiros de paramentos

Las líneas de paramento en sentido oriente occidente y de las calles del área de intervención, deberán responder a los respectivos alineamientos establecidos por el Plan Parcial de la Gran manzana de Simesa las cuales deberán responder y estar articuladas al espacio público.

En la Unidad de Actuación Urbanística 1, en la proyección de los cruces de la calle 19ª y la carrera 48, luego de respetar una longitud de 69.50 ml como parte de la unidad 1, se deberá respetar una longitud de 75.23ml desde el borde externo del andén peatonal de 6.0m hacia el norte, longitud en la cual se tiene previsto el área de cesión de las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 2 plazoleta de los colores y los correspondientes equipamientos del Plan Parcial. *Ver plano PPA- 13 Propuesta general de espacio público*

En la Unidad de Actuación Urbanística 3, se deberá respetar una longitud de 26.37 ml desde la proyección de los bordes de calzada de la calle 18 y la carrera 49 hacia el costado norte, para la cesión de la plazoleta de los colores *como se ilustra en el plano PPA-13 propuesta general de espacio publico.*

6.4.5. Voladizos

En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios construidos en voladizo a partir del paramento proyectado por el plan parcial y de la losa de cubierta del primer piso sobre andenes, antejardines o retiros privados, de un metro con cincuenta centímetros (1.50m).

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

La distancia mínima de seguridad entre el punto mas externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de fase de energía mas cercano será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 m).

Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso con respecto al nivel del andén, y su dimensión máxima de proyección se tomará con relación a la línea de paramento definitiva del primer piso fijada por el alineamiento, el andén mínimo, o el retiro adicional si lo hubiere, adoptándose la mayor de estas tres dimensiones.

Los lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo podrán construir voladizo en fachada cerrada hasta 0.30 metros; sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta uno con cincuenta (1.50) metros siempre y cuando entre ambos medie una sección peatonal de doce metros (12.00 m) de ancho como mínimo. En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a ocho (8.00) metros. El voladizo sobre ochava no podrá estar proyectado sobre calzada vehicular.

Las edificaciones construidas con anterioridad al plan parcial, de dos pisos con voladizos iguales o menores a 0.80 metros que se vayan a reconocer, deberán ajustarse a la normativa vigente al momento de su solicitud y no podrán acogerse a este artículo.

6.4.6. Ochavas

Toda edificación ubicada en esquina además de contemplar el antejardín deberá cumplir con la construcción de ochava de 5.00 metros para áreas comerciales sobre los cruces de las vías vehiculares.

Cuando la edificación está en cruce de vía con sendero peatonal que no sea posible convertir en vehicular, no requerirá de ochava.

6.4.7. Marquesinas y tapasoles.

En caso de que el diseño de la edificación contemple la construcción de marquesinas o se quiera adicionar parasoles para cubrir el andén o el antejardín su aprobación requerirá el previo concepto de la Curaduría Urbana.

Para las marquesinas y tapasoles regirán las normas mínimas siguientes:

6.4.7.1. Marquesinas

Se permiten únicamente cubriendo el antejardín de acceso a las edificaciones, y su altura mínima sobre el nivel del andén en zonas comerciales e industriales será como mínimo tres metros con cincuenta (3.50 m), Hasta un setenta y cinco por ciento (75%) del ancho del andén, con un máximo de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) y su construcción en voladizo, de manera que forme parte de la edificación sin soportes verticales y sin avisos de

publicidad.

6.4.7.2. Tapasoles

No se permiten cubriendo el andén, ni sobre retiros laterales y de fondo o retiros a quebradas; solo será posible su instalación sobre antejardín y podrán cubrir el cincuenta 50% del antejardín sin sobrepasar los dos metros (2.00m), luego de dejar lo correspondiente al andén. La altura mínima a la cual deben colocarse es dos metros con cincuenta centímetros (2.50 m) con relación al nivel del piso.

Las marquesinas no podrán tener soportes verticales, ni podrán ser utilizados como balcón o terraza en su parte superior; no tendrán acceso de las edificaciones. Las marquesinas, tapasoles o similares no podrán utilizarse para soportar avisos o mercancías, ni tendrán elemento alguno que impida la libre circulación o la transparencia sobre la zona que llegue a adecuarse con cubierta. Por consiguiente, no se admitirán desniveles, rampas o gradas ni cerramientos laterales o frontales, ya sea en construcciones estables o desmontables incluyendo vidrieras, cortinas, setos, etc., además el nivel del piso deberá quedar al mismo nivel del andén.

El área útil conformada como retiro adicional del edificio, después de dejar lo correspondiente al antejardín y parques públicos propuestos, podrá utilizarse para la colocación de mesas y sillas como una extensión del servicio prestado por los establecimientos abiertos al público así como también para exhibición de vehículos entre otros.

No se permitirá en dicho retiro de antejardín el funcionamiento de cocinas, parrillas, calentadores, bares, mostradores, estanterías, refrigeradores, muebles fijos o cualquier elemento similar a los antes enumerados, ni aparatos musicales o parlantes.

6.4.8. Construcción de andenes.

Toda construcción de obra nueva, adecuación, modificación o adición, para obtener el recibo de la construcción, deberá construir y adecuar los andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción en el manual de diseño de los componentes de espacio público adoptado mediante decreto municipal No. 1097 de 2002

6.4.9. Antejardines.

Los retiros definidos como antejardines, serán de carácter ornamental y de protección; por consiguiente, no se podrá autorizar la ocupación con ningún elemento construido, tales como rampas, escaleras, piscinas, sótano, semisótanos, etc. Ni como área de almacenamiento de productos o mercancías.

El retiro de antejardín se debe integrar al andén público al mismo nivel, con tratamiento en piso duro arborizado cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción en el manual de diseño de los componentes de espacio público, MEP adoptado mediante decreto municipal No. 1097 de 2002 y los parámetros establecidos en el plano PPA- 012.

6.4.10. Altura máxima de las edificaciones.

La altura mínima de primer piso no podrá ser inferior a 3.00m, entre piso acabado y techumbre, en pisos superiores como distancia mínima vertical entre piso acabado y techumbre será de 2.50m.

La altura máxima de las edificaciones está determinada por la aplicación de los índices de construcción, de ocupación y de las demás normas que les corresponden según su ubicación, sin embargo si la edificación sobrepasa de los 20m, deberá contar con el respectivo visto bueno de la aeronáutica civil dado que se encuentra el área de intervención del presente plan parcial en la superficie horizontal del cono de aproximación del aeropuerto el cual permitirá una altura máxima de 45.00m², según decreto municipal No. 266 de 2006, para lo cual esta entidad evaluará una mayor altura determinada dentro de la superficie horizontal del cono de aproximación del aeropuerto.

No se contabilizarán como pisos:

- a. Los sótanos y semisótanos que se destinen en forma total a parqueadero privado o parqueadero de visitantes, los utilizados exclusivamente con instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación.
- b. Un nivel de mezanine siempre y cuando esté integrado al primer piso por medio de vacíos y escaleras internas al local, no tenga destinación independiente y no supere el setenta por ciento (70%) de su área.
- c. Un nivel de mezanine, mansarda, buhardilla o ático, que se construya utilizando la inclinación del techo donde la cubierta estará enrasada en la fachada a la altura máxima permitida, efectuando la iluminación por aberturas en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional. Este nivel no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) del área del piso inferior y deberá estar integrado en destinación al mismo.

Las áreas de mezanine y las de remate (mansarda, buhardilla, ático) se contabilizarán en el índice de construcción, no así los niveles de parqueaderos, ubicados en sótanos y semisótanos o en áreas previstas por la norma específicamente.

Las edificaciones cuya altura se encuentra entre 5 o más pisos, deberán cubrir con techo en pendiente como mínimo el cincuenta por ciento (50%) del último nivel, el otro cincuenta por ciento (50%), deberá ser cubierto en losa.

La altura libre en primeros pisos no podrá ser inferior a 3.50m, garantizando con ello la permeabilidad y el manejo de espacios públicos en primeros pisos. Para los pisos superiores se determinara una altura mínima entre piso acabado y techo con acabados de 2.50m como mínimo, al igual que los sótanos y semisótanos destinados a bodegaje y parqueaderos.

6.4.11. Amoblamiento urbano.

La instalación de elementos de amoblamiento urbano, sólo podrá efectuarse cuando hayan sido autorizados por el Departamento Administrativo de Planeación y sus respectivas dependencias.

6.4.12. Accesibilidad a los limitados físicos.

En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales o al uso social recreativo, y clasificados más adelante, para la expedición de la licencia de construcción, deberá indicarse en los planos la forma en que habrán de tratarse las aceras inmediatamente anexas a la edificación prevista, las puertas de acceso, rampas, circulaciones internas y ascensores de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de los limitados físicos, según las especificaciones a que alude la Resolución 14861 de 1985 del Ministerio de Salud.

Asimismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueadero, baño público y cabina telefónica para los minusválidos, así como área para el estacionamiento de sillas o elementos similares. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública similares deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de los limitados físicos.

La normativa consagrada en el presente decreto no exonera el cumplimiento de los trámites y procedimientos consignados en disposiciones nacionales, especialmente los relacionados con la demarcación de la superficie limitadora de obstáculos al aeropuerto Olaya Herrera, con respecto a las alturas según la definición de elevaciones para el cumplimiento de normas de seguridad de la aeronáutica civil según el decreto 266 de 2006, que se debe tramitar ante esta entidad y aquellos consignados en el decreto 564 de 2006, referente a las licencias de urbanismo y construcción y las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.

6.5. Desarrollos transitorios y áreas de manejo especial

Dentro del plan parcial se definen algunas normas para sus desarrollos, sin embargo esto no quiere decir que se congele el sector para los inmuebles identificados dentro de las áreas de manejo especial, sin embargo por tratarse de una edificación de equipamiento de ciudad, la sede administrativa del Seguro Social, deberá solicitar las respectivas normas para adecuaciones y ampliaciones ante el Departamento Administrativo de Planeación para un futuro desarrollo o adecuación de esta.

6.5.1. Adecuaciones, modificaciones, ampliaciones y actos de reconocimiento.

Cualquier edificación existente dentro del área de intervención de este plan parcial no puede ser reformada. No se pueden desarrollar licencias de construcción en la modalidad de adecuación, ampliación, actos de reconocimiento, solo se podrá permitir modificaciones sin incrementar área y sin generar nuevas destinaciones, además deberá cumplir con lo previsto en el decreto nacional 564 de 2006, el cual reglamenta las licencias de urbanismo y construcción para todo

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

desarrollo. Se entiende por refacciones locativas las mejoras encaminadas a las reparaciones de las instalaciones existentes, las cuales según artículo 10 del decreto 564/06, no conlleven a modificar la estructura ni la espacialidad, solo permitan reemplazar materiales o acabados o adecuar instalaciones técnicas existentes.

6.6. Índices y aprovechamientos del Plan Parcial Villa Carlota

Al extraer de los estudios de títulos y las fichas catastrales las áreas de los lotes se encuentran las áreas brutas de cada predio objeto del plan que sumadas conforman el área bruta del plan parcial, estas áreas menos las vías proyectadas y las existentes y los espacios públicos existentes dando como resultado el Área Neta, la cual sirve para calcular los correspondientes índices que determinan los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas las cuales van en forma directamente proporcional a estas áreas de acuerdo a unos derechos iniciales calculados al inicio de este documento. A continuación se definen los aprovechamientos y las obligaciones en el caso que los propietarios del plan cedan gratuitamente las tierras para el desarrollo de las vías

Cuadro 44 – Cuadro de índices y aprovechamientos por Unidad de actuación urbanística

UAU	AREA NETA	AREA UTIL	IC AREA NETA	IC AREA UTIL	M2 a construir por U.A.U
1	15.464	11.004	4,9	6,9	71.102
2	11.159	11.159	4,6	4,6	56.540
3	10.332	7.663	4,3	5,9	44.819
4	9.479	7.422	3,2	4	30.048
5	12.109	9.676	3,3	4,2	40.794
6	13.184	8.297	3,3	5,3	43.604
	71.727	55.221	4	5,2	286.907

Cuadro 45 – Cuadro de cesiones y obligaciones urbanísticas por Unidad de actuación urbanística

Unidades de actuación	Suelo zonas verdes y ep	Suelo vías	Adec. Suelo zonas verdes	Adec. vías	Adec. vías peatonales	Equipamiento	Comp. vía/puente
1	4.460	12330,61	4.460	8769	691,61	-	-
2	0	7652	0	5962		665	
3	2.668	5570,87	2.668	3935,52	451,72	413	1.229,00
4	2.057	1487,93	2.057	3616,77	467,31	600	
5	2.433	2563,24	2.433	4349,42	1103,18	1.024	
6	4.887	2921,12	4.887	4249,69	1138,23	166	
	16.505,00	32.525,77	16.505,00	30.882,40	3852,05	2.868,00	1.229,00

Dentro de cada una de las Unidades de actuación urbanística se puede ver como algunas asumen en primer piso las cargas de los parques a ceder, y que así se compensen con las

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

demás unidades estas siempre tendrán sobre el área útil un mayor índice de construcción, por lo tanto estas áreas a ceder calculadas en el anterior cuadro corresponden a la propuesta planteada de ocupación por el presente plan parcial, también es importante anotar que se parte de un índice de construcción de 4.0 sobre el área neta, que al devolver la operación, es decir, al dividir el área construible total de cada unidad de gestión por su área ocupable real en primer piso, se está calculando el verdadero índice sobre área útil del predio que en promedio del plan parcial es de 5.2

7

**SIMULACION URBANISTICO FINANCIERA Y
ESQUEMA DE REPARTO DE CARGAS Y
BENEFICIOS
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
POLIGONO Z5-RED-7 SECTOR ARGOS II**

7. SIMULACION URBANISTICO FINANCIERA Y ESQUEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

7.1. Simulación Urbanístico – Financiera

7.1.1. Introducción.

La simulación urbanístico financiera define la viabilidad económica de la presente propuesta urbanística, y viabiliza su desarrollo en el tiempo lo cual permite llevar a cabo el desarrollo mediante las unidades de gestión, teniendo en cuenta asumir las cargas que cada unidad de gestión le corresponden, así como determinar la factibilidad económica y comercial de los usos propuestos de manera que le permita a los propietarios de los terrenos tomar las decisiones sobre el desarrollo de sus propiedades; en primer lugar se presentará la simulación tanto general del plan parcial y posteriormente el sistema de reparto de cargas y beneficios que establece el equilibrio necesario para hacer viable la operación urbanística de tal forma que cada unidad se encuentre compensada de acuerdo a unos derechos iniciales tanto en cargas como en los beneficios, este reparto se define en el numeral 7.2 y su forma de implementarlo una vez se vaya a ejecutar el plan se define en el capítulo 8, en las estrategias de gestión de suelo del plan parcial.

Este capítulo correspondiente a la simulación urbanística financiera parte del avalúo de los terrenos que comprenden el área de planificación del Plan parcial para encontrar el valor del suelo actual, con el fin de calcular la plusvalía y tener parámetros claros en su desarrollo para el valor del suelo útil por metro cuadrado, también se debe tener en cuenta para las propuestas de redesarrollo, la valoración de costos de urbanismo, de construcción y los correspondientes valores de los costos indirectos correspondientes a los costos de construcción, en los términos y estándares que se aprecian en el mercado actual, para confrontarlo con las posibles ventas de todo el metraje autorizado, en forma de una simulación estática.

7.1.2. Metodología.

La metodología define los siguientes aspectos como base para un escenario adecuado de sustentación de la simulación urbanístico financiera:

- Definición del costo de la tierra para cada unidad de gestión.
- Asignación de usos para determinar las áreas, costos y precios de venta propuestos para cada unidad de gestión.
- Definición de valores a aplicar en las variables del modelo, definición de densidades y política de parqueaderos para cada uso
- Estados de resultados finales calculados con precios promedios.

Por lo anterior el objetivo de este capítulo es demostrar la factibilidad económica de lo propuesto dentro del plan parcial, así como la forma de compensar en el tiempo las cargas derivadas de su aporte a la conformación del espacio público. Como objetivos particulares se mencionan los pasos que se han seguido en la elaboración del trabajo son los siguientes:

- Evaluar la capacidad del PLAN PARCIAL para el cumplimiento de sus propias cargas.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

- Evaluar la factibilidad comercial de los usos propuestos.
- Arrojar datos que permitan estimar el tiempo de desarrollo del plan.
- Dotar a los propietarios de los terrenos, con un instrumento de análisis de reparto que les permita planear el desarrollo futuro de sus propiedades.
- Facilitar el diseño de los mecanismos de gestión del plan.

Dadas las necesidades de este trabajo, el modelo utilizado tiene como cifra de resultado el valor generado para el pago del recurso tierra; pero se compara con un análisis que define como resultado la utilidad, y dentro del comportamiento de las variables se define una cifra de utilidad que permanece constante, dicha utilidad ha sido definida en un 5% sobre el valor de las ventas por lo cual ha demostrado ser muy rentable en términos de beneficios como se ilustra en los cuadros 53 a 58.

Para la estimación de otros componentes de los costos se han tomado los siguientes valores:

- Honorarios 10% sobre el valor de las ventas.
- Gastos Generales 6% sobre el valor de las ventas.
- Gerencia de Ventas 5% sobre el valor de las ventas.
- Costo financieras 3% sobre el valor de las ventas.

Para la elaboración del presente estudio se ha construido un modelo de simulación de factibilidad económica en términos del valor actual del suelo. El modelo simula el resultado del desarrollo de cada unidad de gestión, de acuerdo a un modelo de ocupación del suelo, y luego agrega los resultados, para así estimar las cifras totales de un posible desarrollo, en términos de un valor actual.

Costo de la tierra:

Todos los valores han sido tomados de datos reales constatados en documentos de tenencia de la tierra, de avalúos comerciales del lugar, bastante activada por la aprobación de los planes parciales de Argos I y la gran manzana de Simesa y por la actividad inmobiliaria de los últimos años.

Se da comienzo a este análisis con la valoración de los terrenos que serían sometidos a la renovación e intervención para su desarrollo, es decir, que hacen parte de las unidades de gestión, valorando el lote, más no las construcciones existentes ubicadas actualmente en este polígono, pues se ha considerado que por el estado y poca proyección no vale la pena entrar a valorar edificaciones viejas y de desarrollo incierto y mas bien proyectar valores de obras futuras y enmarcadas en planes de desarrollo como el presente.

Se ha estimado en \$ 480.000 pesos el metro cuadrado de lote (el valor se ha incrementado recientemente por la aprobación de los planes vecinos y la dinámica del sector edificador en Medellín), precio a la fecha sin la aprobación del plan, consideramos que el anterior valor se puede incrementar en un 65% una vez reciba los beneficios de estar cobijados bajo el plan parcial.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Con los costos de la tierra no se ha querido especular, pues es muy sensible en este lugar que proyecta un gran y decisivo desarrollo, pero se ha tenido datos reales de adquisición de tierra para redesarrollo a más de un millón de pesos el metro cuadrado.

