



Alcaldía de Medellín



**DECRETO Nro. 1179 DE 2007
(Julio 18)**

**“Por el cual se adopta el Plan Parcial para el Polígono de
Renovación Urbana Z3_ R3 denominado GUAYAQUIL”**

EL ALCALDE DE MEDELLÍN, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, y el Acuerdo Municipal 062 de 1999 y el Decreto 1212 de 2000 y,

CONSIDERANDO QUE:

La Ley 388 de 1997 crea los planes parciales como instrumentos que complementan los planes de ordenamiento territorial.

El Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, adoptado mediante acuerdo 062 de 1999 y ajustado y revisado mediante el acuerdo 046 de 2006, establece los planes parciales como instrumentos de planificación para la posterior urbanización de los suelos con tratamiento de renovación.

El Departamento Administrativo de Planeación mediante oficio con mercurio 2006 00217743 de Julio 31 de 2006 previo a la verificación de que este plan parcial se ajusta a los objetivos del plan de Ordenamiento Territorial de Medellín y luego de surtir el trámite previsto en el Decreto municipal 1212 de 2000, otorgó viabilidad al presente plan parcial.

De conformidad con lo establecido en el artículo 356 del acuerdo 46 de 2.006, el presente plan parcial se regula por el acuerdo 062 de 1.999 normatividad con la que fue radicado, se surtió todo el proceso de formulación, consulta y viabilidad.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 10 del decreto Nacional 2181 del 2006, el presente Plan Parcial no es objeto de concertación con la autoridad ambiental.

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 27, numeral 3° de la ley 388 de 1997, El Concejo Consultivo de Ordenamiento mediante oficio con radicado Nro. 8698 dio concepto favorable al presente plan parcial.]

Este plan parcial surtió la face de información pública mediante las actas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, en las cuales constan las recomendaciones y observaciones formuladas por propietarios y vecinos del área de planeamiento.

Este despacho luego de verificar el cumplimiento de los trámites y procedimientos previstos en la Ley 388 de 1997,



Alcaldía de Medellín



DECRETA:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Renovación Urbana del Polígono Z3_R3, ubicado en la zona centro oriental de la ciudad, correspondiente a un sector del Barrio Guayaquil, como instrumento de planificación y gestión complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, Acuerdo 062 de 1999.

Cuadro 1 – PLANOS PROTOCOLIZADOS

Plano Nro. 1	LOCALIZACIÓN.
Plano Nro. 2	DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO.
Plano Nro. 3	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.
Plano Nro. 4	UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y AMES.
Plano Nro. 5	COMPOSICIÓN PREDIAL DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.
Plano Nro. 6	MODELO DE OCUPACIÓN.
Plano Nro. 7	ÁREAS PARA EL PAGO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.
Plano Nro. 8	CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.
Plano Nro. 9	PROPUESTA GENERAL DE ESPACIO PÚBLICO.
Plano Nro. 10	PROPUESTA DE EQUIPAMIENTO.
Plano Nro. 11	ESRUCTURA VIAL PROPUESTA.
Plano Nro. 12	ESTRUCTURA VIAL PROPUESTA.
Plano Nro. 13	USOS Y APROVECHAMIENTOS.
Plano Nro. 14	MODELO VOLUMÉTRICO PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

PARÁGRAFO. En caso de presentarse vacíos, inconsistencias o contradicciones entre lo previsto en el presente Decreto y lo contenido en el Documento de Soporte Técnico, prevalecerá lo establecido en el texto del Decreto de Adopción del Plan Parcial.

TÍTULO I COMPONENTE GENERAL

CAPÍTULO I CONCEPTOS GENERALES

ARTÍCULO 2. CONTENIDO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL. Hacen parte integrante de este plan parcial, las disposiciones aquí contenidas, los planos que con él se protocolizan, y el Documento Técnico de Soporte con sus anexos.

ARTÍCULO 3. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. El presente Plan Parcial de Renovación Urbana del Polígono Z3_R3, se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial planteados en el artículo 2º de la Ley 388 de 1997 y en los principios señalados en el Acuerdo Municipal 062 de 1999.



Alcaldía de Medellín



ARTÍCULO 4. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación específica sobre la que se aplica la normatividad del presente Decreto, corresponde al globo de terreno delimitado entre la carrera 54 (Cúcuta) y la carrera 57 (Avenida del Ferrocarril), y entre las calles 44 (San Juan) y la calle 48 (Avenida Pichincha), detallada en el Plano Nro 3 Delimitación Área de Planificación.

El área cuyos linderos se describen en el inciso anterior, corresponde al Polígono determinado en la ficha de normativa urbana Z3_R3, Guayaquil, con un área de 11.27 ha. Conformada por las vías, y 10 manzanas.

ARTÍCULO 5. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación se propone bajo los siguientes parámetros:

- **CONFIGURACIÓN DE UN BORDE URBANO**, a través de la generación de una fachada urbana de borde a los grandes ejes ordenadores de ciudad: San Juan y la Avenida del Ferrocarril, mediante edificios-pantalla y bulevares públicos tratados con amoblamiento y arbolado urbano.
- **CONSERVACIÓN DEL TEJIDO**, por medio del mantenimiento del trazado tradicional como un valor urbanístico del sector, potenciando el valor de la calle a través de la reordenación de secciones de calzada, y la generación de bulevares públicos interiores a las manzanas existentes, para mejorar sus condiciones públicas y peatonales, de habitabilidad, seguridad, confort, y ocupación racional del territorio.
- **OPTIMIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA PREDIAL EXISTENTE**, con su mejoramiento a través de la integración inmobiliaria, modernizándola y adecuándola a la transformación urbanística, para generar nuevas edificaciones, acordes a los nuevos programas y usos que atrae el sector.
- **APORTE AL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**, a través de la concentración de las cesiones urbanísticas que generará el desarrollo de los proyectos urbanísticos y constructivos, para crear nuevos espacios públicos que garanticen el equilibrio ambiental del sector, y hagan de soporte a los nuevos usos y actividades que llegarán con el proceso de recambio urbanístico.
- **ARTICULACIÓN CON LOS CORREDORES URBANOS**, uniendo al sector de Guayaquil con los importantes corredores viales que lo acoplan a la trama urbana de ciudad, entre los que se encuentran: San Juan, Maturín, Avenida el Ferrocarril y Carabobo.
- **RESCATE DE LA MEMORIA DE CIUDAD**, por medio de la inyección de nuevos usos y programas, que permitan re-significar Guayaquil como corazón histórico del intercambio cultural, el comercio local y regional y el encuentro ciudadano.



Alcaldía de Medellín



- **OPERACION DE RENOVACIÓN INTEGRAL**, a través de la utilización estratégica de la herramienta Plan Parcial, para inducir una transformación urbanística, predial, edificatoria, y de usos en el sector, que produzca efectos viables y de operación en el corto, mediano, y largo plazo.
- **PLATAFORMA FLEXIBLE DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA**. Construir una plataforma normativa (plan parcial), flexible (múltiples escenarios posibles para la integración predial, el pago de cargas, y la transformación de usos), que genere cambios reales sin generar procesos sociales de choque.
- **PLAN CON PROYECTO**. Delineación de un plan amarrado a un ideal urbanístico, para ordenar las acciones sobre el territorio, dejando pautas claras que los privados deberán seguir para acceder a los aprovechamientos.
- **PLAN CON PEDAGOGÍA URBANÍSTICA**. Construcción del plan con los diversos actores del sector, tanto propietarios como arrendatarios y organizaciones sociales presentes en la zona, orientados por la Administración Municipal, permitiendo la generación de procesos de consulta y concertación que se convierten en garantes de la viabilidad del plan.
- **AUTOGESTIÓN- AUTOSOSTENIBILIDAD**. Un plan que distribuya equitativamente las oportunidades en la transformación del territorio, de modo que su ejecución y gestión en el tiempo estará garantizada por la reinversión de las operaciones inmobiliarias que genera, garantizando la transformación física y social desde una rentabilidad con carácter social.

ARTÍCULO 6. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente plan parcial:

Objetivo General:

Planificar y gestionar el desarrollo urbano del Polígono Z3_R3 denominado Guayaquil, a partir de la aplicación integral de los objetivos y el modelo de ciudad adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín para contribuir a la consolidación de un modelo de ocupación más racional y eficiente del sector, que al mismo tiempo permite el aprovechamiento urbanístico, constituya un aporte a la consolidación de un sistema de espacio público para el polígono, el sector, y la ciudad misma.

Objetivos específicos:

- Convertir el modelo urbanístico de Guayaquil, en un detonante del nuevo desarrollo del centro tradicional y representativo, desde la corresponsabilidad y participación activa de los privados en la gestión, auto-organización, sostenibilidad y transformación planificada, integral, y equilibrada de su territorio.