Cuadro 46 – Proyección del costo de los lotes según catastro

Nº	PROPIETARIO/USO	DIRECCION	AVALUO CATASTRAL LOTES \$	AVALUO PROMEDIO LOTE \$
1	INSTITUTO DE SEGUROS APOYO ADM	CI 14 48-32	855.641.270	264.986
2	LEASING DE SURAMERICANA CIA DE FIN.	CI 14 48-98	678.455.144	259.745
3	FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS	Cr 48 14-135	1.829.468,830	240,735
4	FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS	Cr 49 CI 14	297.224.855	291.863
5	FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS	Cr 49 CI 14	277.422.180	274.910
6	FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS	Cr 49 CI 14	279.853.185	274.805
7	FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS	Cr 49 CI 14	272.005.439	264.666
8	FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS	Cr 49 CI 14	273.663.353	289.987
9	FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS	Cr 49 CI 14	259.439.261	257.089
10	FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS	Cr 49 CI 14	258.987.960	252.000
11	INMOBILIARIA J Y L S.A.	Cr 48 14-77	233.100.000	252.000
12	VALENCIA HENAO Y CIA CC	Cr 48 14-49	363.052.000	259.138
14	SERNA AGUIRRE ANA MARIA	Cr 48 16-005	1.266.867.000	269.317
15	CHAID NEME Y HERMANOS S.C.	Cr 48 24-31	998.644.000	260.743
16	ESSO COLOMBIANA LIMITED	Cr 48 16A-35	1.798.707.000	279.216
17	VELEZ DE A. CECILIA	Cr 48 17-49	2.976.669.000	263.585
18	SERVIENTREGA S.A.	Cr 48 18-29	4.338.899.000	261.979
19	GRUPO AGENCIAUTO	Cr 48 20-77 001	1.769.149.122	260.098
20	AUTOAMERICANA S.A	Cr 48 20-77 002	503.192.941	257.583
21	INDUSTRIAS URIBE MORENO LTDA	Cr 48 20-77 003	563.721.376	240.836
22	AGENCIA DE AUTOMOVILES S.A.	Cr 48 20-77 004	401.116.831	258.517
23	NEME ARANGO HARES NAYIB ESTEBAN	Cr 48 20-77 005	1.510.806.607	243.184
24	NEME ARANGO HARES NAYIB ESTEBAN	Cr 48 17-24	1.850.285.000	201.600
25	NEME ARANGO HARES NAYIB ESTEBAN	Cr 48 CI17 0009	690.421.000	233.566
26	NEME ARANGO HARES NAYIB ESTEBAN	Cr 48 CI18 0010	779.740.000	264.050
27	NEME ARANGO HARES NAYIB ESTEBAN	Cr 48 CI18 0010	762.048.642	264.050
28	NEME ARANGO HARES NAYIB ESTEBAN	Cr 48 20-203	701.988.000	241.233
29	AVINAL S.A.	Cr 48 20-237	699.916.000	243.873
30	LEASING SURAMERICANA CIA DE FIN.. LEASING COLOMBIA S.A.	Cr 49 20-244	1.213.796.000	271.543
			26.876.641.636	238.406

Según esta tabla la diferencia histórica catastral a comercial es del 50% aproximadamente, por lo tanto el costo ponderado comercial es de \$238.406.00/m² x 50% : 357.6094/ m².

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

El cálculo anterior se ha hecho con información actualizada de la oficina de catastro municipal al mes de marzo de 2006 y se ha aplicado un porcentaje de incremento, que según la Lonja de propiedad raíz de la ciudad se considera como la más corriente y normal para calcular la base comercial de un predio urbano en Medellín, dado que el metro cuadrado de suelo en el plan parcial de Argos 1, fue tomado como base \$400.000 pesos y el plan parcial de la Gran Manzana de Simesa tomo como base \$480.000 pesos, para este caso se tomara un promedio que coincide con el valor sugerido por la Lonja Propiedad Raíz de \$ 420.000, consideramos que este valor ha seguido ascendiendo sobre el año en curso y a la fecha un promedio del valor de la tierra es del orden de \$480.000.

En los últimos meses se han dado transacciones importantes en sectores aledaños al polígono objeto del plan, estas transacciones inmobiliarias se diferencian del área de intervención por no estar sometidas a la reglamentación de un plan parcial para su desarrollo, se dan dos ejemplos claros:

- La empresa TCC, Compra bodega aledaña a sus actuales instalaciones en la avenida los industriales posterior a la nueva edificación de Suramericana Clínica donde se registro un valor promedio de venta de \$ 930.000 m², para demoler y construir allí bodegas para su actividad.
- La empresa Invocar S.A. adquirió un viejo edificio para la construcción de su sede operativa en Medellín en inmediaciones de la calle 30 con la carrera 46, cerca de las antiguas instalaciones de Pintuco.

Datos suministrados por la Lonja Propiedad Raíz, a través de varios evaluadores con gran experiencia en la ciudad.

Costo de la infraestructura:

Para la cuantificación de los costos de urbanización, se ha asumido el aporte que todos los desarrollos deben hacer para la construcción de parques, vías, zonas verdes y la construcción del equipamiento público en cada una de las unidades de gestión, como también los costos sugeridos para el puente peatonal que se pretende desarrollar por iniciativa del Municipio de Medellín, pero que algunos de los recursos por la compensación de las vías a desafectar estarían por cuenta de los diferentes propietarios de los predios.

Se han considerado valores comerciales de las obras de infraestructura en condiciones especificadas por el manual de amoblamiento urbano que rige para el municipio de Medellín, estos valores explicados a continuación corresponden a los costos directos de obra y en ningún caso tienen una connotación comercial, para tal caso tenemos:

- Vías con servicios, 260.000 \$ m², lo que corresponde a las demoliciones necesarias, estructura de la vía, las redes básicas de acueductos y alcantarillados, red de distribución eléctrica, acometidas, **canalización de red alta potencia de energía**, señalización y bordillos de delimitación.
- Andenes, 112.250 \$ m² lo que corresponde a las demoliciones necesarias, estructura de concreto y entresuelo, redes de servicios básicos enterradas, tanto privadas como de servicios públicos domiciliarios, señalización y ciclorutas en los puntos propuestos

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

- Separadores entre vías, 55.000 \$ m² lo que corresponde a las demoliciones necesarias, llenos de nivelación, bordillos de concreto que los confinan, grama y arborización.
- Zonas verdes, 30.000 \$ m² lo que corresponde a las demoliciones necesarias, llenos de nivelación, grama y arborización.
- Equipamiento urbano, 700.000 \$ m² lo que corresponde a las demoliciones necesarias, estructuras, obras negras, obras grises, redes de servicios y acabados para edificios de servicios, uso comunales y de características de buena construcción.
- La infraestructura del puente que se pretende financiar con la compensación de áreas para espacio público a causa de la desafectación de las vías de la calle 18 y calle 16ª, a que se refiere el ítem de vías a compensar en el capítulo seis, de ocupación del espacio público, se valora en el siguiente cuadro a todo costo, con precios actualizados de hoy por \$ 2.667.432.00 m².

Este valor que se genera por el pago de estas cesiones, que buscan ser compensadas deberán destinarse a la construcción del puente peatonal planteado desde el plan parcial de la gran manzana de Simesa, el cual tiene un valor de \$ 426.351.820.00 pesos, el cual posee una longitud de 195.00ml, pensado de un ancho de carril peatonal de 2.0m libres con cuatro apoyos en los separadores de las vías, como es el caso de los puentes peatonales del sistema de transporte masivo Metro.

Cuadro 47 - Análisis de costos de construcción de las cargas

COSTO ZONAS VERDES				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO	SUBTOTAL
Desmante	M2.	1	5000	5.000
Bordillos contención	ML	0,2	30.000	6.000
Lleno nivelación	M3.	0,25	20.000	5.000
Grama-jardín.	M2.	1	14.000	14.000
COSTO TOTAL UNITARIO			M²	30.000
COSTO VÍA URBANIZADA				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO	SUBTOTAL
Desmante	M2.	1	5000	5.000
Redes 2 ^{as} de servicios	M2.	1	55.000	55.000
Red 1 ^a de servicios	M2.	1	120.000	120.000
Pavimento	M2.	1	60.000	60.000
Señalización	M2.	1	5.000	5.000
Iluminación	M2.	1	15.000	15.000
COSTO TOTAL UNITARIO			M²	260.000
COSTO ZONAS EQUIPAMIENTO				
ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO	SUBTOTAL
Desmante	M2.	1	5000	5.000
Piso duro	M2.	0,2	65.000	13.000
Edificio 1 piso	M2.	0,8	800.000	640.000

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

COSTO TOTAL UNITARIO					M²	658.000	
ANÁLISIS DE COSTOS DE INFRAESTRUCTURA (PUENTE PEATONAL)							
ITEM	DESCRIPCION	UN	CANT.	PRECIO	VALOR \$	VALOR \$	
Nº	ITEMS			UNITARIO	PARCIAL	CAPITULO	
1,00	DEMOLICIONES Y DESMONTES					5.754.800	
1,01	DEMOLICIÓN PISO DURO.	M ² .	60,0	12.580	754.800		
1,02	RETIRO TUBERIAS SUBSUELO	GL	1,0	2.500.000	2.500.000		
1,03	DESMONTE REDES ELECTRICAS.	GL	1,0	2.500.000	2.500.000		
2,00	CIMENTACIÓN					105.649.060	
2,01	EXCAVACIÓN Y ANILLADO PILAS	M ³ .	135,0	178.860	24.146.100		
2,02	CONCRETO REFORZADO 24 MPA. PILAS	M ³ .	122,0	515.680	62.912.960		
2,03	ACERO DE REFUERZO PILAS	KG	6500,0	2.860	18.590.000		
3,00	ESTRUCTURA DE SOPORTE					104.826.600	
3,01	COLUMNAS CONCRETO 28 MPA.	M ³ .	80,0	655.320	52.425.600		
3,02	MENSULAS CONCRETO DOBLE BRAZO	M ³ .	20,0	796.800	15.936.000		
3,03	ACERO DE REFUERZO	KG	12750,0	2.860	36.465.000		
4,00	ESTRUCTURA PEATONAL					187.657.600	
4,01	PERFILERÍAS IPE	KG	17500,0	5.860	102.550.000		
4,02	STEEL DECK	M ² .	390,0	32.780	12.784.200		
4,03	PASAMANOS CONCRETO	M ² .	390,0	155.000	60.450.000		
4,04	CONCRETO PISO	M ³ .	30,0	395.780	11.873.400		
5,00	ESCALAS ACCESOS					22.463.760	
5,01	ESTRUCTURAS GRADAS ACERO	M ² .	36,0	585.200	21.067.200		
5,02	PELDAÑOS CONCRETO	M ³ .	2,0	465.780	931.560		
5,03	ARBOLES Y JARDINERAS	Un.	3,0	155.000	465.000		
11,00	SUBTOTAL COSTO DIRECTO.				\$	426.351.820	
12,00	FACTOR A.I.U.	PC	22,00		\$	93.797.400	
13,00	COSTO TOTAL CONSTRUCCIÓN					\$	520.149.220

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

		COSTO POR ML	\$	2.667.432
		COSTO POR M2	\$	1.333.716

Costo de la construcción:

Costos directos: corresponden al mercado de Medellín y a calidades de edificios propios de la comuna 14 y a los estratos 5 y 6, por lo tanto de buena calidad. Por proyectos similares en la zona del Poblado, se ha considerado un valor de 750.000 m² costo directo de construcción, para primeros pisos comerciales de excelentes acabados y de áreas entre los 100 y 200 m².

Para los desarrollos en altura se ha considerado un costo de 800.000\$ m², por tratarse de obras mas densas en su construcción y de mayores exigencias en lo constructivo.

Costos indirectos: corresponden a los convencionales de los proyectos comerciales y que corresponden a un 31% sobre los costos directos, resumiéndolos así: honorarios 12%, financieros 3%, gerencia y ventas 12%, lote ponderado 6.5 %.

Cuadro 48– Análisis de costos de construcción de los beneficios

Costos directos de construcción y Urbanismo.			
Locales especializados	750.000		valor por metro ²
Locales minoristas	750.000		valor por metro ²
Oficinas	800.000		valor por metro ²

En el siguiente cuadro se plantean las distintas fases de realización de una obra y sus porcentajes correspondientes, esta información ha sido la recopilación de los diez (10) últimos años de proyectos similares a los propuestos para este plan parcial, por lo tanto la distribución obedece a índices históricos.

Cuadro 49 - Costos ponderados para la edificación comercial

COSTOS PONDERADOS PARA EDIFICACIÓN COMERCIAL			
Fases		\$/m2	%
1	Preliminares	2.000	0,24
2	Movimiento de tierras	3.500	0,41
3	Cimentación	55.000	6,47
4	Estructura	200.000	23,53
5	Mamposterías	25.000	2,94
6	Cubiertas	16.000	1,88
7	Cielos	12.000	1,41
8	Instalación eléctrica	45.000	5,29

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

9	Instalación Sanitaria	30.000	3,53
10	Puertas y ventanas	10.000	1,18
11	Revoques y enchapes	4.000	0,47
12	Bases y pisos	39.500	4,65
13	Pinturas	8.000	0,94
14	Aparatos sanitarios	5.000	0,59
15	Ascensores	20.000	2,35
16	Dotación	40.000	4,71
17	Gastos generales de obra	85.000	10
	Costos construcción \$/M2	600.000	70,59
18	Lote	55.000	6,47
19	Impuestos	10.000	1,18
20	Gerencia y ventas	100.000	11,76
21	Honorarios	60.000	7,06
22	Financieros	25.000	2,94
	Costos total \$/M2	850.000	100

Precios de venta:

Se han tomado valores promedio del mercado a principios del año 2006 y para la tipología de locales comerciales planteados, dándole un precio preponderante a todas aquellas áreas de primer piso con carácter de vitrina y luego unos precios menores en segundos pisos, bien para comercio o servicios, para luego terminar en un precio menor para los desarrollos en altura.

La información ha sido extractada y compilada de varias ofertas públicas realizadas en los meses de febrero y marzo y publicadas en las revistas La Guía y Vitrina inmobiliaria, teniendo presente el tamaño, tipología de construcción y ubicación en corredores comerciales reconocidos de la ciudad de Medellín

Cuadro 50 – Comparativo de precios de inmuebles de referencia

PRECIOS DE INMUEBLES PROTOTIPO				
UBICACIÓN/PROYECTO	TIPO	AREA	PRECIO	\$/M2
Avenida 33/Ofix 33	Local comercial	185	830.000.000	4.486.486
Calle 8/Astorga	Local comercial	25	110.000.000	4.400.000
Punto clave	Local comercial	120	420.000.000	3.500.000
Centro comercial Miami	Local comercial	50	350.000.000	7.000.000
precio ponderado local		380	1.710.000.000	4.500.000
Avenida 33/Ofix 33	Oficina	42	80.000.000	1.904.762
Forum/avenida poblado	Oficina	50	100.000.000	2.000.000
Oviedo (ampliac) reventa	Oficina	35	105.000.000	3.000.000
precio ponderado oficina		127	285.000.000	2.244.094

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Para los análisis de la simulación no se ha querido especular, tanto con el valor del suelo como de las unidades inmobiliarias, ya que a raíz de la aprobación de los demás planes parciales del sector, el mercado inmobiliario ha mostrado diferentes pensamientos, sin embargo con la Lonja de Propiedad Raíz, se consulto el valor del suelo y hay cierta incertidumbre con el cambio de norma que se esta aplicando basado en el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial y con tanta especulación por lo cual se han tomado valores para esta simulación un poco más bajos para simular los precios de venta a precios actuales y poder demostrar que los distintos desarrollos son rentables en cada uno de los lotes que componen las unidades de gestión.

7.1.3. Combinación de usos.

El área total del área de intervención del plan parcial es de **146.399.73 metros²**, el área útil es de **55.221.00 metros²**, donde finalmente se distribuirán los usos asignados en la simulación parten de los centros comerciales y sus tipologías de locales comerciales aledaños no queriendo cerrar la posibilidad de conservar o generar almacenes de gran formato en la zona como es el caso de Homecenter y conservando la expectativa de algunos propietarios, la alternativa busca que el diseño arquitectónico planteado para estas unidades de edificios tenga en gran medida la posibilidad de modular las tipologías propuestas. Pero en este caso se plantea unidades mínimas para los supuestos básicos para la simulación, los cuales son los siguientes.

- Oficina Servicios: Unidades de oficina de 50 metros 2 como área mínima y edificios de área de servicios área global.
- Locales para comercio especializado (Tipo 1): locales de 2 pisos, en las diferentes Unidades de actuación urbanística en los primeros pisos del plan. Área unitaria y mínima de 200 mts². Lo cual también permite comercio mayorista, almacenes de gran formato en áreas superiores a esta y almacenes con venta de vehículos, maquinaria y equipo localizados hacia el costado occidental hacia la avenida regional como vía rápida.
- Locales para comercio minorista (Tipo 2): Locales de un piso, ubicados en las diferentes Unidades de actuación urbanística en los primeros pisos del plan. Área unitaria y mínima de 100 mts². Para comercio especializado en menor escala, comercio minorista o suntuario, localizados hacia el costado oriental, avenida de las vegas.
- Parquederos: Ubicadas en las áreas de los pisos inferiores: semisótanos y sótanos del plan. Área unitaria de 25.00 mts² en promedio contando área privada y circulaciones. No podrán ubicarse en áreas de primer piso.

Dentro de la simulación arquitectónica se han planteado diferentes categorías de comercio, el especializado y el minorista que se han ubicado en toda la superficie en primeros pisos de los terrenos del plan. Las oficinas en su mayoría se han ubicado en los pisos superiores de los locales en referencia a los centros comerciales de Monterrey, el nuevo edificio de suramericana con cuatro pisos de servicios y el Centro Comercial punto clave con los dos primeros pisos de comercio. El área para espacios de almacenes de gran formato o para un centro comercial se ha ubicado la esquina sur del área del plan donde actualmente se encuentra Homecenter.

En el anterior cuadro 44 de este capítulo, se puede ver la asignación de de cargas por unidad como también el aprovechamiento traducido al índice de construcción sobre área neta y el uso a cada Unidad de actuación urbanística en particular. El plan plantea la construcción de un

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

máximo de **44.160.00m²** de comercio, de **242.730m²** de oficinas, agrupados en un máximo potencial de 5.186.00 unidades inmobiliarias.

Cuadro 51 – Asignación de usos por Unidad de actuación urbanística

	AREA VENDIBLE	AREA COMERCIO T1	AREA COMERCIO T2	AREA OFICINAS	Total	IC [AN]
UAU 1	76.152	4.402	4.402	62.299	71.102	4,6
UAU 2	51.540	4.464	4.464	47.612	56.540	5,1
UAU 3	44.844	3.065	3.065	38.688	44.819	4,3
UAU 4	30.048	2.969	2.969	24.110	30.048	3,2
UAU 5	40.199	3.870	3.870	33.053	40.794	3,4
UAU 6	44.124	3.319	3.319	36.967	43.604	3,3
	286.907	22.089	22.089	242.730	286.907	4,0

7.1.4. Supuestos Básicos de Operación del modelo.

El modelo de simulación ha partido de unos supuestos básicos de operación para el cálculo de los beneficios representados en ventas, los cuales se pueden ver en el siguiente cuadro:

Cuadro 52– Criterios básicos para construir la simulación.

Precio de Venta.	Factor / mt ² .		Observaciones.
Locales especializados	3.500.000		\$ por metro cuadrado de venta . Área vendible.
Locales minoristas.	4.000.000		\$ por metro cuadrado de venta . Área vendible.
Oficinas.	2.000.000		\$ por metro cuadrado de venta . Área vendible.
Política de Parqueaderos.			
	Privados.	Públicos.	
Locales especializados	1/100	1/100	
Locales minoristas	1/100	1/100	
Oficinas.	1/200	1/200	
Áreas de Puntos fijos.			
Locales especializados	1,20		Factor por cada metro ² de venta.
Locales minoristas	1,20		Factor por cada metro ² de venta.
Oficinas.	1,20		Factor por cada metro ² de venta.
Costos directos de construcción y Urbanismo.			

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Locales especializados	750.000		valor por metro ²
Locales minoristas	750.000		valor por metro ²
Oficinas	800.000		valor por metro ²

En la parte intermedia del cuadro se muestra la política de parqueaderos, la que a su vez servirá de base para la normatividad derivada de este plan. En principio en la simulación se han ubicado todos estos parqueaderos en sótanos con un límite de dos niveles por cada unidad de gestión, salvo algunas excepciones. Los parqueaderos así estimados caben dentro del área útil del lote, partiendo de un supuesto de 20.00 metros ², por cada celda de parqueo. Se ha considerado este un criterio conservador que tiende a garantizar la cabida de las unidades de parqueo propuesto.

En el anterior cuadro puede verse el factor de punto fijo de cada tipo de uso. Dicho factor ha sido aplicado en cada una de las unidades de gestión. Finalmente el cuadro muestra los valores de costo directo de construcción, el cual ha sido ajustado con respecto al estudio anterior.