Alcaldía de Medellín



- Consolidar el proceso de ocupación eficiente del suelo urbano en el área de intervención, a partir de un modelo racional de prediación, edificabilidad, ocupación y uso del suelo, que permita tener manzanas aireadas, comunicadas, y peatonalmente accesibles, edificaciones ajustadas a parámetros de seguridad, confort y habitabilidad, todo ello, dentro de una conservación del trazado tradicional como valor patrimonial y de memoria de Guayaquil.
- Promover el reajuste de tierras y la integración inmobiliaria donde sea posible, no necesariamente de manzanas completas, pero generando “bandas de integración predial”, encaminadas a conformar unidades prediales más generosas, que soporten procesos constructivos y funcionales más eficientes.
- Generar dinámicas inmobiliarias positivas, que promuevan la renovación del área de Guayaquil, a través de la adopción de normas que estimulen y promuevan las posibilidades de densificación y crecimiento en altura, el mejoramiento tecnológico y estético de las edificaciones, y el cambio paulatino de usos y vocaciones comerciales y de servicios.
- Dotar al polígono Z3_R3 con nuevas áreas de espacio público y equipamientos, que complementen y refuercen el sistema actual de ciudad y sector, y den respuesta a las necesidades que generará el desarrollo de Guayaquil a futuro.
- Mejorar el espacio público del sector a partir de la generación y dotación del mismo y la construcción de equipamientos, sobre elementos estructurantes tan importantes como el Bulevar de Maturín, la Avenida El Ferrocarril, el futuro corredor del Sistema de transporte de Mediana Capacidad (Metroplus), y la Avenida San Juan.
- Mejorar las condiciones de movilidad y accesibilidad del centro en general y del sector en particular, contribuyendo al desarrollo de una de las zonas mejor atendidas por los sistemas de transporte público.

ARTÍCULO 7. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL.

Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este plan parcial, las siguientes:

- Promover una adecuada y eficiente proporción del aprovechamiento constructivo, combinando una ocupación de las áreas netas al 80%, a través de desarrollos en altura con base en el aprovechamiento medio de 4.2.
- Identificar los lotes que en su proceso de renovación deban ser asociados o integrados, para hacer más eficiente su desarrollo urbanístico y constructivo.
- Identificar los predios que ya alcanzaron su máxima edificabilidad, e independizarlos de los nuevos desarrollos constructivos.



Alcaldía de Medellín



- Concentrar los aportes a cargas urbanísticas para generar un sistema interconectado de bulevares que actúen como “malla pública” alterna a la trama vial, fortaleciendo el sistema actual, y convirtiéndose en nuevas zonas de “resorte” y mitigación de la densificación futura del polígono.
- Consolidar el Bulevar de Maturín como parte estructurante de la red peatonal del centro de la ciudad.
- Consolidar un frente urbano o borde urbano mediante la generación de edificios-pantalla con zócalo urbano y bulevares públicos, hacia las Avenidas San Juan y Ferrocarril, que sirvan de conector y articulador con estos ejes fundamentales de la ciudad.
- Propiciar y promover integraciones inmobiliarias que hagan más eficiente el desarrollo urbano y en especial, su auto-sostenibilidad.
- Generar instrumentos ágiles y eficaces que garanticen el pago de las obligaciones urbanísticas, como medio para garantizar el desarrollo integral del territorio.
- Fortalecer las organizaciones sociales y comunitarias, a través del proceso de formulación y ejecución del Plan Parcial, y del desarrollo de los equipamientos y espacios públicos de esparcimiento y encuentro.

ARTÍCULO 8. POLÍTICAS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial se sustenta en las siguientes políticas rectoras:

- **POLÍTICA DE RENOVACIÓN INTEGRAL.** Renovar es cambiar en el tiempo, con base en un soporte existente. No es borrar, sino, por el contrario, inyectar nueva vida, actividades, usos, oportunidades. En este sentido, se trabajará un plan que se anticipe a los cambios deseables para Guayaquil, de manera integral en todas sus dimensiones: Físicos, sociales, ambientales, económicos, con el fin último de re-construir un sector dinámico, vital, reconocido, apropiado, donde el espacio público garantice la seguridad y el encuentro ciudadano, y los nuevos desarrollos convivan armónicamente con un ambiente equilibrado y sano.
- **POLÍTICA DE CORRESPONSABILIDAD.** Los actores privados asumen un rol social pro-activo en la transformación deseada de Guayaquil, revirtiendo en ganancias sociales, los resultados del desarrollo urbanístico. Así, el plan se convierte en un espacio para el compromiso ciudadano de todos los actores por Guayaquil.
- **POLÍTICA DE AUTOORGANIZACIÓN Y AUTOGESTIÓN.** Un plan que actúa como plataforma para el desarrollo flexible y concertado del territorio, donde los diversos actores públicos y privados (Propietarios, arrendatarios, clientes,



Alcaldía de Medellín



habitantes, empleados, visitantes), encuentran una manera de encajar y asociarse en roles pro-activos, incrementando sus patrimonios y horizontes financieros desde las nuevas oportunidades que la transformación urbanística propicia, a la vez que revierten estos dividendos en la mitigación de impactos del plan, como una inversión social que viabiliza el recambio y garantiza su sostenibilidad en el tiempo.

CAPÍTULO II

DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN, ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL, Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 9. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. De conformidad a lo dispuesto por el Acuerdo 062 de 1999 con respecto a las áreas mínimas de planificación de los planes parciales en tratamiento de Renovación, el presente Plan Parcial abarca la totalidad del polígono Z3_ R3 tal y como aparece expresado en las fichas normativas que se reglamentan en el Acuerdo 23 de 2000, de acuerdo con el cuadro de áreas que a continuación se presenta y el Plano Anexo N° 3 Delimitación del área de planificación.

Cuadro 2 - ÁREAS GENERALES

ÁREAS GENERALES	AREA M2
POLIGONO Z3_ R3 (Según ficha)	112.700,00
AREA DE PLANIFICACION	99.278,04
AME 1: PARCIAL MANZANA 1	13.421,96
AME 2: EDIFICIO POMPARNO	1.379,00
A. NETA ACTUAL DE PREDIOS *	44.566,58
VIAS INCLUYE EJES ESTRUCTURANTES	53.332,46
AREAS DE EJES ESTR. EXCLUIDAS PARA A, B DE INTERVENCION	18.775,00
VIAS Y ANDENES EXISTENTES CUANTIFICADAS PARA A. B *	34.557,46
CESION EP 15% AB INTERVENCION	11.868,61
VIAS Y ANDENES EXISTENTES	34.557,46

(*) Áreas contabilizadas para área bruta de intervención.

PARÁGRAFO PRIMERO. Dentro del área de planificación del polígono se considera como Área de Manejo Especial AME1 a la Manzana (46-54) localizada entre la carrera 54, Cúcuta y 55, Tenerife, y las calles 46, Maturín y 48, Pichincha, más la manzana donde se concentra la respectiva obligación de espacio público y equipamiento generada por ella; los desarrollos urbanísticos y constructivos que se ejecuten en dicha manzana, el AME 1 se excluye del ejercicio de la formulación del presente plan parcial, es decir, no tiene aprovechamientos ni obligaciones generadas por este plan ya que se sujeta a las



Alcaldía de Medellín



disposiciones del Plan Parcial Guayaquil Manzana, adoptado mediante Decreto 1222 de 2005.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Dentro del área de planificación se reconoce como AME 2 al Edificio Pompano y se cuenta dentro del Área de Planificación y podrá acogerse a lo determinado para este predio en el Artículo 35 del presente decreto.

PARÁGRAFO TERCERO. El área correspondiente al lote con matrícula catastral 760947, dentro del cual se encuentran las cesiones del Plan Parcial Manzana 46-54 se considera para efectos del presente plan parcial como el **área receptora de las obligaciones urbanísticas correspondiente espacio público y equipamiento** generadas por los desarrollos urbanísticos objeto del presente plan parcial. Esta determinación se toma acogiéndose al Artículo 17 del Decreto 1222 de 2005 donde se deja la posibilidad de adquirir el área que el plan parcial de la manzana no ocupa con el pago de sus obligaciones de espacio público, con el pago de un porcentaje de las cesiones de espacio público y adecuaciones que le corresponde a los desarrollos del polígono Z3_R3 objeto del presente decreto.

ARTÍCULO 10. DEL ÁREA BRUTA DE INTERVENCIÓN PARA LA RENOVACIÓN: Se define como tal, el área comprendida en las manzanas de intervención descontando los predios que pertenecen a las Áreas de Manejo Especial, al eje estructurante de San Juan desde el eje de la vía de aproximación en el costado norte, y al eje estructurante Avenida del Ferrocarril desde el eje de la vía de aproximación en el costado oriental, según se consagra en el Plano Anexo N° 3, delimitación del área de planificación, y en el cuadro siguiente:

Cuadro 3 - COMPOSICIÓN DEL ÁREA BRUTA DE INTERVENCIÓN

MANZANA	UNIDAD	AREA BRUTA CATASTRAL	PORCENTAJE DEL AREA BRUTA	DISTRIBUCION DE VIAS CUANTIFICADAS PARA A. B	A. B AREA BRUTA DE INTERVENCIÓN
2	1	2.841,00	6,4	2.202,95	5.043,95
	2	2.152,58	4,8	1.669,14	3.821,72
3	3	2.033,00	4,6	1.576,41	3.609,41
	4	1.615,00	3,6	1.252,29	2.867,29
	5	1.619,00	3,6	1.255,39	2.874,39
4	6	2.171,00	4,9	1.683,42	3.854,42
	7	1.527,00	3,4	1.184,05	2.711,05
	8	1405	3,2	1.089,45	2.494,45
5	9	2.334,00	5,2	1.809,81	4.143,81
6	10	1.836,00	4,1	1.423,66	3.259,66
	11	2.080,00	4,7	1.612,86	3.692,86
7	12	3.174,00	7,1	2.461,16	5.635,16
	13	3.167,00	7,1	2.455,73	5.622,73



Alcaldía de Medellín



MANZANA	UNIDAD	AREA BRUTA CATASTRAL	PORCENTAJE DEL AREA BRUTA	DISTRIBUCION DE VIAS CUANTIFICADAS PARA A. B	A. B AREA BRUTA DE INTERVENCION
8	14	4.014	9,0	3.112,50	7.126,50
9	15	1.648	3,7	1.277,88	2.925,88
	16	2284	5,1	1.771,04	4.055,04
	17	1.391	3,1	1.078,60	2.469,60
10	18	3.144	7,1	2.437,90	5.581,90
	19	4.131	9,3	3.203,23	7.334,23
TOTAL		44.566,58	100,0	34.557,46	79.124,04

La conformación del área de manejo especial que se involucra en la formulación del presente plan parcial es:

Cuadro 4 - ÁREA DE MANEJO ESPECIAL

AME	AREA M2
AME 1: Manzana (46-54)	13.421,96
AME 2: POMPANO ubicado en la manzana 9	1.379,00

ARTICULO 11. ESTRUCTURA BÁSICA DEL PLAN PARCIAL. La conformación de las áreas de intervención y la estructura de división predial se consagra en los Planos N° 3 y 5, delimitación del área de planificación y composición predial de las unidades de actuación urbanística, que forma parte integrante del presente Decreto.

ARTÍCULO 12. COMPOSICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Las Unidades de Actuación Urbanística para el desarrollo de los objetivos, políticas y estrategias consagrados en la presente reglamentación, se identifican al interior de cada una de las manzanas objeto de intervención, de acuerdo con el diagnóstico de la zona, y la posibilidad de ejecutar proyectos de calidad urbanística y arquitectónica. La delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se consagra en los planos N° 4 y 5, unidades de actuación urbanística y AME y composición predial de las unidades de actuación urbanística, y en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente Plan Parcial.

Cuadro 5 - COMPOSICIÓN PREDIAL DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	LOTES	AREA CATASTRALM2	MATRICULA
manzana 2 - 45A-54			
UAU 1	lote 1	343	900096038
	lote 17	91	900096041
	lote 18	97	121263



Alcaldía de Medellín



UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	LOTES	AREA CATASTRALM2	MATRICULA
	lote 19	89	121262
	lote 20	98	94636
	lote 21	94	94585
	lote 22	92	555875
	lote 23	91	900096039
	lote 24	95	191287
	lote 25	123	230389
	lote 2	1628	583467
total unidad 1		2.841,00	
UAU 2	lote 3	1823	900096026
	lote 8	107,38	601433
	lote 4	62	99206
	lote 5	93	584200
	lote 10	67,2	68737
total unidad 2		2.152,58	
TOTAL MANZANA 2 45A-54		4.993,58	
manzana 3 - 45-54			
UAU 3	lote 1	640	45951
	lote 12	1393	499587
total unidad 3		2.033,00	
UAU 4	lote 6	604	293781
	lote 7	165	509627
	lote 8	167	169053
	lote 9	171	295828
	lote 10	175	94557
	lote 11	337	109428
total unidad 4		1.619,00	
UAU 5	lote 2	333	218999
	lote 3	328	73441
	lote 4	344	431439
	lote 5	610	293782
total unidad 5		1.615,00	
TOTAL MANZANA 3 - 45-54		5.267,00	
manzana 4 - 44A-54			
UAU 6	lote 1	2171	180901
total unidad 6		2.171,00	
UAU 7	lote 10	233	114807
	lote 11	280	142931



Alcaldía de Medellín



UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	LOTES	AREA CATASTRALM2	MATRICULA
	lote 12	462	129837
	lote 13	184	23479
	lote 14	183	305741
	lote 15	185	900095894
total unidad 7		1.527,00	
UAU 8	lote 2	141	900095892
	lote 3	140	900095893
	lote 4	137	337605
	lote 5	135	224757
	lote 6	136	100970
	lote 7	133	225530
	lote 8	134	30856
	lote 9	449	101590
total unidad 8		1405	
TOTAL MANZANA 4 - 44A-54		5.103,00	
manzana 5 - 44-54			
UAU 9	lote 20	889	118193
	lote 19	146	398948
	lote 18	152	591553
	lote 17	150	542400
	lote 16	121	186416
	lote 15	285	509974
	lote 14	591	391508
total unidad 9		2.334,00	
TOTAL MANZANA 5 - 44-54		2.334,00	
manzana 6 - 44A-55			
UAU 10	lote 1	1.371	950095350
	lote 3	165	554418
	lote 4	176	60169
	lote 5	124	101221
total unidad 10		1.836,00	
UAU 11	lote 2	2.080	314899
total unidad 11		2.080,00	
TOTAL MANZANA 6 - 44A-55		3.916,00	
manzana 7 - 45-55			
UAU 12	lote 1	242	116446



Alcaldía de Medellín



UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	LOTES	AREA CATASTRALM2	MATRICULA
	lote 2	404	249557
	lote 3	189	132376
	lote 4	191	114418
	lote 5	191	136111
	lote 6	266	611
	lote 7	122	109698
	lote 8	331	44850
	lote 9	211	12202
	lote 10	202	900096016
	lote 11	414	900096017
	lote 12	130	503147
	lote 25	96	266897
	lote 26	98	519239
	lote 27	87	519240
total unidad 12		3.174,00	
TOTAL MANZANA 7 45-55		3.174,00	
Manzana 7 45-55			
UAU 13	lote 13	438	319072
	lote 14	140	960010854
	lote 15	138	542738
	lote 16	284	545123
	lote 17	281	154687
	lote 18	268	44845
	lote 19	270	44847
	lote 20	57	137728
	lote 21	126	168883
	lote 22	370	131807
	lote 23	273	509285
	lote 24	522	188226
total unidad 13		3.167,00	
TOTAL MANZANA 7 - 45-55		3.167,00	
manzana 8 - 45A-55			
UAU 14	lote 1	332	496491
	lote 2	293	496488
	lote 3	326	607744
	lote 4	326	607743
	lote 5	326	900096053
	lote 6	326	156206



Alcaldía de Medellín



UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	LOTES	AREA CATASTRALM2	MATRICULA
	lote 7	351	133590
	lote 8	350	133579
	lote 9	148	612624
	lote 10	142	8614
	lote 11	520	179005
	lote 39	229	496482
	lote 40	169	496483
	lote 41	161	496484
	lote 42	15	496485
total unidad 14		4.014	
TOTAL MANZANA 8 - 45A-55		4.014	
manzana 9 - 46-56			
UAU 15	lote 1	496	574011
	lote 3	817	589498
	lote 25	166	315554
	lote 26	169	664736
total unidad 15		1.648	
AME 2	lote 23	1379	762560
		1.379	
UAU 16	lote 20	1380	900096147
	lote 21	770	200549
	lote 22	134	44470
total unidad 16		2284	
UAU 17	lote 4	99	90012
	lote 7	70	181510
	lote 8	95	103930
	lote 9	98	157677
	lote 10	101	157076
	lote 11	104	102338
	lote 12	107	101204
	lote 13	109	101276
	lote 14	113	103030
	lote 15	132	169772
	lote 16	133	900096153
	lote 18	133	371776
lote 19	97	103059	
total unidad 17		1.391	
TOTAL MANZANA 9 - 46-56		5.323	