7.1.5. Resumen de los resultados de la simulación.

En el cuadro siguiente (resumen de resultados de la simulación por unidad de gestión) puede apreciarse el resultado de la simulación de desarrollo urbanístico por cada unidad y en forma total. Finalmente los porcentajes que se observan en los cuadros de resultados están equilibrados, de acuerdo al peso ponderado que tiene cada componente de costo dentro del volumen total de ventas. *Ver Anexo VII, Soporte de la simulación urbanístico financiera.*

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 53– Cuadro de áreas y de ventas Unidad de actuación urbanística 1

ANALISIS ESTATICO
PLAN PARCIAL BARRIO VILLA CARLOTA

Unidad de Actuación 1

1. Cuadro de áreas generales

Áreas del lote.	27.794,43
área neta normas	15.463,82
Área útil.	11.003,79
v/r metro	450.000,00
Área de cesión vías	12.330,61
Porcentaje de cesión z verdes	0,29
Área de cesión pública.	4.460,03
Valor lote cesión	2.007.013.500,00
Área Construir según norma	71.101,76
Índice de const.	4,60
Área promedio venta	56,07
No. Und Tipo 1	22,01
No. Und Tipo 2	44,02
No. Und Oficinas	1.245,97
factor ptos f.	1,20
Área construcción por unidad	146,52
Área a construir	85.322,11
UDS / hra.	456,20
Área de construcción	
Cálculo ocupación máx.	11.003,79
Índice construcción A.U.	6,46
No. Pisos máximos	8
Total unidades.	1.267,98
Ocupación primer piso en m2	8.803,03
% Índice de ocupación	0,57
Índice base sobre A.N.	4,60

2. Cuadro de costos y ventas

CDC / m ²	766.666,67	
Urbanismo /m ²	30.000,00	
Honorarios.	0,10	
G. generales	0,06	
G. de ventas	0,05	
C. Financieros	0,03	
CDC parqueadero / m ² sótano	300.000,00	
c/m ² equipamiento	700.000,00	
promedio CDC.	722.641,51	
Precio de venta.		
Promedio venta / mt ² .	1.969.047,77	
Precio de venta parq.	10.000.000,00	
Precio de venta / local T1	700.000.000,00	
Precio de venta / local T2	400.000.000,00	
Precio de venta / Oficina	100.000.000,00	
Utilidad deseada s/ ventas.	0,05	
Análisis de parqueaderos.		
Parq. Privado /local	100,00	355,51
parq. Visitantes/local	100,00	355,51
Total parqueaderos	711	
Área unidad parqueadero	25,00	711,02
área ocupación parqueadero	17.775,44	1,62
Parqueo sótano.	356	8.887,72
parqueo superficie	356	8.887,72
Parqueo sótano.	8.887,72	
Niveles de parqueadero.	2	
área construida por nivel	8.887,72	0,81

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 54– Cuadro de calculo de costos y ventas de la Unidad de actuación urbanística 1

3. Calculo de costos y ventas

Unidades a Construir.		Promedio costo construcción.			
Tipo de unidades.	costo unitario	AC total	costo Total AC	AC norma	Ventas totales.
locales Tipo 1	750.000	5.282	3.961.364.400		15.405.306.000
Locales Tipo 2	750.000	5.282	3.961.364.400		17.606.064.000
Oficinas.	800.000	74.758	59.806.776.713		124.597.451.484
Totales	766.667	85.322	67.729.505.513	71.102	140.002.757.484
Unidades a Construir.					
Tipo de unidades.	Número de Uds.	Área/und.	Área construida	Factor PF.	área const. total
locales Tipo 1	22	200	4.401,52	1,20	5.281,82
Locales Tipo 2	44	100	4.401,52	1,20	5.281,82
Oficinas.	1.246	50	62.298,73	1,20	74.758,47
Totales	1.268		71.101,76		85.322,11
Parqueaderos a construir.					
Distribución de Unidades	UPP/local	UPV/local	Parqueo P	Parqueo V	Totales
locales Tipo 1	100	100	44	44	88
Locales Tipo 2	100	100	44	44	88
Oficinas.	200	200	311	311	623
Totales			356	356	711
Ventas.					
Tipo de unidades.	Número de Uds.	Área/und.	Áreas de Ventas	Vlr/m²	Venta por unidad
locales	22	200	4.402	3.500.000	700.000.000
locales	44	100	4.402	4.000.000	400.000.000
Oficinas.	1.246	50	62.299	2.000.000	100.000.000
Totales	1.268		71.102	1.969.048	

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 55– Cuadro de análisis del lote como resultado Unidad de actuación urbanística 1

4. Análisis de lote como Resultado

	unidades	precio unit.	Total.	%
Ventas.				
Locales tipo 1	22	700.000.000	15.405.306.000	9%
Locales tipo 2	44	400.000.000	17.606.064.000	10%
Oficinas	1.246	100.000.000	124.597.451.484	77%
Parqueaderos.	711	10.000.000	7.110.175.774	4%
Total Ventas.			164.718.997.259	100%
Costos.				
Costo Urbanismo	27.794	30.000	833.832.900	0,51%
CDC				
Costo Local.	85.322	766.667	65.413.617.123	40%
Costo oficinas				
Costo parqueo	8.888	300.000	2.666.315.915	2%
Sub-total CDC.	94.210	722.642	68.079.933.038	41%
Sub- Total obras.			68.913.765.938	42%
Costo Honorarios.			16.471.899.726	10%
Gerencia y Ventas			18.119.089.698	11%
Costo Financiero.			4.941.569.918	3%
Sub- total Indirectos			39.532.559.342	24%
Sub-total directos + Indirectos			108.446.325.280	66%
Excedente lote y utilidades.			56.272.671.978	34%
Utilidades			8.235.949.863	5%
Remanente Para lote.			48.036.722.115	29%
Equipamiento	711	700.000	497.712.304	0,3%
Cesión POT	4.460	450.000	2.007.013.500	1,2%
Resultados del lote.				
Valor del lote.			45.531.996.311	28%
Metros ²			27.794	
v/r por metro²/lote			1.638.170	

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 56– Cuadro de análisis de la utilidad como resultado de la Unidad de actuación urbanística 1

5. Análisis de la utilidad como resultado

	unidades	v/r unit.	Total.	%
Ventas.				
Locales tipo 1	22	700.000.000	15.405.306.000	8,72%
Locales tipo 2	44	400.000.000	17.606.064.000	9,97%
Oficinas	1.246	100.000.000	124.597.451.484	76,97%
Parqueaderos.	711	10.000.000	7.110.175.774	4,35%
Total ventas.			164.718.997.259	100,00%
Costos.				
Lote	27.794	450.000	12.507.493.500	7,11%
Cesión POT	4.460	450.000	2.007.013.500	0,00%
C. Urbanismo.	27.794	30.000	833.832.900	0,47%
C.D.C.			68.577.645.342	41,92%
Costo oficinas y locales	85.322	766.667	65.413.617.123	39,99%
parqueaderos.	8.888	300.000	2.666.315.915	1,63%
Equipamiento	711	700.000	497.712.304	0,30%
Sub-total obras.			69.411.478.242	42,40%
Costo Honorarios			16.471.899.726	10,00%
Gerencia y Ventas			18.119.089.698	11,00%
Costo Financiero.			4.941.569.918	3,00%
Sub- total Indirectos.			39.532.559.342	24,00%
Sub-total directos + Indirectos			123.458.544.584	73,51%
Utilidad.			41.260.452.674	26,49%

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 57– Cuadro de áreas y de ventas Unidad de actuación urbanística 2

ANALISIS ESTATICO
PLAN PARCIAL BARRIO VILLA CARLOTA

Unidad de Actuación 2

1. Cuadro de áreas generales

2. Cuadro de costos y ventas

Áreas del lote.	18.811,31
área neta normas	11.159,31
Área útil.	11.159,31
v/r metro	450.000,00
Área de cesión vías	7.652,00
Porcentaje de cesión z verdes	0,00
Área de cesión pública.	0,00
Valor lote cesión	0,00
Área Construir según norma	56.539,62
Índice de const.	5,07
Área Prom. venta	58,02
No. Und Tipo 1	22,32
No. Und Tipo 2	44,64
No. Und Oficinas	952,24
factor ptos f.	1,20
Área construcción por ud.	149,97
Área a construir	67.847,54
UDS / hra.	518,07
Área de construcción	
Cálculo ocupación máx.	11.159,31
Índice construcción A.U.	5,07
No. Pisos máximos	6
Total unidades.	974,56
Ocupación primer piso en m2	8.927,45
% Índice de ocupación	0,80
Índice base sobre A.N.	5,07

CDC / m ²	766.666,67	
Urbanismo /m ²	30.000,00	
Honorarios.	0,10	
G. generales	0,06	
G. de ventas	0,05	
C. Financieros	0,03	
CDC parq / m ² sot.	300.000,00	
c/m ² equipamiento	700.000,00	
Promedio CDC.	722.641,51	
Precio de venta.		
Prom. vta / mt ² .	1.960.525,70	
Precio de venta parq.	10.000.000,00	
Precio de venta / local T1	700.000.000,00	
Precio de venta / local T2	400.000.000,00	
Precio de venta / Oficina	100.000.000,00	
Utilidad deseada s/ ventas.	0,05	
Análisis de parqueaderos.		
Parq. Priva /local	100,00	282,70
parq. Vis/local	100,00	282,70
Total parqueaderos	565	
Área unidad parq.	25,00	565,40
Área ocupación parq.	14.134,90	1,27
Parqueo sótano.	283	7.067,45
parqueo superficie	283	7.067,45
Parqueo sótano.	7.067,45	
Niveles de parqueadero.	2	
área construida por nivel	7.067,45	0,63

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 58– Cuadro de calculo de costos y ventas de la Unidad de actuación urbanística 2

3. Calculo de costos y ventas

Unidades a Construir.		Promedio costo construcción.			
Tipo de unidades.	costo unitario	AC total	costo Total AC	AC norma	Ventas totales.
locales Tipo 1	750.000	5.356	4.017.351.600		15.623.034.000
Locales Tipo 2	750.000	5.356	4.017.351.600		17.854.896.000
Oficinas.	800.000	57.135	45.707.683.794		95.224.341.238
Totales	766.667	67.848	53.742.386.994	56.540	110.847.375.238
Unidades a Construir.					
Tipo de unidades.	Número de Uds.	Área/ und.	Área construida	Factor PF.	área const. total
locales Tipo 1	22	200	4.463,72	1,20	5.356,47
Locales Tipo 2	45	100	4.463,72	1,20	5.356,47
Oficinas.	952	50	47.612,17	1,20	57.134,60
Totales	975		56.539,62		67.847,54
Parqueaderos a construir.					
Distribución de Unidades	UPP/local	UPV/local	Parqueo P	Parqueo V	Totales
locales Tipo 1	100	100	45	45	89
Locales Tipo 2	100	100	45	45	89
Oficinas.	200	200	238	238	476
Totales			283	283	565
Ventas.					
Tipo de unidades.	Número de Uds.	Área/ und.	Áreas de Ventas	Vlr/m²	Venta por unidad
locales	22	200	4.464	3.500.000	700.000.000
locales	45	100	4.464	4.000.000	400.000.000
Oficinas.	952	50	47.612	2.000.000	100.000.000
Totales	975		56.540	1.960.526	

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 59– Cuadro de análisis del lote como resultado de la Unidad de actuación urbanística 2

4. Análisis de lote como Resultado

	unidades	precio unit.	Total.	%
Ventas.				
Locales tipo 1	22	700.000.000	15.623.034.000	9%
Locales tipo 2	45	400.000.000	17.854.896.000	10%
Oficinas	952	100.000.000	95.224.341.238	77%
Parqueaderos.	565	10.000.000	5.653.961.862	4%
Total Ventas.			134.356.233.100	100%
Costos.				
Costo Urbanismo	18.811	30.000	564.339.300	0,42%
CDC				
Costo Locales.	67.848	766.667	52.016.449.130	39%
Costo oficinas				
Costo parqueo	7.067	300.000	2.120.235.698	2%
Sub-total CDC.	74.915	722.642	54.136.684.828	40%
Sub- Total obras.			54.701.024.128	41%
Costo Honorarios.			13.435.623.310	10%
Gerencia y Ventas			14.779.185.641	11%
Costo Financiero.			4.030.686.993	3%
Sub- total Indirectos			32.245.495.944	24%
Sub-total directos + Indirectos			86.946.520.072	65%
Excedente lote y utilidades.			47.409.713.028	35%
Utilidades			6.717.811.655	5%
Remanente Para lote.			40.691.901.373	30%
Equipamiento	565	700.000	395.777.330	0,3%
Cesión POT	0	450.000	0	0,0%
Resultados del lote.				
Valor del lote.			40.296.124.043	30%
Metros ²			18.811	
v/r por metro²/lote			2.142.122	

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 60– Cuadro de análisis de la utilidad como resultado de la Unidad de actuación urbanística 2

5. Análisis de la utilidad como resultado				
	unidades	v/r unit.	Total.	%
Ventas.				
Locales tipo 1	22	700.000.000	15.623.034.000	8,72%
Locales tipo 2	45	400.000.000	17.854.896.000	9,97%
Oficinas	952	100.000.000	95.224.341.238	76,97%
Parqueaderos.	565	10.000.000	5.653.961.862	4,35%
Total ventas.			134.356.233.100	100,00%
Costos.				
Lote	18.811	450.000	8.465.089.500	7,11%
Cesión POT	0	450.000	0	0,00%
C. Urbanismo.	18.811	30.000	564.339.300	0,47%
C.D.C.			54.532.462.158	41,92%
Costo oficinas y locales	67.848	766.667	52.016.449.130	39,99%
parqueaderos.	7.067	300.000	2.120.235.698	1,63%
Equipamiento	565	700.000	395.777.330	0,30%
Sub-total obras.			55.096.801.458	42,40%
Costo Honorarios			13.435.623.310	10,00%
Gerencia y Ventas			14.779.185.641	11,00%
Costo Financiero.			4.030.686.993	3,00%
Sub- total Indirectos.			32.245.495.944	24,00%
Sub-total directos + Indirectos			95.807.386.902	73,51%
Utilidad.			38.548.846.198	26,49%

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 61– Cuadro de áreas y de ventas Unidad de actuación urbanística 3

ANALISIS ESTATICO
PLAN PARCIAL BARRIO VILLA CARLOTA

Unidad de Actuación 3

1. Cuadro de áreas generales

Áreas del lote.	16.367,51
área neta normas	10.331,76
Área útil.	7.663,27
v/r metro	450.000,00
Área de cesión vías	6.035,75
Porcentaje de cesión z verdes	0,26
Área de cesión pública.	2.668,49
Valor lote cesión	1.200.820.500,00
Área Construir según norma	44.819,04
Índice de const.	4,34
Área Prom. venta	56,80
No. Und Tipo 1	15,33
No. Und Tipo 2	30,65
No. Und Oficinas	773,77
factor ptos f.	1,20
Área construcción por ud.	123,33
Área a construir	53.782,85
UDS / hra.	482,11
Área de construcción	
Cálculo ocupación máx.	7.663,27
Índice construcción A.U.	5,85
No. Pisos máximos	7
Total unidades.	789,10
Ocupación primer piso en m2	6.130,62
% Índice de ocupación	0,59
Índice base sobre A.N.	4,34

2. Cuadro de costos y ventas

CDC / m ²	766.666,67	
Urbanismo /m ²	30.000,00	
Honorarios.	0,10	
G. generales	0,06	
G. de ventas	0,05	
C. Financieros	0,03	
CDC parq / m ² sot.	300.000,00	
c/m ² equipamiento	700.000,00	
Promedio CDC.	722.641,51	
Precio de venta.		
Prom. vta / mt ² .	1.965.803,51	
Precio de venta parq.	10.000.000,00	
Precio de venta / local T1	700.000.000,00	
Precio de venta / local T2	400.000.000,00	
Precio de venta / Oficina	100.000.000,00	
Utilidad deseada s/ ventas.	0,05	
Análisis de parqueaderos.		
Parq. Priv. /local	100,00	224,10
Parq. Vis/local	100,00	224,10
Total parqueaderos	448	
Área unidad parq.	25,00	448,19
Área ocupación parq.	11.204,76	1,46
Parqueo sótano.	224	5.602,38
parqueo superficie	224	5.602,38
Parqueo sótano.	5.602,38	
Niveles de parqueadero.	2	
área construida por nivel	5.602,38	0,73

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 62– Cuadro de calculo de costos y ventas de la Unidad de actuación urbanística 3

3. Calculo de costos y ventas

Unidades a Construir.		Promedio costo construcción.			
Tipo de unidades.	costo unitario	AC total	costo Total AC	AC norma	Ventas totales.
locales Tipo 1	750.000	3.678	2.758.777.200		10.728.578.000
Locales Tipo 2	750.000	3.678	2.758.777.200		12.261.232.000
Oficinas.	800.000	46.426	37.140.891.380		77.376.857.043
Totales	766.667	53.783	42.658.445.780	44.819	88.105.435.043
Unidades a Construir.					
Tipo de unidades.	Número de Uds.	Área/und.	Área construida	Factor PF.	área const. total
locales Tipo 1	15	200	3.065,31	1,20	3.678,37
Locales Tipo 2	31	100	3.065,31	1,20	3.678,37
Oficinas.	774	50	38.688,43	1,20	46.426,11
Totales	789		44.819,04		53.782,85
Parqueaderos a construir.					
Distribución de Unidades	UPP/local	UPV/local	Parqueo P	Parqueo V	Totales
locales Tipo 1	100	100	31	31	61
Locales Tipo 2	100	100	31	31	61
Oficinas.	200	200	193	193	387
Totales			224	224	448
Ventas.					
Tipo de unidades.	Número de Uds.	Área/und.	Áreas de Ventas	Vlr/m²	Venta por unidad
locales	15	200	3.065	3.500.000	700.000.000
locales	31	100	3.065	4.000.000	400.000.000
Oficinas.	774	50	38.688	2.000.000	100.000.000
Totales	789		44.819	1.965.804	

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 63– Cuadro de análisis de lote como resultado de la Unidad de actuación urbanística 3

4. Análisis de lote como Resultado

Análisis lote como resultado.				
	unidades	Precio unit.	Total.	%
Ventas.				
Locales tipo 1	15	700.000.000	10.728.578.000	9%
Locales tipo 2	31	400.000.000	12.261.232.000	10%
Oficinas	774	100.000.000	77.376.857.043	77%
Parqueaderos.	448	10.000.000	4.481.904.452	4%
Total Ventas.			104.848.571.495	100%
Costos.				
Costo Urbanismo	16.368	30.000	491.025.300	0,47%
CDC				
Costo Local.	53.783	766.667	41.233.520.960	39%
Costo oficinas				
Costo parqueo	5.602	300.000	1.680.714.170	2%
Sub-total CDC.	59.385	722.642	42.914.235.129	41%
Sub- Total obras.			43.405.260.429	41%
Costo Honorarios.			10.484.857.149	10%
Gerencia y Ventas			11.533.342.864	11%
Costo Financiero.			3.145.457.145	3%
Sub- total Indirectos			25.163.657.159	24%
Sub-total directos + Indirectos			68.568.917.588	65%
Excedente lote y utilidades.			36.279.653.907	35%
Utilidades			5.242.428.575	5%
Remanente Para lote.			31.037.225.332	30%
Equipamiento	448	700.000	313.733.312	0,3%
Cesión POT	2.668	450.000	1.200.820.500	1,1%
Resultados del lote.				
Valor del lote.			29.522.671.520	28%
Metros ²			16.368	
v/r por metro²/lote			1.803.736	

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 64– Cuadro de análisis de la utilidad como resultado de la Unidad de actuación urbanística 3

5. Análisis de la utilidad como resultado

	unidades	v/r unit.	Total.	%
Ventas.				
Locales tipo 1	15	700.000.000	10.728.578.000	8,72%
Locales tipo 2	31	400.000.000	12.261.232.000	9,97%
Oficinas	774	100.000.000	77.376.857.043	76,97%
Parqueaderos.	448	10.000.000	4.481.904.452	4,35%
Total ventas.			104.848.571.495	100,00%
Costos.				
Lote	16.368	450.000	7.365.379.500	7,11%
Cesión POT	2.668	450.000	1.200.820.500	0,00%
C. Urbanismo.	16.368	30.000	491.025.300	0,47%
CDC.			43.227.968.441	41,92%
Costo oficinas y locales	53.783	766.667	41.233.520.960	39,99%
Parqueaderos.	5.602	300.000	1.680.714.170	1,63%
Equipamiento	448	700.000	313.733.312	0,30%
Sub-total obras.			43.718.993.741	42,40%
Costo Honorarios			10.484.857.149	10,00%
Gerencia y Ventas			11.533.342.864	11,00%
Costo Financiero.			3.145.457.145	3,00%
Sub- total Indirectos.			25.163.657.159	24,00%
Sub-total directos + Indirectos			77.448.850.899	73,51%
Utilidad.			27.399.720.595	26,49%

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 65– Cuadro de áreas y de ventas Unidad de actuación urbanística 4

ANÁLISIS ESTÁTICO
PLAN PARCIAL BARRIO VILLA CARLOTA

Unidad de Actuación 4

1. Cuadro de áreas generales

Áreas del lote.	10.967,00
área neta normas	9.479,07
Área útil.	7.422,38
v/r metros	450.000,00
Área de cesión vías	1.487,93
Porcentaje de cesión z verdes	0,22
Área de cesión pública.	2.056,69
Valor lote cesión	925.510.500,00
Área Construir según norma	30.047,61
Índice de const.	3,17
Área Prom. venta	60,45
No. Und Tipo 1	14,84
No. Und Tipo 2	29,69
No. Und Oficinas	482,19
factor ptos f.	1,20
Área construcción por ud.	125,99
Área a construir	36.057,14
UDS / hra.	453,21
Área de construcción	
Cálculo ocupación máx.	7.422,38
Índice construcción A.U.	4,05
No. Pisos máximos	5
Total unidades.	497,04
Ocupación primer piso en m2	5.937,90
% Índice de ocupación	0,63
Índice base sobre A.N.	3,17

2. Cuadro de costos y ventas

CDC / m ²	766.666,67	
Urbanismo /m ²	30.000,00	
Honorarios.	0,10	
G. generales	0,06	
G. de ventas	0,05	
C. Financieros	0,03	
CDC parq / m ² sot.	300.000,00	
c/m ² equipamiento	700.000,00	
Promedio CDC.	722.641,51	
Precio de venta.		
Prom. vta / mt ² .	1.950.595,88	
Precio de venta parq.	10.000.000,00	
Precio de venta / local T1	700.000.000,00	
Precio de venta / local T2	400.000.000,00	
Precio de venta / Oficina	100.000.000,00	
Utilidad deseada s/ ventas.	0,05	
Análisis de parqueaderos.		
Parq. Priv. /local	100,00	150,24
Parq. Vis/local	100,00	150,24
Total parqueaderos	300	
Área unidad parq.	25,00	300,48
Área ocupación parq.	7.511,90	1,01
Parqueo sótano.	150	3.755,95
parqueo superficie	150	3.755,95
Parqueo sótano.	3.755,95	
Niveles de parqueadero.	2	
área construida por nivel	3.755,95	0,51

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 66– Cuadro de calculo de costos y ventas de la Unidad de actuación urbanística 4

3. Calculo de costos y ventas

Unidades a Construir.		Promedio costo construcción.			
Tipo de unidades.	costo unitario	AC total	costo Total AC	AC norma	Ventas totales.
locales Tipo 1	750.000	3.563	2.672.056.800		10.391.332.000
Locales Tipo 2	750.000	3.563	2.672.056.800		11.875.808.000
Oficinas.	800.000	28.932	23.145.322.400		48.219.421.667
Totales	766.667	36.057	28.489.436.000	30.048	58.610.753.667
Unidades a Construir.					
Tipo de unidades.	Número de Uds.	Área/und.	Área construida	Factor PF.	área const. total
locales Tipo 1	15	200	2.968,95	1,20	3.562,74
Locales Tipo 2	30	100	2.968,95	1,20	3.562,74
Oficinas.	482	50	24.109,71	1,20	28.931,65
Totales	497		30.047,61		36.057,14
Parqueaderos a construir.					
Distribución de Unidades	UPP/local	UPV/local	Parqueo P	Parqueo V	Totales
locales Tipo 1	100	100	30	30	59
Locales Tipo 2	100	100	30	30	59
Oficinas.	200	200	121	121	241
Totales			150	150	300
Ventas.					
Tipo de unidades.	Número de Uds.	Área/und.	Áreas de Ventas	Vlr/m ²	Venta por unidad
locales	15	200	2.969	3.500.000	700.000.000
locales	30	100	2.969	4.000.000	400.000.000
Oficinas.	482	50	24.110	2.000.000	100.000.000
Totales	497		30.048	1.950.596	

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 67– Cuadro de análisis del lote como resultado de la Unidad de actuación urbanística 4

4. Análisis de lote como Resultado

	unidades	precio unit.	Total.	%
Ventas.				
Locales tipo 1	15	700.000.000	10.391.332.000	9%
Locales tipo 2	30	400.000.000	11.875.808.000	10%
Oficinas	482	100.000.000	48.219.421.667	77%
Parqueaderos.	300	10.000.000	3.004.761.483	4%
Total Ventas.			73.491.323.151	100%
Costos.				
Costo Urbanismo	10.967	30.000	329.010.000	0,45%
CDC				
Costo Locales.	36.057	766.667	27.643.805.647	38%
Costo oficinas				
Costo parqueo	3.756	300.000	1.126.785.556	2%
Sub-total CDC.	39.813	722.642	28.770.591.203	39%
Sub- Total obras.			29.099.601.203	40%
Costo Honorarios.			7.349.132.315	10%
Gerencia y Ventas			8.084.045.547	11%
Costo Financiero.			2.204.739.695	3%
Sub- total Indirectos			17.637.917.556	24%
Sub-total directos + Indirectos			46.737.518.759	64%
Excedente lote y utilidades.			26.753.804.391	36%
Utilidades			3.674.566.158	5%
Remanente Para lote.			23.079.238.234	31%
Equipamiento	300	700.000	210.333.304	0,3%
Cesión POT	2.057	450.000	925.510.500	1,3%
Resultados del lote.				
Valor del lote.			21.943.394.430	30%
Metros ²			10.967	
v/r por metro²/lote			2.000.857	

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 68– Cuadro de análisis de la utilidad como resultado de la Unidad de actuación urbanística 4

5. Análisis de la utilidad como resultado

Análisis Utilidad como resultado.				
	unidades	v/r unit.	Total.	%
Ventas.				
Locales tipo 1	15	700.000.000	10.391.332.000	8,72%
Locales tipo 2	30	400.000.000	11.875.808.000	9,97%
Oficinas	482	100.000.000	48.219.421.667	76,97%
Parqueaderos.	300	10.000.000	3.004.761.483	4,35%
Total ventas.			73.491.323.151	100,00%
Costos.				
Lote	10.967	450.000	4.935.150.000	7,11%
Cesión POT	2.057	450.000	925.510.500	0,00%
C. Urbanismo.	10.967	30.000	329.010.000	0,47%
C.D.C.			28.980.924.507	41,92%
Costo oficinas y locales	36.057	766.667	27.643.805.647	39,99%
parqueaderos.	3.756	300.000	1.126.785.556	1,63%
Equipamiento	300	700.000	210.333.304	0,30%
Sub-total obras.			29.309.934.507	42,40%
Costo Honorarios			7.349.132.315	10,00%
Gerencia y Ventas			8.084.045.547	11,00%
Costo Financiero.			2.204.739.695	3,00%
Sub- total Indirectos.			17.637.917.556	24,00%
Sub-total directos + Indirectos			52.808.512.563	73,51%
Utilidad.			20.682.810.587	26,49%

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 69– Cuadro de áreas y de ventas Unidad de actuación urbanística 5

ANALISIS ESTATICO
PLAN PARCIAL BARRIO VILLA CARLOTA

Unidad de Actuación 5

1. Cuadro de áreas generales

Áreas del lote.	14.672,20
área neta normas	12.108,96
Área útil.	9.676,13
v/r metro	450.000,00
Área de cesión vías	2.563,24
Porcentaje de cesión z verdes	0,20
Área de cesión pública.	2.432,83
Valor lote cesión	1.094.773.500,00
Área Construir según norma	40.794,20
Índice de const.	3,37
Área Prom. venta	59,95
No. Und Tipo 1	19,35
No. Und Tipo 2	38,70
No. Und Oficinas	661,07
factor ptos f.	1,20
Área construcción por ud.	141,61
Área a construir	48.953,04
UDS / hra.	463,75
Área de construcción	
Cálculo ocupación máx.	9.676,13
Índice construcción A.U.	4,22
No. Pisos máximos	5
Total unidades.	680,42
Ocupación primer piso en m2	7.740,90
% Índice de ocupación	0,64
Índice base sobre A.N.	3,37

2. Cuadro de costos y ventas

CDC / m ²	766.666,67	
Urbanismo /m ²	30.000,00	
Honorarios.	0,10	
G. generales	0,06	
G. de ventas	0,05	
C. Financieros	0,03	
CDC parq / m ² sot.	300.000,00	
c/m ² equipamiento	700.000,00	
Promedio CDC.	722.641,51	
Precio de venta.		
Prom. vta / mt ² .	1.952.561,25	
Precio de venta parq.	10.000.000,00	
Precio de venta / local T1	700.000.000,00	
Precio de venta / local T2	400.000.000,00	
Precio de venta / Oficina	100.000.000,00	
Utilidad deseada s/ ventas.	0,05	
Análisis de parqueaderos.		
Parq. Priv. /local	100,00	203,97
Parq. Vis/local	100,00	203,97
Total parqueaderos	408	
Área unidad parq.	25,00	407,94
Área ocupación parq.	10.198,55	1,05
Parqueo sótano.	204	5.099,27
parqueo superficie	204	5.099,27
Parqueo sótano.	5.099,27	
Niveles de parqueadero.	2	
área construida por nivel	5.099,27	0,53

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 70– Cuadro de calculo de costos y ventas de la Unidad de actuación urbanística 5

3. Calculo de costos y ventas

Unidades a Construir.		Promedio costo construcción.			
Tipo de unidades.	costo unitario	AC total	costo Total AC	AC norma	Ventas totales.
locales Tipo 1	750.000	4.645	3.483.406.800		13.546.582.000
Locales Tipo 2	750.000	4.645	3.483.406.800		15.481.808.000
Oficinas.	800.000	39.664	31.731.163.106		66.106.589.805
Totales	766.667	48.953	38.697.976.706	40.794	79.653.171.805
Unidades a Construir.					
Tipo de unidades.	Número de Uds.	Área/und.	Área construida	Factor PF.	área const. total
locales Tipo 1	19	200	3.870,45	1,20	4.644,54
Locales Tipo 2	39	100	3.870,45	1,20	4.644,54
Oficinas.	661	50	33.053,29	1,20	39.663,95
Totales	680		40.794,20		48.953,04
Parqueaderos a construir.					
Distribución de Unidades	UPP/local	UPV/local	Parqueo P	Parqueo V	Totales
locales Tipo 1	100	100	39	39	77
Locales Tipo 2	100	100	39	39	77
Oficinas.	200	200	165	165	331
Totales			204	204	408
Ventas.					
Tipo de unidades.	Número de Uds.	Área/und.	Áreas de Ventas	Vlr/m ²	Venta por unidad
locales	19	200	3.870	3.500.000	700.000.000
locales	39	100	3.870	4.000.000	400.000.000
Oficinas.	661	50	33.053	2.000.000	100.000.000
Totales	680		40.794	1.952.561	

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 71– Cuadro de análisis de lote como resultado de la Unidad de actuación urbanística 5

4. Análisis de lote como Resultado

	unidades	Precio unit.	Total.	%
Ventas.				
Locales tipo 1	19	700.000.000	13.546.582.000	9%
Locales tipo 2	39	400.000.000	15.481.808.000	10%
Oficinas	661	100.000.000	66.106.589.805	77%
Parqueaderos.	408	10.000.000	4.079.419.890	4%
Total Ventas.			99.214.399.695	100%
Costos.				
Costo Urbanismo	14.672	30.000	440.166.000	0,44%
CDC				
Costo Local.	48.953	766.667	37.530.662.990	38%
Costo oficinas				
Costo parqueo	5.099	300.000	1.529.782.459	2%
Sub-total CDC.	54.052	722.642	39.060.445.449	39%
Sub- Total obras.			39.500.611.449	40%
Costo Honorarios.			9.921.439.969	10%
Gerencia y Ventas			10.913.583.966	11%
Costo Financiero.			2.976.431.991	3%
Sub- total Indirectos			23.811.455.927	24%
Sub-total directos + Indirectos			63.312.067.376	64%
Excedente lote y utilidades.			35.902.332.319	36%
Utilidades			4.960.719.985	5%
Remanente Para lote.			30.941.612.334	31%
Equipamiento	408	700.000	285.559.392	0,3%
Cesión POT	2.433	450.000	1.094.773.500	1,1%
Resultados del lote.				
Valor del lote.			29.561.279.442	30%
Metros ²			14.672	
v/r por metro²/lote			2.014.782	

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 72– Cuadro de análisis de la utilidad como resultado de la Unidad de actuación urbanística 5

5. Análisis de la utilidad como resultado

	unidades	v/r unit.	Total.	%
Ventas.				
Locales tipo 1	19	700.000.000	13.546.582.000	8,72%
Locales tipo 2	39	400.000.000	15.481.808.000	9,97%
Oficinas	661	100.000.000	66.106.589.805	76,97%
Parqueaderos.	408	10.000.000	4.079.419.890	4,35%
Total ventas.			99.214.399.695	100,00%
Costos.				
Lote	14.672	450.000	6.602.490.000	7,11%
Cesión POT	2.433	450.000	1.094.773.500	0,00%
C. Urbanismo.	14.672	30.000	440.166.000	0,47%
CDC.			39.346.004.841	41,92%
Costo oficinas y locales	48.953	766.667	37.530.662.990	39,99%
Parqueaderos.	5.099	300.000	1.529.782.459	1,63%
Equipamiento	408	700.000	285.559.392	0,30%
Sub-total obras.			39.786.170.841	42,40%
Costo Honorarios			9.921.439.969	10,00%
Gerencia y Ventas			10.913.583.966	11,00%
Costo Financiero.			2.976.431.991	3,00%
Sub- total Indirectos.			23.811.455.927	24,00%
Sub-total directos + Indirectos			71.294.890.268	73,51%
Utilidad.			27.919.509.427	26,49%

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 73– Cuadro de áreas y de ventas Unidad de actuación urbanística 6

ANALISIS ESTATICO
PLAN PARCIAL BARRIO VILLA CARLOTA

Unidad de Actuación 6

1. Cuadro de áreas generales

Áreas del lote.	16.104,88
área neta normas	13.183,76
Área útil.	8.296,57
v/r metro	450.000,00
Área de cesión vías	2.921,12
Porcentaje de cesión z verdes	0,37
Área de cesión pública.	4.887,19
Valor lote cesión	2.199.235.500,00
Área Construir según norma	43.604,49
Índice de const.	3,31
Área Prom. venta	57,68
No. Und Tipo 1	16,59
No. Und Tipo 2	33,19
No. Und Oficinas	739,34
factor ptos f.	1,20
Área construcción por ud.	128,95
Área a construir	52.325,38
UDS / hra.	469,38
Área de construcción	
Cálculo ocupación máx.	8.296,57
Índice construcción A.U.	5,26
No. Pisos máximos	7
Total unidades.	755,94
Ocupación primer piso en m2	6.637,26
% Índice de ocupación	0,50
Índice base sobre A.N.	3,31

2. Cuadro de costos y ventas

CDC / m ²	766.666,67	
Urbanismo /m ²	30.000,00	
Honorarios.	0,10	
G. generales	0,06	
G. de ventas	0,05	
C. Financieros	0,03	
CDC parq / m ² sot.	300.000,00	
c/m ² equipamiento	700.000,00	
promedio CDC.	722.641,51	
precio de venta.		
Prom. vta / mt ² .	1.961.946,25	
Precio de venta parq.	10.000.000,00	
Precio de venta / local T1	700.000.000,00	
Precio de venta / local T2	400.000.000,00	
Precio de venta / Oficina	100.000.000,00	
Utilidad deseada s/ ventas.	0,05	
Análisis de parqueaderos.		
Parq. Priv. /local	100,00	218,02
Parq. Vis/local	100,00	218,02
Total parqueaderos	436	
Área unidad parq.	25,00	436,04
Área ocupación parq.	10.901,12	1,31
Parqueo sótano.	218	5.450,56
parqueo superficie	218	5.450,56
Parqueo sótano.	5.450,56	
Niveles de parqueadero.	2	
área construida por nivel	5.450,56	0,66

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 74– Cuadro de calculo de costos y ventas de la Unidad de actuación urbanística 6

3. Calculo de costos y ventas

Unidades a Construir.		Promedio costo construcción.			
Tipo de unidades.	costo unitario	AC total	costo Total AC	AC norma	Ventas totales.
locales Tipo 1	750.000	3.982	2.986.765.200		11.615.198.000
Locales Tipo 2	750.000	3.982	2.986.765.200		13.274.512.000
Oficinas.	800.000	44.361	35.488.540.206		73.934.458.763
Totales	766.667	52.325	41.462.070.606	43.604	85.549.656.763
Unidades a Construir.					
Tipo de unidades.	Número de Uds.	Área/und.	Área construida	Factor PF.	área const. total
locales Tipo 1	17	200	3.318,63	1,20	3.982,35
Locales Tipo 2	33	100	3.318,63	1,20	3.982,35
Oficinas.	739	50	36.967,23	1,20	44.360,68
Totales	756		43.604,49		52.325,38
Parqueaderos a construir.					
Distribución de Unidades	UPP/local	UPV/local	Parqueo P	Parqueo V	Totales
locales Tipo 1	100	100	33	33	66
Locales Tipo 2	100	100	33	33	66
Oficinas.	200	200	185	185	370
Totales			218	218	436
Ventas.					
Tipo de unidades.	Número de Uds.	Área/und.	Áreas de Ventas	Vlr/m²	Venta por unidad
locales	17	200	3.319	3.500.000	700.000.000
locales	33	100	3.319	4.000.000	400.000.000
Oficinas.	739	50	36.967	2.000.000	100.000.000
Totales	756		43.604	1.961.946	

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 75– Cuadro de análisis del lote como resultado de la Unidad de actuación urbanística 6

4. Análisis de lote como Resultado

	unidades	precio unit.	Total.	%
Ventas.				
Locales tipo 1	17	700.000.000	11.615.198.000	9%
Locales tipo 2	33	400.000.000	13.274.512.000	10%
Oficinas	739	100.000.000	73.934.458.763	77%
Parqueaderos.	436	10.000.000	4.360.448.538	4%
Total Ventas.				
			103.184.617.302	100%
Costos.				
Costo Urbanismo	16.105	30.000	483.146.400	0,47%
CDC				
Costo Locales.	52.325	766.667	40.116.126.551	39%
Costo oficinas				
Costo parqueo	5.451	300.000	1.635.168.202	2%
Sub-total CDC.	57.776	722.642	41.751.294.753	40%
Sub- Total obras.			42.234.441.153	41%
Costo Honorarios.			10.318.461.730	10%
Gerencia y Ventas			11.350.307.903	11%
Costo Financiero.			3.095.538.519	3%
Sub- total Indirectos			24.764.308.152	24%
Sub-total directos + Indirectos			66.998.749.305	65%
Excedente lote y utilidades.			36.185.867.996	35%
Utilidades			5.159.230.865	5%
Remanente Para lote.			31.026.637.131	30%
Equipamiento	436	700.000	305.231.398	0,3%
Cesión POT	4.887	450.000	2.199.235.500	2,1%
Resultados del lote.				
Valor del lote.			28.522.170.233	28%
Metros ²			16.105	
v/r por metro²/lote			1.771.027	

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 76– Cuadro de análisis de la utilidad como resultado de la Unidad de actuación urbanística 6

5. Análisis de la utilidad como resultado

	unidades	v/r unit.	Total.	%
Ventas.				
Locales tipo 1	17	700.000.000	11.615.198.000	8,72%
Locales tipo 2	33	400.000.000	13.274.512.000	9,97%
Oficinas	739	100.000.000	73.934.458.763	76,97%
Parqueaderos.	436	10.000.000	4.360.448.538	4,35%
Total ventas.			103.184.617.302	100,00%
Costos.				
Lote	16.105	450.000	7.247.196.000	7,11%
Cesión POT	4.887	450.000	2.199.235.500	0,00%
C. Urbanismo.	16.105	30.000	483.146.400	0,47%
C.D.C.			42.056.526.151	41,92%
Costo oficinas y locales	52.325	766.667	40.116.126.551	39,99%
parqueaderos.	5.451	300.000	1.635.168.202	1,63%
Equipamiento	436	700.000	305.231.398	0,30%
Sub-total obras.			42.539.672.551	42,40%
Costo Honorarios			10.318.461.730	10,00%
Gerencia y Ventas			11.350.307.903	11,00%
Costo Financiero.			3.095.538.519	3,00%
Sub- total Indirectos.			24.764.308.152	24,00%
Sub-total directos + Indirectos			76.750.412.203	73,51%
Utilidad.			26.434.205.099	26,49%

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Luego de presentar el correspondiente análisis urbanístico financiero por cada Unidad de actuación urbanística, es necesario entender que los datos que arrojan los estados de resultados demuestran una muy buena rentabilidad del proyecto con un margen de utilidad promedio del 17% aproximadamente, además de ser un proyecto con grandes expectativas dado lo que se viene dando en materia de ordenamiento para el sector.