Alcaldía de Medellín



UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	LOTES	AREA CATASTRALM2	MATRICULA
manzana 10 - 46-55			
UAU 18	lote 1	129	690827
	lote 2	121	690825
	lote 3	119	106347
	lote 4	119	509343
	lote 5	118	501456
	lote 30	395	816303
	lote 31	199	183600
	lote 19	195	407199
	lote 20	198	407198
	lote 21	195	407197
	lote 22	202	407196
	lote 23	187	57904
	lote 24	182	260724
	lote 25	366	173896
	lote 27	119	806558
	lote 28	17	806558
	lote 29	283	856560
total unidad 18		3.144	
UAU 19	lote 6	1000	29905
	lote 7	329	11373
	lote 8	195	27509
	lote 9	216	26812
	lote 10	169	97559
	lote 11	175	184474
	lote 12	180	22967
	lote 13	185	134186
	lote 14	157	900096143
	lote 15	156	55549
	lote 16	313	55122
	lote 17	1056	186309
total unidad 19		4.131	
TOTAL MANZANA 10 - 46-55		7.275	
TOTAL PLAN PARCIAL		44.566,58	

PARÁGRAFO PRIMERO: Las áreas consagradas en el cuadro del presente artículo se entenderán como cuerpo cierto; en caso de presentarse diferencia de las mismas debido a mediciones precisas, se ajustarán considerando los porcentajes de cada unidad con



Alcaldía de Medellín



respecto al total del área de desarrollo, manteniendo la proporcionalidad que de allí resulte y manteniendo las proporciones del reparto de cargas y beneficios estipuladas en el presente decreto.

TÍTULO II ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO CAPITULO 1 SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 13. ARTICULACION DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL AREA DE PLANIFICACION. Forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios derivados del Acuerdo Municipal 062 de 1999, que deben tenerse en cuenta en la ejecución del presente plan parcial, de una parte los elementos del sistema estructurante natural y de otra, el conjunto de componentes de los sistemas artificiales; viales, de espacios públicos recreativos y zonas verdes, de equipamientos comunitarios y de servicios públicos, los cuales se encuentran descritos en el Documento Técnico de Soporte y sus características esenciales definidas en los siguientes artículos.

ARTÍCULO 14. COMPONENTE DEL SISTEMA NATURAL. Hacen parte del sistema natural del presente plan parcial los zanjones Guayaquil y Guanteros, los cuales se encuentran conducidos por tubería a todo lo largo del polígono.

El zanjón Guayaquil atraviesa diferentes manzanas del polígono y posee aliviaderos en las calles 44, 44 A y 45.

El zanjón Guanteros está localizado o alineado por debajo de la calle 46, a todo lo largo del polígono, lo que para efectos del retiro exigido lo asemeja a una red de servicios públicos.

ARTÍCULO 15. Para la mitigación del exceso de material particulado en el área de planeamiento que se generará por el alto tráfico vehicular futuro, se sembrará de manera masiva y ordenada una masa arbórea dentro de las zonas verdes públicas que conforman las secciones viales, con el fin de reducir el impacto de los agentes contaminantes y se genere una barrera de aislamiento, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 582 de 1996 que trata sobre el manejo arbóreo.

ARTÍCULO 16. COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL. Las vías que componen el sistema estructurante artificial: Calle 44 – Avenida San Juan, Calle 44 A, Calle 45- Amador, Calle 45 A – Padilla, Calle 46 – Maturín, Calle 48 – Pichincha, Carrera 54 – Cúcuta, Carrera 55 – Tenerife, Carrera 56 – Faciolince, Carrera 57 – Avenida Alfonso López.

ARTÍCULO 17. COMPONENTE DEL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS. Existen en el sector un único espacio público que no se logra articular al lugar debido a su tamaño y su



Alcaldía de Medellín



vaga configuración no logra constituirse como espacio efectivo, se localiza en el área frontal de las Unidades de actuación urbanística 9, 10, 11; el dominio de lo público está muy limitado a los andenes de acompañamiento de las vías, que en algunos casos, no poseen las especificaciones necesarias para el cumplimiento de su función de tránsito peatonal.

ARTÍCULO 18. MANEJO DEL RECURSO HIDRÍCO DEL SISTEMA NATURAL. Dado que el componente natural que se localiza al interior del área de planeamiento constituido por:

Zanjon Guayaquil: atraviesa diferentes manzanas del polígono y posee aliviaderos en las calles 44, 44 A y 45, para dichas corrientes de agua se establece un retiro mínimo de diez (10) metros medidos en proyección horizontal a partir del borde de la tubería que los conduce, este retiro debe permanecer libre de construcciones.

Zanjon Guanteros: Dado que esta se localiza por debajo de la calle 46 a lo largo de todo el polígono, el retiro que se debe cumplir será definido en relación con la sección pública de dichas vías.

PARÁGRAFO. Todas aquellas Unidades de Actuación Urbanística que se encuentren afectadas de manera directa por la corriente natural denominada Zanjon Guayaquil, y requieran con ocasión de los proyectos inmobiliarios realizar intervenciones sobre esta corriente de agua, para ello deberán previamente contar con los permisos ambientales que para tal efecto expida la autoridad ambiental competente. Igual procedimiento deberán seguir cuando se trate de tala o trasplantes de las especies arbóreas.

ARTÍCULO 19. Para la mitigación de los impactos que se generen por ruido o por exceso de material particulado en el área de planeamiento que proviene del tráfico vehicular, como barrera de aislamiento, se sembrará de manera masiva y ordenada una masa arbórea dentro de la zona verde que hace parte de la sección pública de la vía, observando para tales efectos lo establecido en el Decreto 582 de 1996 que trata sobre el manejo arbóreo.

ARTÍCULO 20. EJES AMBIENTALES, BULEVARES URBANOS, Y AMOBLAMIENTO URBANO. Los aportes correspondientes a las obligaciones urbanísticas, producto de la intervención en el Polígono Z3_R3 denominado Guayaquil, apuntan a articular y tejer un sistema coherente de espacio público y privado, que caracterice a este sector fundamental en la estructura central de la ciudad. Para el cumplimiento de este propósito, el plan parcial determina un sistema de espacio público, conformado por bulevares urbanos, un equipamiento colectivo y elementos complementarios tales como mobiliario, andenes, arbolado, etc.

De esta manera, se espera apoyar y consolidar el esquema de patrones urbanos ya existentes, como las vías que se localizan al interior del área de planeamiento, la



Alcaldía de Medellín



Biblioteca Temática de EPM, el Bulevar del Metro, e incentivar otros potenciales, como el futuro corredor del sistema de transporte de mediana capacidad (Metroplus).

Las cesiones que se generan buscan configurar un tipo de espacio público: bulevares peatonales, así:

1- LOS BULEVARES DE GUAYAQUIL. Se comportan como una red de bulevares peatonales, encaminados a mejorar el índice actual de espacio público, a permear los interiores de las manzanas para permitir los desarrollos en altura en condiciones de habitabilidad, seguridad y confort.

La sección para los bulevares es de diez metros (10.00 m) de ancho en el zócalo urbano, y de catorce metros (14 m.) en la torre con un retranqueo mínimo de un metro (1 m) a lado y lado.

Ejes ambientales que articulan y generan circuitos peatonales, son:

- **BULEVAR DE MATURÍN.** Parte de la red caminera del centro y de la red peatonal general de ciudad, coincide con el trazado del viaducto del sistema de transporte masivo (Metro). Mantiene su sección actual. En la esquina del cruce con la Avenida Alfonso López, se generará una plazoleta de borde urbano y se ubicará un gran equipamiento de escala zonal, que pretende apoyar el uso público de este bulevar y la actividad de intercambio comercial formal e informal que sobre él se ha venido fortaleciendo en las últimas décadas.

- **PASEO URBANO DE AMADOR.** Se modifica la línea de paramento actual, retirando las edificaciones cuatro metros (4 m.) sobre el costado sur. Igualmente se reducirá la sección vial actual, suprimiendo un carril sobre el costado norte para ampliar andenes, con lo cual, se tendrán dos carriles de circulación, sin posibilidad de parqueo permanente o paradas de corta duración. Este eje de memoria, es un articulador del centro tradicional de ciudad, desde el Parque de San Antonio, pasando por el Paseo Urbano de Carabobo, La Plaza de la Luz, Guayaquil, Sagrado Corazón, Naranjal en el centro de espectáculos de La Macarena.

- **AVENIDA DEL FERROCARRIL.** Se potencia su carácter como gran eje conector metropolitano, futuro corredor de sistema de transporte de mediana capacidad (Metroplus), que articula el sector con el resto del centro tradicional, con los nodos de actividad que configuran el Centro Internacional de Convenciones "Plaza Mayor", Parque de los Deseos, El Centro Administrativo La Alpujarra y la futura Plaza de la Libertad, la propuesta urbanística propone la adecuación de la sección vial existente a la cual se le reduce un carril, para construir un gran andén-bulevar de nueve metros (9 m.), con amoblamiento en el tramo comprendido entre la Calle 45A Padilla y la Calle 44A, lo que produce una línea continua de paramento hasta la Avenida Colombia.



Alcaldía de Medellín



ARTÍCULO 21. EQUIPAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL. Sobre la plazoleta generada en Maturín con la Avenida Alfonso López, que fue destinada para la cesión pública del plan parcial de la manzana 1 (46-54),, se ubicará el equipamiento denominado Centro Integrado de Servicios básicos.

Como parte de los equipamientos del sector, se busca asociarlo al espacio público que se pretende consolidar sobre el Bulevar de Maturín y en relación al eje de la Avenida Alfonso López como sitio privilegiado por el paso del futuro Sistema de Transporte de Mediana Capacidad (Metroplús), que hará de éste un componente integral del sistema urbano del sector, convirtiéndose en sitio de encuentro, socialización, marca, y referente dentro del tejido urbano del centro de ciudad.

PARÁGRAFO. El Departamento Administrativo de Planeación se encargará de la revisión y aprobación del diseño arquitectónico definitivo y en especial de la ubicación y características generales del equipamiento, y coordinará con las Secretarías y entidades municipales descentralizadas el desarrollo de dicho equipamiento y la destinación específica que tendrá. Todo lo anterior de conformidad con el Plan de Desarrollo vigente en su momento, los planes especiales, parciales y sectoriales que se hayan adoptado y que incidan sobre el sector.

CAPITULO 2 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTICULO 22. SISTEMA VIAL. Las nuevas distribuciones de las secciones viales propuestas por el plan, son las descritas en el cuadro 6 del presente decreto, en el Documento Técnico de Soporte y en los planos 11 y 12.

Cuadro 6 – SISTEMA VIAL PROPUESTA DE TRATAMIENTO

TRAMO VIAL	DIMENSIÓN PROPUESTA(*)
Calle 45 AMADOR: Entre cra. 57 y cra. 54	Anden norte 3.5mt, Andén sur 5.7mts, calzada 10mt,
Carrera 55 TENERIFE: Entre Calle 44 ^a y Calle 45	andenes 6.0, calzada 7.0mt,
Carrera 55 TENERIFE: Entre Calle 46 Maturín y Calle 48 Pichincha	Anden occidental 2.5, calzada 7.0mt,
Av. ALFONSO LÓPEZ entre 44 A San Juan y 45 A Padilla	costado oriental anden 9.0, calzada 10.0mt

(*) Las calzadas incluyen cunetas laterales.



Alcaldía de Medellín



CAPITULO 3 ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ARTICULO 23. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN CADA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Atendiendo lo consagrado por el Acuerdo 062 de 1999 en sus artículos 205 y 206, es responsabilidad de cada unidad de actuación urbanística cumplir con las áreas de cesión pública, las cuales incluyen entre otros aspectos: Las áreas requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales; las zonas verdes, parques y plazoletas de uso público, así como las destinadas al amoblamiento, la dotación que los mismos requieren, y el suelo para la dotación y construcción de equipamiento colectivo, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin y en la proporción y características establecidas en el presente Decreto. En el siguiente cuadro se detallan las cesiones públicas:

Cuadro 7 - OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EL ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO

Unidad de Actuación	Cesiones totales de E.P (m ²)	Cesión para rectificación Vial (m ²)	Construcción equipamientos (m ²)	Obligación de Adecuación de Andenes (m ²)
1	746	138,8	214,7	369,7
2	678	0	167,5	517,6
3	688	8,4	187,3	386,2
4	493	0	134,1	395,9
5	566	0	134,3	379,9
6	690	92,1	171,4	409,5
7	414	135,11	128,2	338,7
8	510	0	145,1	371,4
9	1020	0	179,6	931,8
10	531	349,4	146,2	407,9
11	639	171,1	162,6	528,5
12	999	77	232,1	651,4
13	1148	64,1	235,5	763,8
14	1499	84,4	292,4	518,9
15	430	0	133,6	102,9
16	581	38,4	178,6	258,5
17	380	0	116,4	220,8
18	528	102,5	234,5	470,6
19	751	49,1	300,2	613,6
Total	13293	1310,41	3.494	8637,6



Alcaldía de Medellín



ARTICULO 24. ÁREAS DE CESIÓN: Las obligaciones urbanísticas se generan aplicando las disposiciones del Acuerdo 023 del 2000. Se debe ceder el 15% del área bruta de intervención o 4 m² sobre cada 100 construidos de tal manera que se elegirá el resultado más alto, así que el presente plan parcial se trabajará con la cesión de 4 m²/100 m² construidos que equivalen a 13.293.8 m² de acuerdo al cuadro anterior, así como el aporte de un metro cuadrado construido para equipamientos públicos equivalente al 1% de los que se construya en usos diferentes a la vivienda, a ser localizados en la totalidad de las manzanas.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los metros cuadrados de cesión para espacio público y la construcción de equipamientos no podrán ser inferiores a los establecidos en el cuadro 7, así se desarrolle menor edificabilidad a la asignada a cada Unidad de Actuación Urbanística en el presente decreto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La forma de pago de las obligaciones urbanísticas se encuentra determinados en forma detallada en el artículo 40 del presente decreto.

PARÁGRAFO TERCERO. Independientemente de la edificabilidad que se solicite en la licencia de construcción respectiva, la obligación de cesión para parques públicos se debe garantizar en su totalidad y deberá estar acorde con lo dispuesto en el presente Decreto.

ARTICULO 25. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS AL INTERIOR Y POR FUERA DEL POLIGONO. De acuerdo al cuadro No 8 y a lo establecido en el presente decreto, el pago de la obligación de cesión para espacio público por fuera del área de planificación, se realizará en el momento en que se cumpla con la obligación de la generación del espacio público al interior del área de intervención que le corresponde a cada unidad de actuación dentro de su etapa de ejecución. De acuerdo con lo descrito en el literal c) del artículo 31 Ver Plano Nro. 7, áreas para el pago de obligaciones urbanísticas.

Cuadro 8 - PAGO DE OBLIGACIONES AL INTERIOR Y FUERA DEL POLIGONO

Unidad de Actuación	Cesiones totales de E. P (m2)	Cesiones al interior del polígono (m2)	Cesiones por fuera del polígono (m2)
1	746	746	0
2	678	393	285
3	688	569	119
4	493	277	216
5	566	279	288
6	690	544	147
7	414	277	137



Alcaldía de Medellín



Unidad de Actuación	Cesiones totales de E. P (m2)	Cesiones al interior del polígono (m2)	Cesiones por fuera del polígono (m2)
8	510	261	248
9	1020	712	308
10	531	375	157
11	639	309	330
12	999	497	502
13	1148	551	597
14	1499	1.134	364
15	430	408	23
16	581	581	0
17	380	226	154
18	528	528	0
19	751	444	306
Total	13.293	9.111	4182

PARÁGRAFO. En virtud de lo establecido en el Decreto 1212 de 2000, el costo de la formulación del Plan Parcial se considera una obligación urbanística, que en este caso se descuenta como pago de cargas a los promotores del presente Plan Parcial, Unidad de Actuación 11, Manzana 6.

ARTÍCULO 26. OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el Artículo 24 del Acuerdo 023 de 2000, el plan parcial en su conjunto deberá construir un metro cuadrado (1m²) por cada unidad de vivienda en desarrollos residenciales, y el 1% del área total construida en otros usos.

PARÁGRAFO. La obligación urbanística de construcción de equipamientos se determinará de manera precisa a través de la respectiva licencia de construcción ya sea en la unidad completa o en sus etapas permitidas, teniendo en cuenta la edificabilidad que se proyecte en la solicitud de licencia de construcción, por lo tanto, la cantidad de metros cuadrados establecidos como obligación en las anteriores tablas, se considera indicativa.

ARTÍCULO 27. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. El costo y las especificaciones de los metros construidos a ceder para equipamientos como parte de las obligaciones urbanísticas, deberá ser equivalente con el costo de las áreas construidas que se generen en los desarrollos urbanísticos, para lo cual se efectuarán en el momento de la ejecución, los avalúos correspondientes.

PARÁGRAFO PRIMERO. La obligación urbanística de construcción de equipamientos de conformidad con el Artículo 24 del Acuerdo 023 de 2000, establece que el plan parcial en



Alcaldía de Medellín



su conjunto deberá construir un metro cuadrado (1m²) por cada unidad de vivienda en desarrollos residenciales, y el 1% del área total construida en otros usos, en la respectiva licencia de construcción se deberá precisar de manera detallada la cantidad de metros cuadrados establecidos como obligación, ya sea en la unidad completa o en sus etapas permitidas, teniendo en cuenta la edificabilidad que se proyecte en la solicitud de la licencia de construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el caso de que las especificaciones de construcción del equipamiento que se va a ejecutar determinen unos costos de construcción mayores o menores a los de las áreas construidas que los generan, el Departamento Administrativo de Planeación establecerá la equivalencia de la obligación a construir. La localización de estas obligaciones se observa en el Plano N° 10, Propuesta de Equipamientos.