7.1.6. Conclusiones.

Los resultados de la simulación muestran que el desarrollo inmobiliario propuesto dentro del plan, con los respectivos usos propuestos es factible desde el punto de vista económico. Igualmente muestra la simulación que el plan es capaz de generar los recursos necesarios para cubrir las cargas que se asignan a los diferentes propietarios además de presentar una alta utilidad en promedio de 18%, considerando que ninguna de las Unidades de actuación urbanística se afectarían negativamente en un punto tal que no sea rentable.

Conceptos concluyentes:

- Por lo que representa la actividad comercial en esta zona de Medellín, es de vital importancia que cualquier desarrollo represente para sus dueños unos márgenes de utilidad muy altos.
- Muchos inversionistas han esperado por años circunstancias especiales que permitan optimizar al máximo el valor de sus propiedades y que con los planes parciales aledaños aprobados se están empezando a dar esas circunstancias especiales.
- El costo de las cargas, por altas que estas sean, no son proporcionales a los beneficios, pues los desarrollos en este lugar de Medellín tendrán que ser de una muy alta rentabilidad a corto, mediano y largo plazo, por el uso actual y futuro en empresas y negocios de alta inversión.
- Las observaciones de varios propietarios se centran en los excesivos retiros en el costado occidental de la Avenida Los Industriales comparados con los exigidos para el costado oriental, lo que redundaría en la pérdida de mucho terreno de sus lotes para lo cual se requiere tener buenos índices de construcción para que su rentabilidad sea buena.

En el punto 7.2 del presente capítulo se profundiza en el reparto de cargas y beneficios, que proporciona los aportes de cada unidad en relación a su edificabilidad

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

7.2. Sistema de Reparto de Cargas y de Beneficios.

La metodología para el reparto equitativo de las cargas y los beneficios se fundamenta en el concepto de los derechos iniciales, donde cada propietario representa con su tierra o aporte un porcentaje del plan parcial dentro de cada Unidad de actuación urbanística, en relación a toda el área del plan parcial, para finalmente sobre ese porcentaje y equivalente a lo aportado reciba los beneficios traducidos en aprovechamiento (metros cuadrados construibles y vendibles), y las cargas que se traducen en áreas a ceder gratuitas (destinadas para vías, espacio público y equipamiento) como obligaciones urbanísticas del proyecto.

La sustentación del sistema de reparto a aplicar en este capítulo, lo provee la simulación urbanístico financiera al mismo tiempo que este ejercicio permite establecer de manera general que las unidades de actuación son viables financieramente y permiten asumir las cargas urbanísticas valorables que consisten en las áreas a ceder en suelo para la generación de espacios públicos, tales como parques, plazas o zonas verdes y puentes ínter zonales entre otros que se les ha impuesto; igualmente, los valores utilizados para calcular el reparto provienen de la simulación, aunque de esta primera se utilice una mínima parte de la información, pues como es sabido en el reparto participan esencialmente las variables finales de ventas por usos como expresión de beneficios y por otra parte como cargas urbanísticas los valores asociados a la terrenos y a los costos de urbanización y adecuación.

7.2.1. Cargas

Inicialmente se contabilizan las áreas que le correspondería a cada unidad de actuación urbanística ceder por cargas consistentes en suelo y adecuaciones para vías, espacio público y el equipamiento que solo se calculara como adecuación ya que se ubicara sobre un área de cesión de suelo para espacio público de una de las unidades.

Cuadro 77 - Derechos iniciales y cargas por Unidad de actuación urbanística

Identificación	Área Bruta	ÁREAS PÚBLICAS DE CESIÓN			Total
		Sistema movilidad vehicular Publicas	Sistema de movilidad peatonal	ZONAS VERDES	
UAU 1	27.794	11.634	697	4.460	16.791
UAU 2	18.811	7.652	0	0	7.652
UAU 3	15.139	5.584	452	2.668	8.704
UAU 4	10.967	1.021	467	2.057	3.545
UAU 5	14.672	1.460	1.103	2.433	4.996
UAU 6	16.105	1.783	1.138	4.887	7.808
	103.488	29.134	3.857	16.505	49.496

Cuadro 78 - Valoración de las cargas del Plan Parcial Villa Carlota

TIPO DE AFECTACION	
COSTO SUELO (M2)	ADECUACION (M2)

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

VIAS	420.000,00	260.000,00
ZONAS VERDES	420.000,00	30.000,00
EQUIPAMIENTO		700.000

En estas cargas se valora para cada una de las unidades según los costos de adecuación en el cuadro 78, lo correspondiente a las adecuaciones, en el tema de vías: sistema movilidad vehicular publica, sistema de movilidad peatonal, suelo a ceder para espacios públicos y equipamientos.

Cuadro 79 – Valoración de las cargas totales del proyecto

Sistema movilidad vehicular Publicas			
	Costo m²	160.000	
	Área	Costo Adecuaciones	Puntaje
UAU 1	8.769	1.403.040.000	2.004,3
UAU 2	5.962	953.920.000	1.362,7
UAU 3	3.936	629.683.200	899,5
UAU 4	3.617	578.683.200	826,7
UAU 5	4.349	695.907.200	994,2
UAU 6	4.250	679.950.400	971,4
Subtotales	30.882	4.941.184.000	7.058,8

Sistema de movilidad peatonal			
	Costo m²	70.000	
	Área	Costo Adecuaciones	Puntaje
UAU 1	697	48.783.700	69,7
UAU 2	0	0	0,0
UAU 3	452	31.620.400	45,2
UAU 4	467	32.711.700	46,7
UAU 5	1.103	77.222.600	110,3
UAU 6	1.138	79.676.100	113,8
Subtotales	3.857	270.014.500	385,7

ZONAS VERDES			
	Costo m²	30.000	
	Área	Costo Adecuaciones	Puntaje
UAU 1	4.460	133.800.000	191,1
UAU 2	0	0	0,0
UAU 3	2.668	80.054.700	114,4
UAU 4	2.057	61.700.700	88,1
UAU 5	2.433	72.984.900	104,3
UAU 6	4.887	146.615.700	209,5
Subtotales	16.505	495.156.000	707,4

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

	Equipamientos		
	Costo m ²	700.000	
	Área	Costo Adecuaciones	Puntaje
UAU 1	0	-337.696	-0,5
UAU 2	665	465.777.330	665,4
UAU 3	413	289.408.312	413,4
UAU 4	600	420.333.304	600,5
UAU 5	1.024	716.794.392	1.024,0
UAU 6	166	116.371.398	166,2
Subtotales	2.869	2.008.347.040	2.869,1

Una vez calculadas las cargas diferenciadas por vías, suelo y equipamiento se procede a totalizar los tres conceptos para entrar los puntajes y los valores de las cargas a un esquema claro de reparto y compararlas con los derechos iniciales para determinar cuales unidades deberán compensar a las demás por tener altas cargas en cualquiera de estos tres conceptos anteriormente mencionados.

Cuadro 80 – Subtotales de cargas en adecuaciones

	TOTALES		
	PUNTAJE	CARGAS	Porcentaje
UAU 1	2.264,69	1.585.286.004	20,5%
UAU 2	2.028,14	1.419.697.330	18,4%
UAU 3	1.472,52	1.030.766.612	13,4%
UAU 4	1.562,04	1.093.428.904	14,2%
UAU 5	2.232,73	1.562.909.092	20,3%
UAU 6	1.460,88	1.022.613.598	13,3%
Totales	11.021,00	7.714.701.540	100,0%

7.2.2. Beneficios

Retomando las premisas básicas explicadas en los capítulos 5 y 6 en cuanto a la ocupación del espacio privado y el espacio público, se ha determinado la utilización de un índice promedio de construcción sobre área neta de 4,0, el cual equivale a un índice de 5,20 sobre el área útil (al descontar todos los espacios públicos, tanto vías, como parques) que queda en todo el plan parcial, **el cual determina un máximo de metros cuadrados disponibles a construir de 286.907.00m²**, para convertirlo a un número significativo de UAS - Unidades de Aprovechamiento de superficie- con el fin de facilitar el reparto; cada una de estas unidades representa un metro cuadrado de construcción potencial, partiendo de los usos de menor valor –espacios rentables- a razón de un valor de venta de \$ 2´000.000 pesos, es decir que este valor se toma como unidad y se le da el nombre de UAS –Unidades de aprovechamiento de superficie para el caso de los beneficios, como se puede ver en el siguiente cuadro de asignación de UAS.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Cuadro 81 – Asignación de Unidades de Aprovechamiento de Superficie UAS

TIPOLOGIAS	AREA UNITARIA	AREA TOTAL VENTAS	BASE UAS	PRECIO DE VENTAS	VALOR UAS
COMERCIO T1	200,00	22.421	2.000.000,00	3.500.000,00	1,75
COMERCIO T2	100,00	22.421		4.000.000,00	2,00
OFICINAS	50,00	245.388		2.000.000,00	1,00

El ejercicio de análisis para elaborar el reparto de cargas y de beneficios se realiza a través de las unidades de actuación urbanística. Si se aplica la edificabilidad derivada de un índice de construcción de **4.0** sobre las áreas netas de cada Unidad de actuación urbanística que finalmente será de **5.20** sobre áreas útiles en promedio, el resultado sería el siguiente:

Cuadro 82 – Edificabilidad de los Usos propuestos

	AREA VENDIBLE	AREA COMERCIO T1	AREA COMERCIO T2	AREA OFICINAS	Total
UAU 1	76.152	4.402	4.402	62.299	71.102
UAU 2	51.540	4.464	4.464	47.612	56.540
UAU 3	44.844	3.065	3.065	38.688	44.819
UAU 4	30.048	2.969	2.969	24.110	30.048
UAU 5	40.199	3.870	3.870	33.053	40.794
UAU 6	44.124	3.319	3.319	36.967	43.604
	286.907	22.089	22.089	242.730	286.907

Una vez se evalúan las cargas en áreas por usos, se procede a asignarles valores para tener el estimativo de beneficios y así poderlo llevar a comparar con los derechos iniciales y finalmente entrar al modelo de reparto de cargas y beneficios.

Cuadro 83 – Calculo de la edificabilidad básica en pesos por Unidades de actuación urbanística.

COMERCIO T1					
	Área Unitaria	200			
	Valor Unitario	3.500.000			
	UAS unitario	1,75			
	# Unidades	Área Total	Ventas TOTALES	UAS	
UAU 1	22	4.402	15.405.306.000	7.702,65	
UAU 2	22	4.464	15.623.034.000	7.811,52	
UAU 3	15	3.065	10.728.578.000	5.364,29	
UAU 4	15	2.969	10.391.332.000	5.195,67	
UAU 5	19	3.870	13.546.582.000	6.773,29	
UAU 6	17	3.319	11.615.198.000	5.807,60	
Subtotales	110	22.089	77.310.030.000	38.655,02	

COMERCIO T2			
	Área Unitaria	100	

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

	Valor Unitario	4.000.000		
	UAS unitario	2,00		
	# Unidades	Área Total	Ventas TOTALES	UAS
UAU 1	44	4.402	17.606.064.000	8.803,03
UAU 2	45	4.464	17.854.896.000	8.927,45
UAU 3	31	3.065	12.261.232.000	6.130,62
UAU 4	30	2.969	11.875.808.000	5.937,90
UAU 5	39	3.870	15.481.808.000	7.740,90
UAU 6	33	3.319	13.274.512.000	6.637,26
Subtotales	221	22.089	88.354.320.000	44.177,16

OFICINAS				
	Área Unitaria	50		
	Valor Unitario	2.000.000		
	UAS unitario	1,00		
	# Unidades	Área Total	Ventas TOTALES	UAS
UAU 1	1.246	62.299	124.597.451.484	62.298,73
UAU 2	952	47.612	95.224.341.238	47.612,17
UAU 3	774	38.688	77.376.857.043	38.688,43
UAU 4	482	24.110	48.219.421.667	24.109,71
UAU 5	661	33.053	66.106.589.805	33.053,29
UAU 6	739	36.967	73.934.458.763	36.967,23
Subtotales	4.855	242.730	485.459.120.000	242.729,56

En conclusión a continuación se relaciona un cuadro resumen de las ventas (beneficios) traducidos en UAS- unidades de aprovechamiento de superficie comparadas por porcentajes por cada Unidad de actuación urbanística que define la relación con los derechos iniciales para cada unidad que se comparan en el reparto.

Lo que implica que este mismo numero será la cantidad de UAS a desarrollar en cada unidad y a repartir en su equivalente por cargas en las unidades de gestión que los conforman, sin embargo en este punto es necesario analizar por otra parte las cargas urbanísticas que cada unidad está aportando, para establecer si existe la misma proporcionalidad, los siguientes cuadros muestran un comparativo en áreas convertidas en UAS para los beneficios y en puntos para las cargas, pero antes de ello será necesario comparar los beneficios con los derechos iniciales para chequear que tanto se debe ajustar el esquema de reparto.

Cuadro 84 – Calculo de ventas totales en UAS y porcentajes

	Área Ventas [m²]	TOTAL VENTAS [\$]	TOTAL UAS	PORCENTAJE
UAU 1	71.102	157.608.821.484	78.804,41	24,2%
UAU 2	56.540	128.702.271.238	64.351,14	19,8%
UAU 3	44.819	100.366.667.043	50.183,33	15,4%
UAU 4	30.048	70.486.561.667	35.243,28	10,8%
UAU 5	40.794	95.134.979.805	47.567,49	14,6%
UAU 6	43.604	98.824.168.763	49.412,08	15,2%

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Totales	286.907	651.123.470.000	325.561,74	100,0%
----------------	----------------	------------------------	-------------------	---------------

Cuadro 85 – Resumen de distribución de cargas en pesos y en puntos

	Aportes Iniciales (Puntos Derechos Suelos)	Aportes Cargas (Puntos Cargas) -sólo adecuación-	APORTES TOTALES	UAS	UAS ® Puntos
UAU 1	27.794	2.265	30.059	78.804	28.015
UAU 2	18.811	2.028	20.839	64.351	22.877
UAU 3	16.368	1.473	17.840	50.183	17.840
UAU 4	10.967	1.562	12.529	35.243	12.529
UAU 5	14.672	2.233	16.905	47.567	16.910
UAU 6	16.105	1.461	17.566	49.412	17.566
Totales	104.717	11.021	115.738	325.562	115.738

En el cuadro anterior se esta evaluando la totalidad de puntos por cargas y se están llevando los beneficios a puntos para definir la diferencia entre cargas y beneficios en pesos, todo esto con el fin de saber cuales unidades están por encima y deben compensar a las demás y cuales unidades deben ser compensadas porque están superando los porcentajes de cargas relacionados con los derechos iniciales como se ve a continuación en el resumen del resultado consolidado en el cuadro anterior.

7.2.3. DERECHOS DE PARTICIPACIÓN EN EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Dentro del sistema de reparto de cargas y beneficios establecido para este plan parcial, las cargas están constituidas por las obligaciones urbanísticas que deben ser asumidas por los propietarios del suelo en razón de la función social de la propiedad y en proporción a los beneficios que les son otorgados mediante la norma, que están representados por los aprovechamientos asignados según el caso. Estos beneficios y sus correspondientes cargas se asignan en proporción a los derechos de participación de cada una de las unidades de actuación urbanísticas como se describe en el siguiente cuadro.

Cuadro 86 -DERECHOS DE PARTICIPACIÓN EN EL SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

UAU	Área Privada	Área compra Municipio	Área Bruta	PUNTOS TOTALES Suelo	Porcentaje DERECHOS
UAU 1	27.794,43		27.794	27.794,4	26,5%
UAU 2	18.811,31		18.811	18.811,3	18,0%
UAU 3	15.138,51	1.229,00	16.368	16.367,5	15,6%
UAU 4	10.967,00		10.967	10.967,0	10,5%
UAU 5	14.672,20		14.672	14.672,2	14,0%
UAU 6	16.104,88		16.105	16.104,9	15,4%
Subtotales	103.488	1.229	104.717	104.717,3	100,0%

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

7.2.4. DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA

Dentro de la distribución de cargas y beneficios ya la hora de realizar el respectivo reparto, se dan dos alternativas de desarrollo, el primer escenario de reparto cuando los propietarios cedan gratuitamente las fajas o acometan por iniciativa propia su desarrollo, y un segundo escenario cuando el municipio compre las fajas para desarrollar primero la vía distribuidora antes de desarrollar las unidades de actuación urbanística.

a. En Cargas y beneficios cediendo cada propietario las fajas gratuitas

El primer escenario como el más óptimo para los propietarios y el municipio tomando los valores anteriores de cargas y beneficios quedara así:

Cuadro 87 – reparto de cargas y beneficios en función de los derechos iniciales

	APORTES TOTALES	UAS → Puntos	DIFERENCIA REPARTO CARGAS	
			Puntos	\$
UAU 1	30.059	28.015	-2.044	-1.430.717.008
UAU 2	20.839	22.877	2.038	1.426.322.867
UAU 3	17.840	17.840	0	221.446
UAU 4	12.529	12.529	0	47.570
UAU 5	16.905	16.910	5	3.836.895
UAU 6	17.566	17.566	0	288.229
Totales	115.738	115.738	0	0

Para llegar a este reparto, se toman dos estrategias de desarrollo para lograr equilibrarlo, la primera alternativa por aprovechamientos y la segunda alternativa por equipamiento, en la primera alternativa por beneficios encontramos que la unidad dos asume 5.000m² de aprovechamiento de la unidad uno, la unidad cinco asume 520m² de la unidad seis, la unidad cinco asume 25.00m² de la unidad tres y la unidad cinco asume 50.00m² de la unidad uno, esto con el fin de liberar la obligación urbanística y así equilibrar el reparto

Cuadro 88 – Resultado consolidado de beneficios (aprovechamientos) por unidad

	AREA VENDIBLE	AREA COMERCIO T1	AREA COMERCIO T2	AREA OFICINAS	Área final Total	Índices Resultantes IC [AN]
UAU 1	76.152	4.402	4.402	62.299	71.102	4,6
UAU 2	51.540	4.464	4.464	47.612	56.540	5,1
UAU 3	44.844	3.065	3.065	38.688	44.819	4,3
UAU 4	30.048	2.969	2.969	24.110	30.048	3,2
UAU 5	40.199	3.870	3.870	33.053	40.794	3,4
UAU 6	44.124	3.319	3.319	36.967	43.604	3,3

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

	286.907	22.089	22.089	242.730	286.907	4,0
--	---------	--------	--------	---------	---------	-----

Cuadro 89 – Ajuste del reparto por aprovechamiento

Ajuste por aprovechamiento	
De 1 Hacia 2	5000,00
De 4 Hacia 2	
De 1 Hacia 6	
De 4 Hacia 3	
De 5 Hacia 2	
De 3 Hacia 4	
De 6 Hacia 5	520,00
De 2 Hacia 5	
De 1 Hacia 4	
De 3 Hacia 5	25,00
De 1 Hacia 5	50,00

En cuanto a cargas y beneficios se refiere, también se termina de ajustar dicho reparto por la obligación de equipamiento, en este caso la unidad uno no asume ningún tipo de equipamiento, del cual asume la unidad cuatro 300m² y la unidad cinco 462.00m², la unidad dos asume 150m² de la unidad seis, la unidad cinco asume 125.00m² de la unidad seis y la unidad cinco asume 35.00m² de la unidad tres. Como a continuación se define

Cuadro 90 – Resultado consolidado de áreas de equipamiento por unidad

Equipamiento		
Norma	Propuesta	Reparto
762	0	-1.430.717.008
515	665	1.426.322.867
448	413	221.446
300	600	47.570
402	1.024	3.836.895
441	166	288.229
2.869	2.869	0

Cuadro 91 – Ajuste por equipamiento en cada unidad

Ajuste en equipamiento		
De 6 hacia 0		-557.246
De 6 hacia 1		
De 6 hacia 2	150,00	
De 6 hacia 3		
De 6 hacia 4		
De 6 hacia 5	125,00	
De 6 hacia 6		

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

De 6 hacia 7		
De 1 hacia 5	462,00	
De 1 hacia 4	300,00	
De 3 hacia 5	35,00	

En el siguiente cuadro se presenta el reparto de cargas y beneficios resultante del pago de las obligaciones que deben asumir cada una de las unidades de actuación urbanísticas, equilibrado a través de la obligación de construcción de equipamientos y de la edificabilidad.

Cuadro 92 DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS POR UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA

Unidades Actuación Urbanística	Edificabilidad Total (m ²)	INDICE	APORTE	OBLIGACIONES		Reparto
		IC [AN]	Suelo (m ²)	Adecuaciones en m ²	Construcción Equipamiento m ²	
UAU 1	71.101,8	4,6	27.794,4	13.925,4	0,0	-1.430.717.007,9
UAU 2	56.539,6	5,1	18.811,3	6.627,4	665,4	1.426.322.867,2
UAU 3	44.819,0	4,3	16.367,5	7.469,2	413,4	221.446,4
UAU 4	30.047,6	3,2	10.967,0	6.741,2	600,5	47.570,1
UAU 5	40.794,2	3,4	14.672,2	8.909,4	1.024,0	3.836.895,1
UAU 6	43.604,5	3,3	16.104,9	10.441,4	166,2	288.229,1
	286.906,7	4,0	104.717,3	54.114,0	2.869,1	0,0

Según este esquema de reparto, la unidad de actuación urbanística 2 deberá compensar a la unidad de actuación urbanística 1 en 2.044 puntos de carga que a la fecha de adopción del presente decreto equivalen mil cuatrocientos veintisiete millones de pesos (\$1.427.000.000,00) para lograr equilibrar el sistema de reparto de cargas y beneficios como se refleja en el cuadro 60 . Será condición de obligatorio cumplimiento que previo a la obtención de la licencia de urbanización de alguna de estas unidades de actuación se establezca el mecanismo para hacer la compensación entre ellas. A continuación se presentan algunas alternativas para realizar dicha compensación:

- Se genera una fiducia (entre privados) para realizar la compensación entre estas dos unidades de actuación con el fin de equilibrar el reparto de cargas.
- La unidad de actuación urbanística 2 asume parte de las adecuaciones por concepto de vías y de espacio público que permita compensar los puntos de carga a favor de la unidad de actuación urbanística 1. En este caso se deberá asegurar la cesión de las fajas correspondientes para el pago de dichas obligaciones.

Los promotores del plan parcial podrán proponer estrategias diferentes a las mencionadas en el párrafo anterior las cuales deberán ser autorizadas por el Departamento Administrativo de Planeación.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Finalmente, entre la unidad de actuación urbanística uno y dos, se genera un segundo reparto donde la unidad de actuación dos asume, parte de las obligaciones de la unidad de actuación urbanística uno correspondientes a la adecuación de la cesión de vías del sistema vehicular por un área de 7.388.00m², finalmente la unidad de actuación urbanística uno solo asume 4737.00m² de esta obligación que le corresponde.

Cuadro 93 –Reparto interno entre las unidades de actuación urbanística uno y dos

	Adecuaciones						Reparto
	Zonas verdes		Sistema de movilidad peatonal		Sistema de movilidad Vehicular		
	Plan	Propuesta	Plan	Propuesta	Plan	Propuesta	
UG1	4.460	4460,03	697	696,61	7.137	4737,00	-27.033
UG2	0	0,00	0	0,00	4.988	7388,00	-623.166
	De 1 hacia 2		De 1 hacia 2		De 1 hacia 2	2.400	-650.199

En el anterior cuadro se describe con detalle en cada una de las Unidades de actuación urbanística cual será su obligación y sus beneficios establecidos para la respectiva licencia de urbanismo para garantizar el adecuado desarrollo del plan parcial o cualquiera de sus Unidades de actuación urbanística la cual también al desarrollarse independiente deberá dar cumplimiento a estas obligaciones antes descritas, el Departamento administrativo de planeacion fijara las condiciones al momento de su licencia para la entrega material de las obras de infraestructura y obras por producto de obligaciones urbanísticas.

b. Ajuste al reparto de cargas y beneficios en caso de compra de las franjas para el desarrollo de la vía distribuidora

En caso de que por motivo de utilidad pública, el Municipio o la entidad que éste delegue adquiera a titulo oneroso las franjas de la vía distribuidora descrita en el mencionado artículo, el sistema de reparto de cargas y beneficios se ajusta como se muestra a continuación en el cuadro siguiente.

Cuadro 94 -DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS POR UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA EN CASO DE COMPRA DE LAS FRANJAS PARA LA VÍA DISTRIBUIDORA

Unidades Actuación Urbanística	Edificabilidad Total (m ²)	INDICE	APORTE	Obligaciones		Reparto
		IC [AN]	Suelo (m ²)	Adecuaciones m ²	Construcción Equipamiento m ²	
UAU 1	70.272,8	4,5	23.297,4	10.531,4	637,7	-27.033,1
UAU 2	48.705,7	4,4	16.147,3	7.875,1	487,1	-623.165,8
UAU 3	42.014,2	4,1	13.928,9	7.425,9	370,1	971.705,0
UAU 4	33.080,1	3,5	10.967,0	6.621,6	480,8	-584.306,1
UAU 5	44.256,2	3,7	14.672,2	8.548,0	662,6	-253.836,6
UAU 6	48.577,7	3,7	16.104,9	10.505,9	230,8	516.636,6

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Total	286.906,7	4,0	95.117,7	51.507,7	2.869,1	0,0
--------------	------------------	------------	-----------------	-----------------	----------------	------------

Las unidades de actuación urbanística que no asumen la cesión de fajas de la obligación vial deben asumir la obligación de una mayor carga de construcción de equipamiento, que en la misma proporción se le disminuye a las demás unidades de actuación urbanística como se muestra en el cuadro anterior. De esta manera se logra el equilibrio del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

1. ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD O INTERÉS PÚBLICO:

Cuando la administración municipal o la entidad que ésta designe, por motivos de utilidad pública o interés público, deba adquirir de manera onerosa uno o varios predios comprometidos para el pago de obligaciones derivadas del sistema de reparto de cargas y beneficios determinado dentro del área de planificación del presente Plan Parcial, adquiere automáticamente los derechos de edificabilidad que le corresponden, en tal caso, podrá optar por las siguientes estrategias:

- Hacer uso de los derechos de edificabilidad que le corresponden en función de la carga u obligación asumida.
- Transferir o enajenar los derechos de edificabilidad adquiridos en función de la carga u obligación asumida a favor de los propietarios o promotores inmobiliarios interesados en adquirirlos para desarrollar los predios pertenecientes al Plan Parcial.

En caso que el predio adquirido, no esté comprometido en el pago de obligaciones, podrá el municipio disponer discrecionalmente de los derechos de edificabilidad asumiendo las cargas u obligaciones correspondientes en los términos establecidos en el Plan Parcial dentro del sistema equitativo del reparto de cargas y beneficios adoptado por el correspondiente Plan Parcial.

2. CESIONES ANTICIPADAS

Los propietarios de los predios incluidos en las diferentes unidades de actuación urbanística del área de planificación que trata el presente plan parcial, podrán proponer al municipio o éste a ellos, la cesión anticipada de las porciones de suelo correspondientes a las obligaciones del sistema estructurante del espacio público determinadas en el capítulo cinco de este documento técnico, ocupación del espacio público

- Las cesiones o adecuaciones anticipadas, que sean realizadas a título gratuito a favor del Municipio o la entidad que éste delegue, otorgará el derecho a participar en la edificabilidad que le corresponden en función de dichas cargas en proporción a los aportes representados por ellas, las cuales deben estar cuantificadas con base en el sistema de reparto de cargas y beneficios establecidas en el presente documento.

Igual tratamiento corresponderá a las áreas pertenecientes al sistema estructurante del espacio público determinadas por el presente Plan Parcial, las cuales han sido cedidas gratuitamente previo a la adopción del Plan Parcial.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

La Administración Municipal podrá revisar y ajustar el reparto equitativo de las cargas y beneficios con base en estudios técnicos que justifiquen la modificación de las variables con las cuales se efectuó el reparto. Para poder realizar esta modificación se deberá tener en cuenta la aplicación del principio de equidad entre las diferentes unidades de gestión. Si esta revisión y ajuste modifican el presente documento deberá acogerse a lo establecido en el artículo 27 de la ley 388 de 1997 y las normas que la modifiquen o complementen.

Estas Unidades de gestión se pueden entender también como UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA, pudiéndose optar por su desarrollo utilizando esta figura en los términos y procedimientos previstos en el Ley 388 de 1997. Sin embargo la unidad cuatro de no encontrarse de acuerdo con las premisas del plan parcial, deberá entenderse como unidad de actuación urbanística para desarrollarse en cualquier momento.

Para desarrollarse el plan mediante unidades de gestión como ha sido planteado, solo se tendrá que podrá tramitar licencia de urbanismo para cada una de estas seis unidades, como también bajo cualquier figura que asocie o integre los predios involucrados y/o la voluntad de sus propietarios se podrá tramitar una única licencia de urbanismo para todo el plan parcial, pactando internamente y de manera privada entre sus propietarios, la manera cómo se desarrollarán los proyectos constructivos a su interior, quedando dispuestos estos mecanismos en la licencia de urbanismo que de lugar a las correspondientes licencias de construcción por etapas las cuales puedan responder a cada uno de los lotes luego de pagar lo correspondiente a las vías propuestas y a las obligaciones urbanísticas del plan o sus unidades.

En todo caso deberán cumplir las cargas por infraestructura y obligaciones urbanísticas previstas en el cuadro 73; el reparto de las cargas y de los beneficios entre los predios que componen cada unidad, deberá respetar e integrar rigurosamente los porcentajes dispuestos en los cuadros anexos del reparto de cargas y beneficios que parten del área de cada predio con respecto a cada unidad. Las cargas están constituidas por las obligaciones urbanísticas que deben ser asumidas por los propietarios del suelo en razón de la función social de la propiedad.

Con base en las disposiciones legales y el desarrollo del principio de función pública del urbanismo; el reparto de cargas y beneficios garantiza a todos los propietarios de inmuebles localizados en el área de planificación, los derechos urbanísticos relativos y proporcionales al área del predio, en función de la propuesta de ocupación que adopta la metodología aplicada en el presente plan parcial para garantizar un reparto equitativo de las cargas y de los beneficios entre las seis (6) unidades de gestión que lo componen, dicho ejercicio ha dado como resultado la edificabilidad y las obligaciones relacionadas en el presente capítulo.

8

**ESTRATEGIAS DE GESTION INSTITUCIONAL,
SOCIAL, FINANCIERA Y DEL SUELO
PROPUESTAS
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
POLIGONO Z5-RED-7 REDESARROLLO**

8. ESTRATEGIAS DE GESTION INSTITUCIONAL, SOCIAL, FINCANCIERA Y DE SUELO PROPUESTAS

El siguiente grupo de estrategias de gestión se refieren a las formas en que se permitirá y promoverá el desarrollo de lo dispuesto por este Plan Parcial de acuerdo a lo planteado en el reparto de cargas y beneficios, teniendo en cuenta que se trata de una iniciativa formulada desde el sector privado, conformado por parte de sus propietarios, y que se espera igualmente construir a partir de actuaciones urbanísticas originadas por este sector, y su objeto será el de facilitar los procesos y garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas determinadas para cada operación, así como velar por la correcta interpretación y aplicación de las normas dispuestas en el Decreto de Adopción del presente Plan Parcial.

Dando aplicación a los principios de **Autonomía, Convivencia y Flexibilidad**, la gestión de este plan parcial depende de los procesos de redesarrollo que se promuevan por cada unidad de propietarios y las decisiones que éstos tomen para acceder a un posible aprovechamiento urbanístico utilizando el presente plan parcial y por ende siendo responsables de las respectivas cargas urbanísticas de cada unidad de gestión. De esta manera los siguientes parámetros son estrategias aplicables a los procesos de desarrollo habilitados por este Plan Parcial.

8.1. Trámite para realizar la edificabilidad permitida por el Plan Parcial.

Teniendo en cuenta que a partir de la adopción del presente Plan Parcial se conforman seis grupos de predios y el área de manejo especial sin edificabilidad permitida, los trámites y procedimientos serán diferentes para cada uno de estos, así:

Las Unidades de Gestión deberán para cada caso solicitar inicialmente **licencia de urbanismo**, cumpliendo las disposiciones contenidas en el decreto 564 de 2006, en la entidad competente o Curaduría Urbana, para la totalidad del área de la unidad de gestión, la cual podrá establecer el desarrollo por etapas de construcción, ya sea en altura –desarrollo de etapas por pisos- o a partir de las asociaciones o integraciones de predios establecidas en el capítulo correspondiente, de forma tal que cada una de estas etapas podrá solicitar por separado **licencia de construcción**, las cuales podrán tramitarse para toda la edificabilidad y altura especificadas o en diferentes licencias hasta copar el número de metros cuadrados autorizados, conviene recordar que la edificabilidad otorgada es aplicable para áreas útiles sin contar con áreas comunes, tales como circulaciones y puntos fijos de acuerdo con lo dispuesto por el Acuerdo 062 de 1999, en sus normas básicas-. Deberán también entregar las cesiones de parques proporcionales a cada una de ellas, teniendo en cuenta el porcentaje a desarrollar de la edificabilidad total autorizada a cada unidad de gestión. Para la construcción de equipamientos la obligación será el equivalente del 1% de los metros cuadrados autorizados a construir en la licencia de construcción. En caso de solicitarse el desarrollo en diferentes licencias, en la licencia de urbanismo se deberá cumplir con la obligación de parques equivalente al porcentaje del total autorizado, para la construcción de equipamientos la obligación será el equivalente del 1% de los metros cuadrados autorizados a construir en dicha licencia.

De acuerdo al cronograma presentado e la capitulo siguiente del plan parcial, se plantea su ejecución a 15 años de plazo de la vigencia, con el fin de garantizar su desarrollo a largo plazo para alcanzar su totalidad, partiendo las de las unidades que se desarrollaran a corto plazo

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

como la Unidad de actuación urbanística tres, las de mediano plazo, la unidad e gestion uno, seis y cinco y las que se desarrollaran a largo plazo como la Unidad de actuación urbanística dos y la cuatro. A continuación se explicara el procedimiento para pagar las obligaciones urbanísticas y adelantar el trámite de edificabilidad de las Unidades de actuación urbanística.

8.2 Desarrollo a corto plazo

Unidad de actuación urbanística tres

Al solicitar la correspondiente licencia de urbanismo para esta unidad en especial, se deberán ceder todas las áreas correspondientes para la construcción de vías y espacio publico que requiera conforme al cuadro 73 del capitulo siete, unidad que se desarrollará por iniciativa propia y deberá tener el liderazgo para el desarrollo del plan parcial en el tiempo garantizando su asesora en el proceso de urbanismo como también la conformación del fondo de fiducia para captar los recursos y conformar el comité de empresas que hacen parte del plan parcial para direccionar su ejecución, se considera un proyecto piloto para que el plan se ejecute en su totalidad, esta unidad tiene las obligaciones enunciadas en el anterior cuadro 73

Notas:

- La unidad deberá entregar las vías terminadas excepto las vías nacionales, avenida regional, la cual solo cederá las fajas al municipio para su desarrollo futuro por esta entidad
- Deberá ceder y compensar el suelo para efectuar el pago por espacio público, como también lo correspondiente a su adecuación para entrega ante el municipio en su respectivo recibo de obra.

Unidad de actuación urbanística seis

La Unidad de actuación urbanística seis ya contaba con una licencia de urbanismo, sin embargo por tratarse de una unidad de gestión esta será desarrollada solo a través de una nueva licencia de urbanismo y construcción con el fin de garantizar el pago de sus obligaciones urbanísticas y el porcentaje de vías que aun le falta por desarrollar, esta unidad se podrá desarrollar mediante la figura de cooperación entre partícipes ya que hay una aceptación del plan parcial y se podría llevar su ejecución en cualquier momento, sin embargo para llevar a cabo su desarrollo es necesario contar con las siguientes obligaciones:

Notas:

- La Unidad de actuación urbanística seis ya ha desarrollado en su gran mayoría lo correspondiente a las vías, esto hace que las cargas viales sean muy bajas y las cargas de espacio publico y equipamiento sean mas altas, sin embargo se encuentra pendiente por desarrollar solo 4.470.16m² de vías que se cederán una vez se solicite la respectiva licencia de urbanismo para toda la unidad, esta deberá dejar lo correspondiente a vías y a su interior su área de espacio publico.

8.3 Desarrollo a mediano plazo

Unidad de actuación urbanística uno

Esta unidad posee un menor desarrollo y carece de edificaciones para ubicar allí cualquier uso que le permita sacarle provecho al lote, por tal razón allí se encuentra localizado el parque numero uno, plazoleta de los colores, le cual alberga el equipamiento propuesto para el plan parcial, sin embargo esta unidad la entran a compensar las demás unidades quienes estarán a cargo de parte de su obligación en suelo y de la totalidad del equipamiento, si esta unidad quisiera implementar su desarrollo antes de tiempo lo puede hacer bajo una licencia de urbanismo pero cumpliendo con la totalidad de la cesión de espacio publico parque de los colores con 4.460.03m² con el fin de que cuando las demás unidades se desarrollen asuman sus responsabilidades y puedan retornar el dinero correspondiente asumido por esta. Sin embargo las cargas se referencian en el cuadro 73.

Notas:

- Esta unidad en materia de las solo ha desarrollado a su interior el 10% aproximadamente de las vías obligadas que le corresponden, para ello deberá ceder gran parte de su área desarrollable sin embargo esta obligación deberá cumplirla al solicitar la respectiva licencia de urbanismo.
- Al momento de iniciar el tramite de urbanismo para esta unidad si se sigue el cronograma del plan parcial, se podrá contar con el fondo destinado a los recursos para ejecutar el equipamiento exigido correspondiente a las demás Unidades de actuación urbanística.

Unidad de actuación urbanística cinco

Unidad que posee edificaciones en gran medida adecuadas hace poco tiempo pero son edificaciones de dos pisos como máximo, sin embargo allí se encuentra una estación de llenado de combustible la cual podrá acceder al desarrollo de su aprovechamiento para construir en altura en cualquier momento, sin embargo esta unidad deberá compensar a la unidad uno en suelo y a la unidad dos en suelo, en la respectiva licencia de urbanismo se deberá dejar claro el área de obligaciones para posteriormente pagarlas si las unidades aun no se han desarrollado para lo cual deberá despostar los dineros correspondientes a estas obligaciones en un fondo a titulo e fiducia única y exclusivamente para el desarrollo de los parques en este plan parcial.

En esta unidad se deberá llevar a cabo el desarrollo mediante una licencia de urbanismo y deberán realizar antes de la licencia el tramite de desafectación para compensar cargas del puente peatonal, con el fin de entregar esta faja de terreno como parte de sus cesiones al municipio y a su conformar la plazoleta de los industriales con in área de 2.432.34m², esta deberá dejarse y cederse al momento de generar la respectiva licencia de urbanismo, esta unidad podrá desarrollarse por cooperación entre participes dado que si existe al momento de aprobarse el plan parcial la total aceptación, no requerirá ser una unidad de actuación.