PARÁGRAFO TERCERO. El diseño y construcción definitiva del espacio público y los equipamientos deberán ceñirse al Decreto 1097 de 2002 “Manual de Diseño y Construcciones de los componentes del espacio público de la ciudad de Medellín” y a los lineamientos que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal proponga.

PARÁGRAFO CUARTO. Los planteamientos definitivos de la propuesta urbanística de espacio público y equipamiento, será aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal quien velará por la consolidación urbanística del sistema estructurante de todo el polígono.

TÍTULO III SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

CAPÍTULO I SUELO PRIVADO Y APROVECHAMIENTOS

ARTÍCULO 28. EDIFICABILIDAD ASIGNADA A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: La edificabilidad asignada a las Unidades de Actuación Urbanística se detalla a continuación:

Cuadro 9 - EDIFICABILIDAD (M²) DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

MANZANA	UNIDAD	EDIFICABILIDAD
2	1	21.472
	2	16.747
3	3	15.305
	4	10.838
	5	10.865
4	6	14.570
	7	10.248
	8	11.091



Alcaldía de Medellín



MANZANA	UNIDAD	EDIFICABILIDAD
5	9	17.964
6	10	14.622
	11	16.260
7	12	23.210
	13	23.555
8	14	29.239
9	15	13.361
	16	17.864
	17	11.636
10	18	23.451
	19	30.024
TOTAL		332.321

La edificabilidad definida dentro del presente plan parcial que se describe en el cuadro anterior para cada una de las unidades de actuación urbanística, calculada con base en el índice de construcción que adopta el plan parcial que es de 4.2 con el cual se equilibra el reparto de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 29. DEFINICIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO. El aprovechamiento medio definido, de conformidad a la normativa que regula el presente plan parcial; para este se determina un índice de construcción de 4.2 del área bruta de intervención y un índice de ocupación equivalente al ochenta por ciento (80%) del área neta del lote.

El siguiente cuadro identifica la edificabilidad y obligaciones generadas globalmente por el Plan Parcial; tanto edificabilidad como obligaciones serán repartidas entre las Unidades de Actuación Urbanística.

Cuadro 10 - APLICACIÓN DE LA NORMATIVA SEGÚN FICHA.

a.	Edificabilidad máxima	632.992,32
	I.C. 8,00	
b.	Edificabilidad mínima	118.686,06
	I.C.1,50	
c.	Aprovechamiento medio	332.320,9
	I.C.4.2	
e.	Cesión básica	
	15% del A.I.B.	11.868,61
f.	Cesión asociada al	
	aprovechamiento medio	
	4 mts X 100 mts ² construcción	13.292,80
g.	Área bruta predial	44.566,58
h.	Área bruta de intervención	79.124,04
i.	Área bruta intervención	



Alcaldía de Medellín



	descontando cesión	65.832,0
j	Proyectos viales	1.310,40
k	Área predial descontando	
	proyectos viales	43.256,17

PARÁGRAFO PRIMERO. Esta edificabilidad no incluye circulaciones, áreas comunes, equipamientos públicos, ni parqueaderos, de forma tal que cada proyecto podrá proponer la cantidad de metros cuadrados adicionales a construir para éstas áreas, sin que se pueda sobrepasar en ningún momento el índice asignado de ocupación por unidad de actuación urbanística definido en el presente Decreto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. De ninguna manera se permite una edificabilidad superior a la autorizada en el presente decreto, así se encuentre dentro del rango que inicialmente se determina en la ficha normativa.

ARTÍCULO 30. OCUPACIÓN DE LAS ÁREAS NETAS. Para las Unidades de Actuación Urbanística como para el AME Pompano, se establece una ocupación máxima del ochenta por ciento (80%).

CAPÍTULO II REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTICULO 31. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS APLICADO AL PRESENTE PLAN PARCIAL. El reparto de cargas y beneficios para la ejecución de la edificabilidad autorizada a través de las presentes normas, se regirá por los siguientes parámetros:

- a) Todos los desarrollos urbanísticos compensarán la obligación de cesiones para espacio público en suelo para la generación de los bulevares peatonales interiores de manzana, con excepción de las unidades de actuación urbanística 10 y 11 que complementan su obligación en el lote para la ubicación de cesiones que se encuentra determinado en el artículo 8 del decreto 1222 de 2005, plan parcial Manzana 1 (46-54), Lo anterior se refleja en el plano N° 9, propuesta general de espacio público.
- b) La construcción de equipamientos se concentrará en un solo núcleo, que se encuentra por fuera del área de planificación en el lote anteriormente mencionado.

ARTÍCULO 32. DESARROLLO DEL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Con base en el reparto de cargas y beneficios, los aprovechamientos (usos y m²) de las Unidades de Actuación Urbanística se muestran en el siguiente cuadro:



Alcaldía de Medellín



Cuadro 11 - APROVECHAMIENTOS POR UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

UAU	Área destinada para VIS (m2)	Área destinada para otro tipo de vivienda (m2)	Área destinada para Comercio en Primer piso	Área destinada para comercio desde el 2° nivel	Área destinada para bodegas y oficinas	Total
UAU 1	0	0	1564,6	4.694	15.214	21.472
UAU 2	0	0	1377,7	4.133	11.236	16.747
UAU 3	1661,6	4984,8	1164,2	3.493	4.002	15.305
UAU 4	0,0	4984,8	1033,6	3.101	1.719	10.838
UAU 5	0,0	4984,8	1036,2	3.108	1.736	10.865
UAU 6	0,0	4984,8	1228,3	3.685	4.672	14.570
UAU 7	0,0	4984,8	890,8	2.672	1.700	10.248
UAU 8	1661,6	4984,8	899,2	2.698	847	11.091
UAU 9	0	0	1297,7	3.893	12.774	17.964
UAU 10	0	0	951,4	2.854	10.816	14.622
UAU 11	0	0	1221,7	3.665	11.373	16.260
UAU 12	0	0	1982,1	5.946	15.282	23.210
UAU 13	0	0	1985,9	5.958	15.611	23.555
UAU 14	0	0	2236,1	6.708	20.294	29.239
UAU 15	0	0	992,4	2.977	9.391	13.361
UAU 16	0	0	1331,8	3.996	12.537	17.864
UAU 17	0	0	890,2	2.671	8.075	11.636
UAU 18	0	0	1946,6	5.840	15.665	23.451
UAU 19	0	0	2612,4	7.837	19.574	30.024
UAU	3323,2	29908,9	26.643	79.929	192.517	332.321

Las cargas de cada Unidad de Actuación Urbanística acordes con el reparto de cargas y beneficios se mencionan en los artículos 23, 24 Y 25 del presente decreto.

ARTÍCULO 33. OFERTA DE VIVIENDA DENTRO DEL PLAN PARCIAL. La oferta de vivienda general y VIS podrá ubicarse en las Manzanas 3 y 4, Unidades de Actuación 3, 4, 5, 6, 7 y 8, Sin embargo cada Unidad de Actuación Urbanística es autónoma de desarrollar la propuesta de usos que se encuentra determinada para el polígono, incluyendo la vivienda.

En desarrollo de la propuesta de oferta de vivienda determinada como mínimo en el presente Plan Parcial, se establece que las etapas planteadas para desarrollarse en cada Unidad de Actuación Urbanística, deberán presentar conjuntamente con el proyecto o proyectos urbanísticos a desarrollar, el proyecto de vivienda tanto de tipología general como de vivienda de interés social (VIS), a manera de requisito para la obtención de la respectiva licencia de construcción.



Alcaldía de Medellín



PARÁGRAFO PRIMERO. El porcentaje total asignado para el uso de vivienda en las Unidades de Actuación Urbanística, corresponde al 10% de la totalidad de la edificación asignada para el plan parcial, no podrá ser edificado en ningún otro tipo de uso. En caso de utilizar una edificabilidad inferior a la máxima autorizada tendrá que cumplir con la oferta de vivienda determinada en el presente decreto, independientemente de los metros cuadrados de edificabilidad licenciados.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las Unidades de Actuación Urbanística podrán transferir su obligación de construcción de Vivienda de Interés Social VIS, es decir el 1% del total de metros cuadrados destinados al uso residencial en el polígono, a los lugares donde el Departamento Administrativo de Planeación lo determine; áreas que al momento de hacer efectiva dicha obligación sean receptoras de estos usos o desarrollen proyectos de este tipo.

PARÁGRAFO TERCERO. Si la Unidad de Actuación urbanística determina construir todos los metros cuadrados de vivienda en tipo VIS, solo podrá realizarse el 50% de la misma en vivienda tipo I y II y el otro 50% restante en tipo III y IV; con lo cual solo podrá hacerse la transferencia de los metros cuadrados que responden al primer grupo.

CAPÍTULO III NORMAS BÁSICAS Y USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 34. PREVALENCIA NORMATIVA Y USOS DEL SUELO EN EL PLAN PARCIAL. Son aplicables al Polígono Z3_R3 denominado Guayaquil, objeto del presente plan parcial, las normas estructurantes y generales establecidas en el Acuerdo 062 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. La norma básica general de la ciudad a aplicar será el Decreto 409 de 2007 en lo que no sea contrario a las disposiciones establecidas en los siguientes artículos.

ARTICULO 35. USOS DEL PLAN PARCIAL: El siguiente cuadro consagra las actividades permitidas para los nuevos desarrollos constructivos que se generen:

ZÓCALO URBANO: Consta del primero (1°), segundo (2°), tercer (3°) y cuarto (4°) piso sobre el nivel de la calzada; y del primer sótano de todas las Unidades de Actuación Urbanística que conforman el Polígono Z3_R3 denominado Guayaquil, y se desarrollará únicamente bajo los siguientes usos:



Alcaldía de Medellín



Cuadro 12 - USOS DEL SUELO PARA ZOCALOS

USOS PRINCIPALES: Comercio minorista suntuario o frecuente, servicios, cultura, administración pública y seguridad, salud, educación, asistencia y protección social, organización de la comunidad, oficinas y financieros, recreación y deportes, alojamiento y hotelería.			
Usos complementarios y compatibles	Usos restringidos	Usos prohibidos	Observaciones
<ul style="list-style-type: none"> - Parqueaderos públicos*. - Industria artesanal y pequeña industria no contaminante. - Recreación y deportes**. - establecimientos de esparcimiento público 	<ul style="list-style-type: none"> - Comercio minorista industrial. - Comercio minorista de vehículos, maquinaria, y equipos. - Almacenes de depósitos. - Reparación y mantenimiento de vehículos. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda. - Servicios menores de reparación, - Comercio mayorista de víveres. - Comercio con riesgo tecnológico. - Recuperación de materiales. - Industria pesada y mayor. - Talleres industriales. 	

PARÁGRAFO PRIMERO. El uso de parqueadero se permite únicamente a partir del piso 3 o en sótano. Queda prohibido el uso de parqueo en primero y segundo piso.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La construcción de parqueaderos como edificaciones comerciales para el servicio público, se permite en cualquier unidad de actuación urbanística o sus etapas, a partir del piso tercero.

PARÁGRAFO TERCERO. El uso de recreación y deportes se permite únicamente a partir del piso 3. Queda prohibido en primero y segundo piso.

PARÁGRAFO CUARTO. Las áreas de parqueo que se dispongan en el piso tercero de la unidad de actuación urbanística no deberán dar frente al espacio público. Las fachadas en estos casos deberán destinarse a usos compatibles con los parqueaderos. Estos además deberán garantizar las condiciones técnicas óptimas para su funcionamiento en lo referido a ventilación, iluminación y seguridad de la edificación en general.

TORRE: Consta del piso quinto (5), en adelante de todas las Unidades de Actuación Urbanística que conforman el Polígono Z3_R3 Guayaquil, y se desarrollará únicamente bajo los siguientes usos:



Alcaldía de Medellín



Cuadro 13 – USOS DEL SUELO PARA TORRES

USOS PRINCIPALES: Vivienda, parqueaderos públicos, comercio minorista suntuario o frecuente, servicios, cultura, administración pública y seguridad, salud, educación, asistencia y protección social, organización de la comunidad, oficinas y financieros, recreación y deportes, industria artesanal y pequeña industria no contaminante, alojamiento y hotelería, recuperación de materiales.			
Usos complementarios y compatibles	Usos restringidos	Usos prohibidos	Observaciones
<ul style="list-style-type: none"> – Comercio minorista industrial. – Almacenes de depósitos. – establecimientos de esparcimiento público 	<ul style="list-style-type: none"> – Comercio minorista de vehículos, maquinaria, y equipos. 	<ul style="list-style-type: none"> – Servicios menores de reparación, – Comercio mayorista de víveres. – Comercio con riesgo tecnológico. – Industria pesada y mayor. – Reparación y mantenimiento de vehículos. – Talleres industriales. 	

PARÁGRAFO QUINTO. El uso residencial será permitido en cualquiera de las Unidades de Actuación Urbanística que conforman el presente Plan Parcial, siendo permitida solamente la tipología de vivienda multifamiliar y prohibida su ubicación en los primeros tres pisos. El uso de alojamiento se permite en cualquiera de las Unidades de Actuación Urbanística que conforman el presente Plan Parcial, únicamente a partir del piso tercero, destinándose los dos primeros pisos para actividades complementarias al uso.

PARÁGRAFO SEXTO. El uso industrial permitido para el plan parcial (industria no contaminante, industria artesanal) podrá localizarse únicamente a partir del quinto piso, en la torre y sobre el zócalo urbano.

PARÁGRAFO SEPTIMO. Todas las actividades actuales se consideran como usos principales, complementarios, compatibles o restringidos, según sea el caso, y serán permitidas siempre y cuando superen las restricciones asociadas a las incompatibilidades que puedan tener (ruido, olores, riesgos tecnológicos, seguridad, y similares). Superada esta situación se tolerarán como usos establecidos según el Acuerdo 062 de 1999, acorde con la actividad principal de la zona de uso.



Alcaldía de Medellín



ARTICULO 36. NORMAS BÁSICAS ESPECÍFICAS. Al momento de solicitar la respectiva licencia de construcción, 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, establecidas para la ciudad de Medellín, en el Decreto 409 de 2007, con excepción de las siguientes normas básicas constructivas que les serán aplicables:

- **Zócalo Urbano:** Como Zócalo Urbano, se entenderá la franja conformada por el primero, segundo, tercero, y cuarto piso o nivel de las edificaciones, y por el primer nivel de sótano de las mismas con relación al nivel de la calle, de todas las Unidades de Actuación Urbanística del Polígono Z3_R3.

El primer y segundo piso, deberá tener una altura libre mínima entre nivel de piso acabado y el borde inferior de la siguiente losa, de tres con cincuenta metros (3.5 m.), y una altura máxima de cinco metros (5.0 m.). Los niveles o pisos tercero y cuarto, tendrán una altura máxima entre nivel de piso acabado y borde inferior de la siguiente losa, de tres con cincuenta metros (3.5 m.). En todo caso, el zócalo urbano no podrá superar una altura total de quince con cincuenta (15.5 m) metros. Cuando el primer sótano sea destinado a usos abiertos al público, tales como locales comerciales, discotecas, etc., deberá seguir este mismo parámetro, conservando una altura libre mínima entre nivel de piso acabado y borde inferior de losa, de tres con cincuenta metros (3.5 m.), y una altura máxima de cinco metros (5.0 m.). Las secciones que ilustran esta configuración del zócalo urbano se detallan en el Plano Nro. 6, Modelo de ocupación.

Posteriormente a la expedición de la licencia de construcción no se podrán adicionar mansardas, mezanines o niveles de piso sin la autorización correspondiente. De todas maneras la edificación en su totalidad no podrá modificar el número máximo de pisos autorizados por la norma.

Cuando existan dos unidades de actuación adosadas, la primera que obtenga la licencia de construcción, dará el parámetro para las alturas de piso del zócalo, debiendo acogerlas la o las unidades de actuación urbanística adosadas. En el caso de las unidades de actuación de la manzana 9, la primera que obtenga la licencia marca el parámetro para las demás, así no estén adosadas.

El sótano hará parte del zócalo si y solo si, se destina a varios usos y no exclusivamente al de parqueo y en cuyo caso entra dentro del índice de construcción.

Los usos que se pueden ubicar en el zócalo urbano, se detallan en el Artículo 35 del presente Decreto de Plan Parcial.



Alcaldía de Medellín



- **Fachadas del zócalo urbano:** Las edificaciones deberán mantener una adecuada permeabilidad visual hacia la calle, evitando elementos de cerramiento que deterioren la calidad del espacio público y generen inseguridad para el mismo. Por tanto, se prohíbe el uso de rejas que superen el 60% de permeabilidad visual, y la instalación de muros ciegos o cerrados totalmente a la calle.

Las fachadas deberán incorporar elementos arquitectónicos de relación y transparencia hacia la calle, tales como vitrinas, ventanales, rejas permeables visualmente, etc.