Notas:

- Esta unidad puede o no desarrollarse a mediano plazo dependiendo de las actividades que actualmente allí se localizan, algunos de los propietarios están interesados en crecer en altura con el fin de utilizar el aprovechamiento máximo por le plan parcial, sin embargo las edificaciones allí ubicadas han sido objeto de modificaciones, por lo cual se vislumbra un tiempo de aprovechamiento de lo existente.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

- Se deberá tener en cuenta que el desarrollo de las correspondientes obligaciones esta supeditado a su licencia de urbanismo y que una vez se solicite la respectiva licencia de urbanismo, se deberá depositar el valor correspondiente a las obligaciones urbanísticas que se asumen de otras unidades en el respectivo fondo de fiducia.
- Si esta unidad se desarrolla posterior a la unidad uno y dos las cuales son emisoras de cargas frente a esta unidad, ellas deberán asumir las cargas y al momento de desarrollar esta unidad, se deberán pagar los dineros correspondientes a través de estos fondos destinados única y exclusivamente a estos fines.

8.4 Desarrollo a largo plazo

Unidad de actuación urbanística dos

En esta unidad se deberá llevar a cabo el desarrollo mediante una licencia de urbanismo y deberán realizar las obligaciones previstas en el actual documento por concepto de suelo a ceder para vías y para espacio publico, en caso de ser una de las ultimas unidades en desarrollarse esta tendrá los recursos producto de otras obligaciones de otras unidades mencionadas en el capitulo anterior para ejecutar sus obligaciones, estos estarán constituidos a través de la fiducia y serán destinados única y exclusivamente para estos fines, sin embargo si la unidad se desarrolla antes que las unidades que receptan las cargas, estas serán asumidas por la unidad y su equivalente en dinero no será recuperado hasta tanto no se efectúe el pago de las correspondientes unidades a través de dicho fondo.

Notas:

- Su gran carga esa definida en las vías que se deben desarrollar para garantizar una movilidad adecuada en esta zona de la ciudad, por tal razón las demás unidades le cubren las cargas de espacio público y adecuación de equipamiento.
- En esta unidad no se pagan las obligaciones por suelo, estas se deberán pagar en las demás unidades y en la unidad 1, la cual es en su mayoría de los mismos propietarios.

Unidad de actuación urbanística cuatro

Esta unidad es la que se ha definido como la ultima en desarrollarse por la no aceptación del plan parcial entre sus propietarios, sin embargo esta se define como unidad de actuación urbanística, la cual deberá en gran medida garantizar la cesión de espacio publico y de vías que para el plan se requiere para su total desarrollo, esta unidad posee cargas muy altas en cuanto a espacio publico, ya que en vías y en equipamiento no requiere tanta cesión,

Notas:

- Esta unidad deberá retornar los dineros a las demás unidades a las que le apoya el pago de cesiones, dado que se tiene previsto por parte de los propietarios no desarrollarse, sin embargo el mismo mercado se encargara de que el desarrollo total del plan parcial se pueda ejecutar.

8.5 Formas de Pago de las obligaciones urbanísticas.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Como es usual en el desarrollo a partir de unidades de gestión y etapas, establecido como metodología para la aplicación factible de planes parciales en la ciudad de Medellín y otras ciudades colombianas, la entrega de obligaciones urbanísticas se va produciendo a medida que se realizan los beneficios constructivos posibilitados y distribuidos equitativamente por el Plan Parcial, esta metodología ha hecho posible aplicar la figura de planificación complementaria creada por la Ley 388 de 1997, haciendo posible que se manejen dos escalas simultáneas y complementarias; la de planificación a mediana o gran escala, que reparte cargas y beneficios y la escala de la gestión, más concreta, que resuelve los procesos de urbanización y construcción que componen por partes o etapas la planificación integral y que denominamos unidades de gestión.

Este manejo, requiere en muchos casos, la necesidad de centralizar los aportes a cargas urbanísticas a través de fondos Privados o fiducias, que permitan recoger pagos efectuados en dinero con destino a la construcción efectiva, racional, con calidad, continuidad y economía de los espacios públicos y equipamientos, pues no resulta eficiente ni sano para la ciudad que los espacios públicos y los equipamientos esencialmente se construyan por etapas y cada unidad lo haga por separado, es necesario pues, que exista en todos los planes parciales que se están realizando en la ciudad, formas de canalizar y centralizar estos aportes a través de un grupo de representantes de cada una de las empresas que permanecen o lleguen allí, con el fin de conformar un fondo o fiducia con una única destinación, y canalizar los dineros de estas cesiones hasta que los lotes se vayan desarrollando y al tierra este lista para el desarrollo de vías y espacio público, es muy necesario que se realice un acompañamiento en la ejecución de los parques y equipamientos a partir de varias etapas lógicas siguiendo un plan especial de equipamientos y espacio público definido para el municipio, que permita generar un verdadero impacto y sostenibilidad a estas inversiones, con cargo a los pagos efectuados por los desarrollos adelantados.

En este sentido, se opta por una sola forma para efectuar los pagos a obligaciones a través de las licencias que realizarán los aportes del suelo en metros cuadrados, y los equipamientos en dinero con destino a la constitución de un Encargo Fiduciario privado constituido a favor del Municipio de Medellín, con el único fin de recolectar los recursos y construir los equipamientos, una vez estén ejecutados y cedidos por escritura pública al municipio de Medellín los respectivos parques para hacer posible de esta forma la ejecución del núcleo de equipamientos, el cual no podrá hacerse por etapas, a diferencia de los espacios públicos a ceder que dependen de cada desarrollo de cada unidad de gestión en el tiempo.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

8.6 Desarrollo por etapas de las unidades de actuación.

Los predios identificados como Unidades de gestión, podrán, como se expresó anteriormente, desarrollar mediante diferentes licencias de urbanismo y posterior construcción o simultáneamente la edificabilidad total entregada a cada uno, como si estas fueran las "etapas", cumpliendo en cada una con las obligaciones de aportes tal como se describió en el capítulo anterior correspondiente.

Las unidades de actuación identificadas de 1 a 6 deberán solicitar una única licencia de urbanismo ya sea para la totalidad del plan parcial, que sería lo óptimo o para cada unidad en especial, de acuerdo a un desarrollo en el tiempo, en la cual se podrán solicitar etapas de construcción diferentes para ir desarrollando en diferentes áreas o varios pisos la edificabilidad otorgada. La solicitud de licencia de urbanismo para toda la unidad supone la asociación, integración o acuerdo a que han llegado los propietarios de los predios involucrados en cada una de ellas; siendo posible de no existir acuerdo, el desarrollo utilizando la figura unidad de actuación urbanística, en los términos previstos por la Ley 388 de 1997.

Cuadro 95 –Resumen de aprovechamientos y áreas generales

	AREA BRUTA	ARE ANETA	AREA UTIL	AREA CONSTRUIBLE	I.C. (A.N.)
UAU 1	27.794,43	15.463,82	11.003,79	71.101,76	4,60
UAU 2	18.811,31	11.159,31	11.159,31	56.539,62	5,07
UAU 3	16.367,51	10.331,76	7.663,27	44.819,04	4,34
UAU 4	10.967,00	9.479,07	7.422,38	30.047,61	3,17
UAU 5	14.672,20	12.108,96	9.676,13	40.794,20	3,37
UAU 6	16.104,88	13.183,76	8.296,57	43.604,49	3,31
	104.717,3	71.726,7	55.221,5	286.906,7	4,0

Cuadro 96 –Resumen de obligaciones viales y urbanísticas

UAU	AREA BRUTA (DERECHOS INICIALES)	CESION DE VIAS VEHICULARES	ADECUACION VIAS VEHICULARES	CESION DE VIAS PEATONALES	ADECUACION VIAS PEATONALES	CESION DE SUELO PARA ESPACIO PUBLICO	ADECUACION CESION ESPACIO PUBLICO	EQUIPAMIENTO
UAU 1	27.794,43	11.634,00	4737,00	696,61	696,61	4.460,03	4.460	-0,48
UAU 2	18.811,31	7.652,00	7388,00	0,00	0	0,00	0	665,40
UAU 3	16.367,51	5.584,03	3145,41	451,72	451,72	2.668,49	2.668	413,44
UAU 4	10.967,00	1.020,62	1020,62	467,31	467,31	2.056,69	2.057	600,48
UAU 5	14.672,20	1.460,06	1460,06	1.103,18	1103,18	2.432,83	2.433	1.023,99
UAU 6	16.104,88	1.782,89	1782,89	1.138,23	1138,23	4.887,19	4.887	166,24
	104.717,33	29.133,60	19.533,98	3.857,05	3.857,05	16.505,23	16.505,23	2.869,07

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Debido a la estructura de este plan parcial que permite la autonomía de las unidades en sus desarrollos, las respectivas solicitudes de licencias podrán ser tramitadas para cada unidad por separado, siendo así posible que se redesarrollen porciones –unidades de gestión-, mientras otras unidades del mismo plan permanecen sin ser redesarrolladas. La necesidad de realizar aportes a cargas urbanísticas, es decir urbanizar, se desprende del cumplimiento de la licencia de urbanismo que se tramite para la totalidad de la unidad o para un desarrollo constructivo por etapas y disponiendo para cada una de éstas, en todo caso si se varia el procedimiento para la entrega de obligaciones, esta deberá ser solicitada ante el Departamento Administrativo de Planeación con el fin de sustentar la forma en que se irán entregando las obligaciones u obras de urbanismo. Por lo anterior ningún curador urbano podrá realizar cambios al pago de las obligaciones urbanísticas, y deberá cumplir estrictamente lo que se define para completar el sistema general de espacios públicos.

La Unidad de actuación urbanística Uno

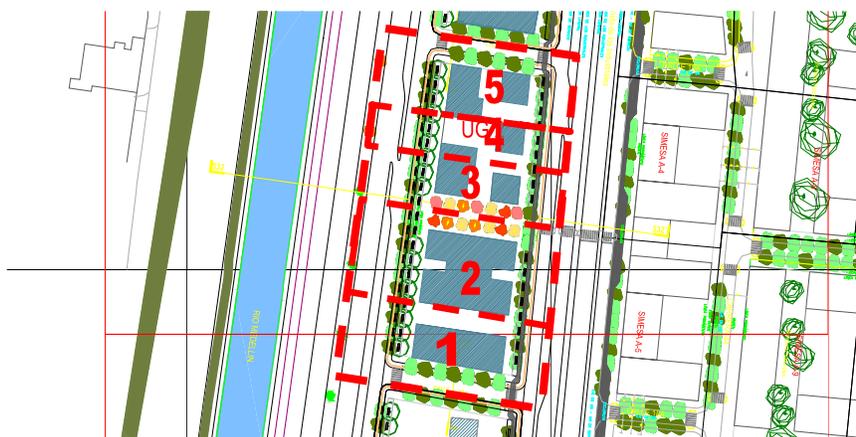
La Unidad de actuación urbanística uno se podrá plantear en su licencia de urbanismo en tres fases o etapas de ejecución amarrando a cada una de ellas, las correspondientes obligaciones en materia de vías y espacio público, es de recordar que el equipamiento que se encuentra totalizado en esta unidad lo desarrollaran la unidad cuatro cinco y seis.



La Unidad de actuación urbanística dos

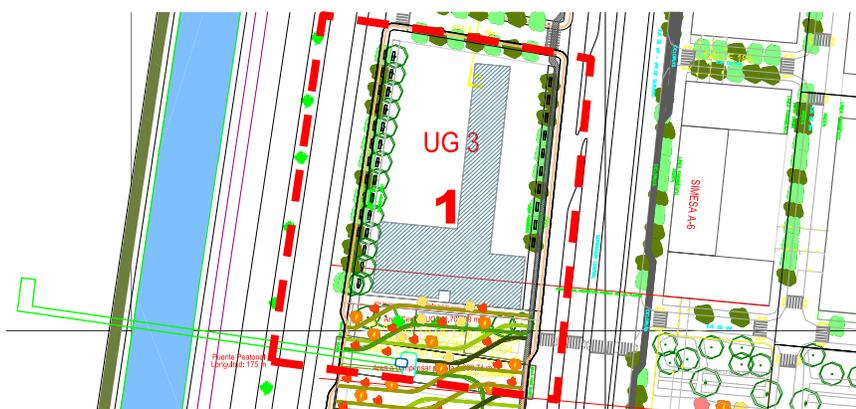
En esta unidad se podrá plantear la alternativa de generar una licencia de urbanismo para desarrollar la unidad de gestión por cinco etapas de construcción ya que es una Unidad de actuación urbanística muy densa y corresponde a cinco propietarios diferentes, los cuales hacen parte de las mismas empresas, se hace necesario desarrollar esta unidad por etapas ya que acometer su desarrollo de un solo golpe sería un proyecto muy costoso.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7



La Unidad de actuación urbanística tres

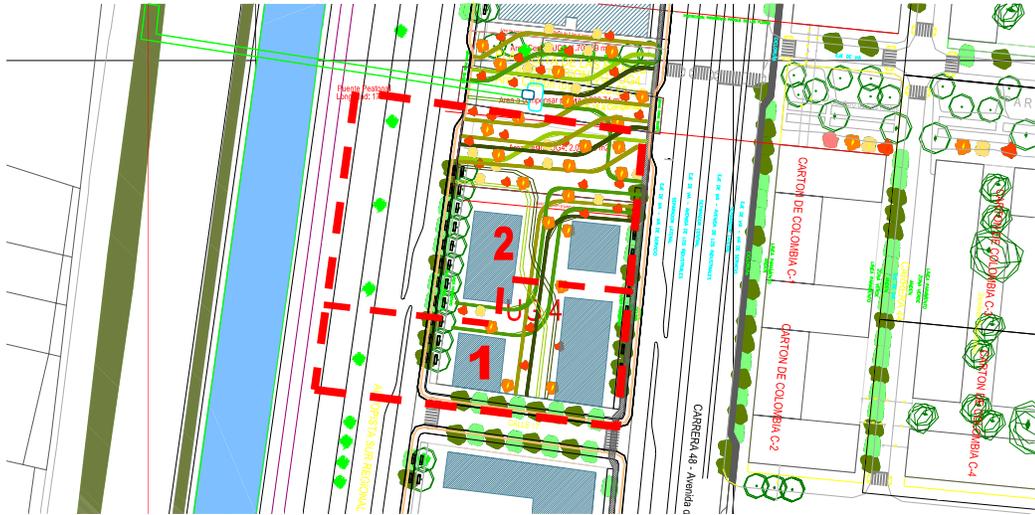
Esta unidad por ser el liderazgo de desarrollo o proyecto detonante que impulsara la ejecución del plan parcial, además de ser de un único propietario, se considera una Unidad de actuación urbanística para desarrollo a corto plazo por lo cual podrá ejecutarse cuando los propietarios lo quieran, solo tendrá que pedir una licencia de urbanismo y simultáneamente la construcción para una única etapa, como si se quiere desarrollar a futuro mayor edificabilidad, será sujeto a solicitar una nueva licencia de construcción en los términos del decreto 564 de 2006, ya que hoy no requieren de la totalidad de su aprovechamiento.



La Unidad de actuación urbanística cuatro

A pesar de ser propiedad de una sociedad familiar todo el globo de terreno que comprende la Unidad de actuación urbanística cuatro, esta se sugiere desarrollar en dos etapas como el caso de la Unidad de actuación urbanística dos, es un gran globo de terreno y su construcción es de gran envergadura, por lo anterior se plantea en dos etapas para facilitar su desarrollo progresivo en el tiempo y su factibilidad de recursos. Sin embargo como se desarrolla a traves de una licencia de urbanismo esta deberá cumplir con toda el área de cesión de suelo y equipamiento como de vías para poder iniciar su construcción.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7



La Unidad de actuación urbanística cinco

La Unidad de actuación urbanística cinco comprende tres propietarios, los cuales han estado interesados a mediano plazo de acogerse al redesarrollo de sus tierras, es por esta razón que serán enmarcados sus desarrollos dentro de una única licencia de urbanismo para que cada cual ejecute su desarrollo luego de haber pagado lo correspondiente a las obligaciones urbanísticas, sin embargo también podrán presentar una licencia simultanea de urbanismo y construcción cuando haya total compromiso entre propietarios y desarrollar la unidad por cooperación entre participantes.



La Unidad de actuación urbanística seis

En gran porcentaje los propietarios de esta unidad pretenden desarrollar a corto plazo una mayor edificabilidad para los almacenes de cadena Homecenter, sin embargo podrán solicitar una licencia de urbanismo para el redesarrollo, teniendo en cuenta que ya poseían licencia y se habían cancelado unas obligaciones viales de los lotes solo de la federación de cafeteros, sin embargo los demás lotes deberán cumplir con esta obligación para poder acceder a este aprovechamiento, por tal razón se aplica el redesarrollo a través de la licencia para tres etapas de construcción, comenzando por Homecenter, luego por el Politécnico central y finalmente

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

por automotores de la sierra quien por ahora no piensa construir, pero no descarta la posibilidad de iniciar su aprovechamiento en cualquier momento.



Las unidades de gestión deberán tramitar la correspondiente licencia de urbanismo, pero en ella podrá disponer del desarrollo por etapas de construcción de varias maneras:

1. Procesos de urbanización por unidad de gestión aplicando las oportunidades de redesarrollo establecidas por este plan parcial, así como el cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas. Este proceso se tramitará a través de licencias de urbanismo por cada unidad de gestión, en la cual se podrán establecer diferentes etapas de construcción, así como la forma cómo se entregarán y efectuarán las cesiones públicas a lo largo del proceso de construcción por etapas definido en el cronograma del proyecto. Este proceso de llevar a cabo el redesarrollo a partir del agotamiento de la actividad industrial que existe en cada Unidad de Gestión, será la renuncia al derecho de permanencia de esta actividad en caso de ser una actividad no permitida o principal, lo que dará inicio al proceso de redesarrollo propiamente dicho.
2. Procesos de construcción de cada una de las etapas previstas por la licencia de urbanismo de la respectiva unidad de gestión o el proceso de construcción de toda la unidad de gestión si no se han solicitado en la licencia de urbanismo etapas diferentes. Este proceso se efectúa a partir de licencias de construcción.
3. Para las edificaciones que una vez aprobado el plan consideren ampliaciones, adecuaciones, modificaciones o rehabilitaciones a las edificaciones, una vez hayan participado del redesarrollo y los aprovechamientos definidos por el presente plan parcial, estas deberán cumplir el aporte correspondiente a cargas urbanísticas o cesiones, este aporte se requerirá a partir de posibilitar beneficios urbanísticos derivados del plan parcial, es decir, aplicando el proceso de redesarrollo.

Se distinguen de esta manera otras posibilidades para el aporte de las cargas urbanísticas:

- Estando en firme la licencia de urbanismo que ha previsto desarrollos constructivos por etapas, previa a la obtención de la respectiva licencia de construcción se deberán haber cedido las áreas públicas y posterior a la obtención de la licencia de construcción en el

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

transcurso de la misma, se deberán construir y dotar las infraestructuras y mobiliarios previstos para los espacios públicos a ser ejecutados en cada etapa. En este sentido en la descripción de las obligaciones básicas de cada unidad de gestión descritas en el presente capítulo, se identifican estas cargas para cada unidad de gestión, pero será la licencia de urbanismo que se tramite para la totalidad del área de cada unidad, la que disponga la forma cómo las etapas, van dotando y entregando las infraestructuras públicas, de forma tal que finalizado el proceso de construcción de la última de las etapas de cada unidad, esté completo el urbanismo obligado a cada unidad.

- Que se tramite de manera simultánea la licencia de urbanismo y de construcción de una o varias etapas, de forma tal que una vez obtenida esta licencia y en transcurso del proceso de urbanización y construcción de las etapas solicitadas se ejecutarán y cederán las obligaciones urbanísticas de las respectivas etapas de construcción, quedando dispuesta en la licencia de urbanismo la forma cómo las subsiguientes etapas efectuarán la ejecución de las obligaciones restantes y entregando las áreas de cesión públicas de éstas las cuales serán recibidas y verificado su cumplimiento mediante el tramite del recibo de obra o permiso de ocupación ante el Departamento Administrativo de Planeacion.
- Que el propietario o promotor del redesarrollo de cada Unidad de actuación urbanística decida emprender la urbanización para la totalidad en varias fases que reúnan grupos de unidades de gestión, entregando la totalidad de las cesiones, su dotación y construcción o cargas urbanísticas por fases, para lo cual solicitaría un única licencia de urbanismo para la unidad de gestión, pudiendo así comercializar lotes urbanizados –redesarrollados- que se asumirán como diferentes etapas de construcción que podrán tramitar su respectiva licencia de construcción. Estas etapas definidas en la licencia de urbanismo podrán ser por unidades de gestión o fracciones de las mismas.

Notas Aclaratorias:

- De disponerse del área para construir el núcleo de equipamientos públicos, cada una de las seis unidades de gestión que lo componen deberá construir su obligación correspondiente a lo que efectivamente edifique y quede autorizado en las respectivas licencias de construcción.
- De no encontrarse habilitado este espacio porque la unidad donde se ubica no haya realizado su redesarrollo o resulte inconveniente técnicamente la ejecución de esta séptima etapa, el urbanizador deberá constituir un fondo en una fiducia a favor del el municipio para única y exclusivamente el pago de estas obligaciones, reservando su inversión para el momento que sea posible efectuarla, ya sea a través de una administradora de recursos de una entidad pública como la Empresa de Desarrollo Urbano EDU, dispuesta para tal fin o a un encargo fiduciario privado a nombre del municipio de Medellín con destino al diseño y la ejecución de este núcleo de equipamientos.

8.6 Alternativas de gestión asociada para las unidades de gestión.

El Plan Parcial propone una amplia gama de instrumentos de gestión asociada para que, en el momento de ejecución y de acuerdo con la citación específica, los interesados en llevar a cabo

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

los proyectos puedan hacer uso de aquellas que consideren más apropiadas y eficientes. Se identifican las siguientes en relación con el manejo financiero y administrativo de los proyectos:

A. Fideicomiso: Se denomina también como encargo de confianza, y se estructura a través de la transferencia que el constituyente o fideicomitente le hace al fiduciario de determinados bienes, con el fin de que sean utilizados de acuerdo con las instrucciones que se establezcan, en beneficio de un tercero o del propio fideicomitente. La fiducia que se constituye para la ejecución de un proyecto inmobiliario es una típica fiducia de administración, en la cual la entidad fiduciaria se compromete a administrar un proyecto de construcción. Forman parte de ella los estudios y diseños, la propiedad de los predios sobre los cuales se construye el proyecto inmobiliario y los aportes que efectúen los interesados en adquirir los inmuebles resultantes. La Fiducia de proyectos inmobiliarios tiene como función principal la administración del proyecto, las obligaciones y facultades en la administración del encargo, se encuentran consagradas en el Código de Comercio y el Fideicomitente puede establecer condiciones especiales conexas con las consagradas legalmente, para el desarrollo del proyecto.

La constitución de una fiducia para el desarrollo del proyecto inmobiliario permite garantizar a los adherentes o interesados en adquirir derechos en el proyecto, la inversión de los recursos en la construcción del proyecto, pues se conforma un patrimonio autónomo que se destina de manera exclusiva a los fines perseguidos dentro del proyecto, en los términos que se acuerden en la escritura de constitución de la misma.

Cuando los interesados en el negocio inmobiliario no tienen como actividad la construcción o ejecución de proyectos de esta clase, la fiducia se convierte en un instrumento financiero y de gestión idónea para el mejor desarrollo de los objetivos perseguidos para la intervención urbana.

B. Contrato Comunitario: (cooperación entre partícipes) Se define como la tenencia de un bien entre varias personas sin que sobre él se hubiere celebrado contrato o sociedad. En él, cada comunero es dueño de un derecho pro indiviso en el bien común, del cual puede disponer como tal dueño, pero no lo es de todo el proyecto, ni de una parte determinada de él; así mismo, la posesión es común y se ejerce por cada uno a nombre de la comunidad. Esa forma de gestión puede asemejarse a la cooperación entre partícipes consagrado en el artículo 47 de la Ley 388 de 1997, pues no se constituye ninguna sociedad o empresa, sino que se aportan los insumos necesarios para la ejecución del proyecto, estudios y diseños, inmuebles, pues esta forma de asociación a pesar de no ser una persona jurídica, tiene capacidad legal para adquirir derechos y contraer obligaciones.

C. Contrato de Asociación: Haciendo uso de los procedimientos propios del derecho comercial, puede constituirse una entidad gestora que tenga como función social el desarrollo del proyecto inmobiliario; en este evento, tendrá esta entidad, la obligación de presentar alternativas para compensar los aportes de sus socios, pues los mismos estarán constituidos en los predios necesarios para la ejecución del proyecto, y el lucro cesante que se genera por la no explotación comercial de los mismos mientras se llevan a cabo las obras, situación que sólo se presentaría en el evento que sea necesario demoler las edificaciones existentes.

D. Unidades de Actuación Urbanística: Están definidas por el artículo 39 de la Ley 388 de 1997 como el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

normas que desarrollan el plan de ordenamiento territorial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a los propietarios, de las infraestructuras para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante el reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

9

**CRONOGRAMA DE EJECUCION DE LAS
UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
POLIGONO Z5-RED-7 REDESARROLLO**

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

9. CRONOGRAMA DE EJECUCION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

La simulación urbanística-financiera, también permite establecer cuál sería el horizonte de tiempo para la ejecución y por tanto vigencia del presente Plan Parcial que se define para los próximos quince años a partir de su aprobación e implementación además de la realidad observada en el mercado actual en cuanto a velocidad promedio de ventas, tomando en consideración que la Ley 388 en su artículo 19, establece que cada plan parcial determina la vigencia que sea necesaria para su realización.

Se ha evaluado que entendiendo este plan parcial como un conjunto de "locales comerciales", de tipologías similares a los existentes (lógicamente con mayores facilidades y funcionalidad gracias al Plan Parcial), es posible calcular una velocidad de ventas de locales de un tamaño cercano a los 200 y 100 metros cuadrados, de 250 unidades al año, cálculo conservador, teniendo en cuenta que los desarrollos de La Gran Manzana de Simesa y Argos I, le imprimirá un actividad particular, pero que se debe establecer un promedio para darle una vigencia apropiada a las actuaciones autorizadas, se determina un horizonte de 15 años, tal como el cálculo del cuadro que se presenta a continuación lo ilustra, simulando el desarrollo y comercialización de manera tentativa de los proyectos, y teniendo en cuenta que el 40% de la edificabilidad asignada se entregaría a comercio en esta tipología de locales y que el resto son áreas productiva y de servicios, que poseerá áreas menores y se comercializan dependiendo de las necesidades del potencial usuario.

Cuadro 97 – Cronograma de desarrollo del plan parcial

DESARROLLO PORCENTUAL PROYECTADO EN AÑOS																
UNIDAD GESTION	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	TOTAL
UG 1							20	20	20	20	10	10				100
UG 2									20	20	20	20	20			100
UG 3	100															100
UG 4											25	25	25	25		100
UG 5					35	30	35									100
UG 6			50	20	10	10	10									100

En resumen, este cronograma sirve como escenario y como soporte para plantear la vigencia del plan parcial a 15 años, sin embargo no constituye una secuencia obligatoria de etapas o unidades, pudiéndose desarrollar cualquiera de éstas en cualquier momento siempre que cumplan con las condiciones establecidas en el capítulo de estrategias de gestión y cada licencia de urbanismo se encuentre soportada con la consecuente disponibilidad de vías y de servicios públicos para poder ser redesarrollada, tomando en cuenta los espacios de tiempo en el redesarrollo de cada una de las unidades de gestión.

La Unidad de actuación urbanística tres (3), pretende desarrollarse a muy corto plazo, liderando así el desarrollo del plan parcial, ya que en menos de un año de aprobado el plan parcial se estaría construyendo una nueva edificación correspondiente al proyecto de servicios de Servientrega S.A., casi comenzando a la par con los desarrollos de los demás planes parciales

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

aprobados en el sector. Lo anterior es de vital importancia porque se hincaría el redesarrollo generando así una nueva dinámica del suelo objeto de este plan parcial.



Al hablar de las unidades que se desarrollaran a mediano plazo, se tendrían en cuenta la Unidad de actuación urbanística seis la cual tiene previsto el crecimiento de la gran cadena de almacenes Homecenter y almacén el Constructor, actividades comerciales de gran formato que tienen presencia en el área de intervención, desarrollo que se estaría dando en los próximos tres años de desarrollo del plan.

La Unidad de actuación urbanística cinco que comprende empresas tales como Panamericano S.A., la estación de Servicio Esso las vegas, y Chaneme Hermanos se podría estar uniendo a los proyectos a mediano plazo dado que estarían interesados en mejorar sus instalaciones actuales y decidir construir los predios en altura, tendiendo previsto un desarrollo en el tiempo de aproximadamente dentro de tres o cuatro años.

A largo plazo se vislumbra el desarrollo de las demás unidades de gestión comenzando por la Unidad de actuación urbanística numero uno, la cual es la menos consolidada ya que posee algunos lotes que actualmente utilizan como parqueadero de vehículos pesados, una estación de servicio de llenado de combustible y bodegas que actualmente permanecen en arriendo por lo cual los propietarios de esta unidad no ven un desarrollo próximo por el momento, queriendo dejar los lotes en la actividad de la renta, como también es el caso de los propietarios de la Unidad de actuación urbanística cuatro y la Unidad de actuación urbanística dos quienes utilizan sus locales para la compraventa, reparación y mantenimiento de vehículos nuevos y usados, actividad muy consolidada desde hace varios años.

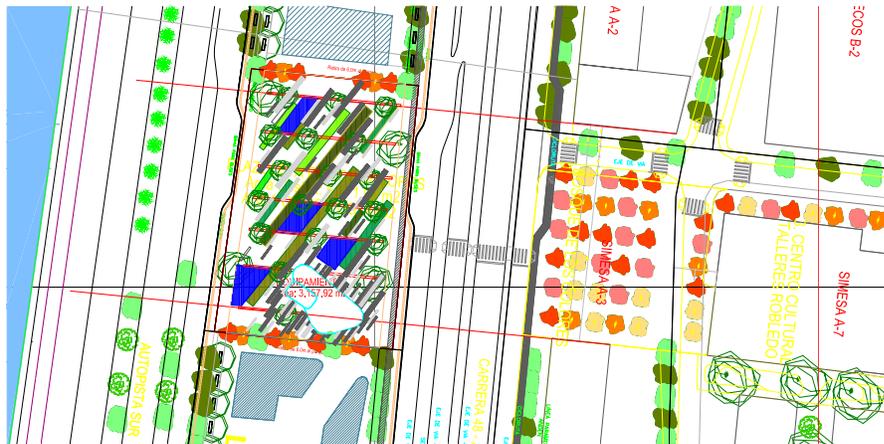
En estas últimas Unidades de actuación urbanística se evidencia la pre-existencia de empresas muy consolidadas en sus actividades, que funcionan desde allí por lo menos diez años atrás las más recientes y hasta veinticinco años las primeras en ocupar el sector, por lo cual se encuentra una razón mas para concluir que no será evidente su desarrollo a corto plazo, el caso de la Unidad de actuación urbanística cuatro que se podría dar su desarrollo a través de una actuación urbanística será su desarrollo a largo plazo en vista de que los propietarios de los predios no aceptaron finalmente las condiciones del plan parcial.

Cuadro 98– Cronograma de desarrollo de las obligaciones del plan parcial

DESARROLLO PORCENTUAL PROYECTADO EN AÑOS

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

UNIDAD GESTION	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	TOTAL
UG 1							100									100
UG 2									100							100
UG 3	100															100
UG 4											100					100
UG 5					100											100
UG 6			100													100



PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7



En materia de espacio público y vías la unidad que se pretenda desarrollar deberá una vez solicite la respectiva licencia de urbanismo ceder las obligaciones urbanísticas correspondientes a vías en su interior y las correspondientes a los parques y espacio público, en caso de desarrollarse una unidad y no tener donde pagar las obligaciones este deberá constituir un fondo a título de fiducia destinado única y exclusivamente a la construcción de estas obligaciones, con el fin de dar cumplimiento al capítulo anterior de estrategias de gestión del suelo y garantizar de esta forma que las obligaciones se paguen en el tiempo.

10

PROGRAMAS Y PROYECTOS
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
POLIGONO Z5-RED-7 REDESARROLLO

10. PROGRAMAS Y PROYECTOS

Normalmente, en este aparte del documento de soporte se relacionan los programas que son transversales al plan parcial, es decir comunes e importantes para todas sus unidades de gestión, así como también, que comprometen de alguna forma a la administración municipal y a entidades públicas o privadas más allá de las responsabilidades específicas de cada promotor de cada unidad de gestión.

A continuación se describen tres programas importantes para la zona en su conjunto que ayudarán al mejor desarrollo del plan parcial, abordando los temas más centrales a tener en cuenta: el ambiental, el de movilidad y el social.

10.1 ACCIONES DE MANEJO SOCIAL.

Comité del Plan Parcial Villa Carlota(a ser creado)

Actuar como veedor general del proceso de redesarrollo, el cumplimiento de los objetivos y actuar en representación de los intereses de las empresas localizadas en el área del plan parcial.

Conformar un grupo que tome el liderazgo en la ejecución del plan parcial, un comité o asociación conformada por miembros de cada una de las empresas que allí se encuentran, bien sea arrendatarios o propietarios, con el fin de que cada Unidad de actuación urbanística tenga conformado un grupo por propietarios y así cada unidad tenga un representante, que junto con un profesional en el ramo del urbanismo lidere y oriente el proyecto en su ejecución por parte de la entidad patrocinadora del plan parcial que sea el encargado de armonizar las estrategias de gestión del plan con su desarrollo, esta persona debe ser idónea en el tema de urbanismo, conocer el proyecto para resolver dudas frente a los demás propietarios, además de tener contacto con el Departamento Administrativo de Planeación para cualquier gestión que se pretenda desarrollar, esta figura se podría pensar como un operador urbano o coordinador del proyecto que se apersona, este constante mente resolviendo inquietudes y motive a los demás propietarios a que el plan se desarrolle ya que es un proyecto importante para la ciudad, por lo cual se quiere que se dede en el tiempo su total desarrollo, este comité conformado por los propietarios de los terrenos e inmuebles localizados en el área de intervención del plan parcial, debe coordinar acciones concertadas de desarrollo y verificar el cumplimiento de los compromisos del proyecto. Se propone que este Comité u organización posea dos estrategias básicas de comunicación abierta y permanente:

- **un boletín informativo** para el sector, que presente en un periodo de tiempo constante (cada dos o tres meses) la información básica del Plan Parcial, con los avances presentados en los diferentes unidades que lo conforman, como se ha planteado desde su formulación, debe ser por lo tanto un documento con texto pequeño, una síntesis de una página o dos que pueda ser de lectura rápida y de fácil acceso tanto para los propietarios y gerentes de las empresas como para los diferentes actores de la zona: trabajadores, coteros, personal administrativo, pobladores, entre otros.

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Esta estrategia debe ir complementada con la base de datos actualizada permanentemente de propietarios y residentes del sector con el fin de mantener informados por medio de **correo electrónico**, donde se reciban todas las inquietudes, preguntas, sugerencias del proceso, se convierte en un canal directo de comunicación y recepción de expresiones de la comunidad, así como de respuesta inmediata frente a la necesidad de información.

- En la dinámica del proceso de concertación social y socialización del plan parcial se ha demostrado las dificultades para la participación en diferentes escenarios de reunión, las agendas, los tiempos, las motivaciones, las cuales no permiten continuidad; por lo tanto pensar en un grupo o comité o asociación conformada por representantes de los propietarios sería mucho más comprometido con la zona, con el plan parcial y con la ciudad para garantizar que se de a corto mediano y largo plazo la ejecución adecuada del plan parcial.

11

PROYECTO DE DECRETO
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
POLIGONO Z5-RED-7 REDESARROLLO

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

ANEXO I

SOPORTE ESTUDIO AMBIENTAL
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
POLIGONO Z5-RED-7 REDESARROLLO

ANEXO II
SOPORTE ESTUDIO GEOLOGICO
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
POLIGONO Z5-RED-7 REDESARROLLO

ANEXO III
INVENTARIO DE COBERTURA VEGETAL
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
POLIGONO Z5-RED-7 REDESARROLLO

ANEXO IV

SOPORTE ESTUDIO MOVILIDAD VIAL
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
POLIGONO Z5-RED-7 REDESARROLLO

ANEXO V
SOPORTE PROCESO DE PARTICIPACION
SOCIAL
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

POLIGONO Z5-RED-7 REDESARROLLO

ANEXO VI

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

SOPORTE ESTUDIO DE TITULOS
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
POLIGONO Z5-RED-7 REDESARROLLO

ANEXO VII
SOPORTE SIMULACION URBANISTICO
FINANCIERA
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
POLIGONO Z5-RED-7 REDESAROLLO

ANEXO VIII
SOPORTE REPARTO DE CARGAS Y
BENEFICIOS
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

POLIGONO Z5-RED-7 REDESAROLLO

ANEXO IX

**SOPORTE PLANIMETRIA DEL PLAN PARCIAL
FORMULACION
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA**

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

POLIGONO Z5-RED-7 REDESARROLLO

Reparto en el caso de que el mpio compre las franjas
En el caso en el que el mpio compre las franjas el reparto es el siguiente ya equilibrado

	Aportes Iniciales (Puntos Derechos Suelos)	Aportes Cargas (Puntos Cargas) - sólo adecuación-	APORTES TOTALES	UAS	UAS → Puntos	DIFERENCIA REPARTO	
						Puntos	
UAU 1	23.297	1.981	25.279	77.975	25.279	0	
UAU 2	16.147	2.176	18.323	56.517	18.322	-1	
UAU 3	13.929	1.429	15.358	47.378	15.360	1	
UAU 4	10.967	1.442	12.409	38.276	12.409	-1	
UAU 5	14.672	1.871	16.543	51.030	16.543	0	
UAU 6	16.105	1.525	17.630	54.385	17.631	1	
Totales	95.118	10.425	105.543	325.562	105.543	0	

De esta manera se equilibró

	AREA VENDIBLE	AREA COMERCIO T1	AREA COMERCIO T2	AREA OFICINAS	Total	Indices Resultantes		Equipamiento		Rep
						IC [AN]	IC [AU]	Norma	Propuesta	
UAU 1	70.273	4.402	4.402	61.470	70.273	4,5	6,4	703	638	
UAU 2	48.706	4.464	4.464	39.778	48.706	4,4	4,4	487	487	
UAU 3	42.014	3.065	3.065	35.884	42.014	4,1	5,5	420	370	
UAU 4	33.080	2.969	2.969	27.142	33.080	3,5	4,5	331	481	
UAU 5	44.256	3.870	3.870	36.515	44.256	3,7	4,6	443	663	
UAU 6	48.578	3.319	3.319	41.940	48.578	3,7	5,9	486	231	
	286.907	22.089	22.089	242.730	286.907	4,0	5,2	2.869	2.869	

De 1	
Hacia 2	
De 4	
Hacia 2	
De 1	
Hacia 6	
De 4	

Equipamientos	
De 6 hacia 0	
De 6 hacia 1	
De 6 hacia 2	
De 6 hacia 3	

PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA
REDESARROLLO POLÍGONO Z5-RED-7

Hacia 3	
De 5 Hacia 2	
De 3 Hacia 4	
De 6 Hacia 5	
De 2 Hacia 5	
De 1 Hacia 4	
De 3 Hacia 5	
De 1 Hacia 5	

De 6 hacia 4	35,00
De 6 hacia 5	220,00
De 6 hacia 6	
De 6 hacia 7	
De 1 hacia 5	
De 1 hacia 4	65,00
De 3 hacia 5	
De 1 hacia 3	
De 1 hacia 2	
De 3 hacia 4	50,00

Ver archivo de Excel: Reparto Ejercicio franjas (municipio compra las franjas)