- **Altura libre máxima entre pisos:** Exceptuando el zócalo urbano, la altura libre máxima entre el nivel de piso acabado y el borde inferior de la siguiente losa, es de tres con cincuenta metros (3.50 m.) para vivienda. La altura máxima del edificio se logra después de aplicar los respectivos retiros y el índice de construcción otorgado, pero en ningún caso podrá sobrepasar la altura máxima permitida por la Aeronáutica Civil.

Los otros usos distintos a la vivienda podrán tener alturas según las condiciones específicas de cada uno. Posteriormente a la expedición de la licencia de construcción no se podrán adicionar mansardas, mezanines o niveles de piso sin la autorización correspondiente. De todas maneras la edificación en su totalidad no podrá modificar el número máximo de pisos autorizados por la norma, o sobrepasar el índice de construcción otorgado.

- **Retiros frontales de las construcciones para las Unidades de Actuación Urbanística ubicadas en las Manzanas 2, 8, 9,10, con frente a Maturín:** Los desarrollos constructivos ubicados sobre la calle Maturín (Frente a Línea B del Metro), deberán cumplir con un retiro frontal mínimo de doce metros (12m) entre el paramento de la edificación y la parte más externa del viaducto, hasta la altura del borde superior del viaducto.

A partir del borde superior del viaducto, el retiro será de veintidós metros (22 m) y se generará una terraza abierta, con una altura mínima de seis metros (6.0 m) del borde superior del viaducto del Metro, después de los cuales puede regresarse al alineamiento inicial de doce metros (12 m) de retiro a la parte más externa del viaducto del Metro. El espacio de terraza abierta al viaducto que genera este retiro, deberá utilizarse exclusivamente para ubicar siguientes usos:

Establecimientos de esparcimiento público, comidas, recreación y deportes. Los demás usos se consideran prohibidos.

Esta norma se explica mediante gráfica de sección, que hace parte integrante del presente Decreto de Plan Parcial, establecida en el Plano No. 14, modelo volumétrico para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística.



Alcaldía de Medellín



- **Retiros frontales de las construcciones para las Unidades de Actuación urbanística 15 y 17, ubicadas en las Manzana 9, con frente a Maturín:** Los desarrollos constructivos ubicados sobre la calle Maturín (Frente a Línea B del Metro), en estas unidades de actuación urbanística, ya cumplen con el retiro de veintidós metros (22.0m) al viaducto, pero deben cumplir con el mismo retiro a la estación del metro. Por lo tanto, solo le serán exigibles retiros frontales adicionales a aquellos que no cumplan con éstos y deberán hacerlo al momento de desarrollar el planteamiento urbanístico para la respectiva unidad de actuación.

- **Normas para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística:** Las Unidades de Actuación del presente Plan Parcial deberán acoger el diseño estipulado, detallado en los Planos Nro. 6 y 9, modelo de ocupación y propuesta general de espacio público y deberán respetar el área señalada para configurar los bulevares peatonales de Guayaquil, y acogerán los siguientes parámetros de diseño:
 - a. Zócalo Urbano:** El zócalo urbano (pisos uno a cuarto), deberá conservar la paramentalidad hacia las calles y carreras, pero puede tener retrocesos hacia los bulevares, ya sea para generación de más espacio público o para áreas libres privadas.

 - b. Retranqueos Obligados para el Desarrollo de las Torres:** Después del zócalo urbano, las torres a desarrollar en cada una de las Unidades de Actuación de este grupo, deberán retranquearse un metro (1 m) hacia los bulevares peatonales interiores, y dos metros (2 m) hacia las vías del polígono. Este retranqueo se mantendrá hasta una altura igual a 2.5 veces la sección de vía propuesta.

 - c. Retranqueo Adicional:** Una vez superada la altura de 2,5 veces la sección de vía propuesta más la suma del retranqueo obligado, las torres deberán hacer un retranqueo adicional si pretenden tener una mayor altura y si tienen metros de edificabilidad por copar, tal como se detalla a continuación:
 - Para desarrollar una única torre-pantalla en toda la Unidad de Actuación: Deberá retranquearse tres metros (1.4 m por unidad de piso) hacia la vía pública, y mantendrá el alineamiento hacia los bulevares peatonales interiores de manzana.

 - d. Retiros laterales entre torres:** Las torres a desarrollar sobre el zócalo urbano en estas Unidades de Actuación urbanística, deberán mantener unos retiros entre sí, como se detalla a continuación:
 - Para Fachadas Abiertas: Deberán cumplir con un retiro de doce metros (12.0 m) entre sí.



Alcaldía de Medellín



- Para Fachadas Semi-abiertas: Deberán cumplir con un retiro de seis metros (6.0 m) entre sí.

e. Vanos en fachadas laterales entre torres: Para el caso de fachadas semi-abiertas, las torres sólo podrán disponer vanos a una altura mínima de un metro con sesenta centímetros (1.60 m).

Esta norma se explica mediante gráfica de sección y simulación volumétrica, que hace parte integrante del presente Decreto de Plan Parcial, establecida en el Plano Nro. 14, modelo volumétrico para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística.

f. Unidad de Actuación Urbanística 14: Esta unidad, por estar contigua al equipamiento propuesto, puede ser receptora del pago de las obligaciones urbanísticas en dinero que se generen en Plan Parcial, o puede definirse, como área de reparto para el pago de obligaciones.

g Para las unidades de actuación 10 y 11 de la manzana 6 se aplicarán los siguientes parámetros: En razón de ser una preexistencia, cuyo alineamiento actual y estructura constructiva está ya realizada, a estas unidades no les serán exigibles retranqueos adicionales, pudiendo conservar el alineamiento actual a vías existentes.

h. Para la unidad de actuación 17 de la manzana 9, se aplicarán los siguientes parámetros: Debido a su particularidad morfológica, que limita la posibilidad efectiva de desarrollo si se le resta área útil, a esta unidad no le serán exigibles retranqueos sobre vías ya que esto haría funcionalmente difícil el desarrollo de la edificabilidad asignada.

Esta unidad de actuación urbanística por sus características puede ser receptora del pago de las obligaciones urbanísticas en dinero que se generen en Plan Parcial, o como puede definirse como, área de reparto para el pago de obligaciones.

– **Disposiciones Finales para desarrollo de bulevares peatonales:** Las Unidades de Actuación del presente Plan Parcial deberán acoger las directrices que a continuación se indican ya que éstas van en pro de la configuración del Modelo de Ocupación propuesto por el presente plan parcial.

1. Todas las unidades de actuación que componen el presente Plan Parcial, deberán construirse obedeciendo al modelo de ocupación explicado en gráfica de sección, establecida en el Plano Nro. 6, modelo de ocupación que se considera parte integrante del presente Decreto de Plan Parcial.
2. Los bulevares peatonales interiores de manzana tienen una sección total obligatoria de diez metros (10 m), para lo cual cada Unidad de Actuación deberá



Alcaldía de Medellín



ceder el suelo acogiendo lo señalado en el Plano Nro. 8, cargas por unidad de actuación urbanística, que se protocolarizan con el Decreto de Plan Parcial.

3. En los bulevares peatonales no se podrá disponer ningún tipo de elemento de mobiliario u otro que constituya obstáculo al libre tránsito peatonal, tales como vitrinas, sillas, mesas, bancas, y otros elementos de mobiliario propio de las áreas comerciales que los configuran. Solo se permitirán elementos de mobiliario público que el Departamento Administrativo de Planeación autorice al momento de presentar el proyecto de espacio público para cada unidad de Actuación Urbanística. Cuando existan varias unidades de actuación en una manzana, la que primero obtenga la autorización del Departamento Administrativo de Planeación, está marcará los parámetros para las demás unidades de actuación de la manzana.
4. Los bulevares podrán cubrirse de forma parcial mediante pérgolas, lonas retractiles, y marquesinas en concreto, vidrio, madera laminada, metal, únicamente a partir del cuarto piso. En ningún caso podrán cubrirse en su totalidad. No se permitirá la construcción de apoyos (columnas) de las cubiertas que se instalen en los bulevares. No se permite la construcción de Marquesinas, pérgolas y demás elementos de cubierta por debajo de la cubierta definitiva del bulevar. La autorización de estos cubrimientos deberá ser expedida por el Departamento Administrativo de Planeación, previo a una propuesta integral para todos los bulevares que hagan parte de la respectiva manzana. En los bulevares no se podrá localizar ningún elemento de cerramiento que impida el libre tránsito a través de ellos así como tampoco podrá ser objeto de ocupación privada.
5. Se permitirá instalar una cubierta de carácter definitivo en los bulevares, únicamente cuando se acojan a los criterios de diseño especificados en el Plano Nro. 11, en donde se detalla la sección típica de bulevares. Las cubiertas permanentes serán estructuras livianas, traslúcidas y permeables, que tengan perforaciones que permitan pasar la luz y el aire. Se deberán instalar únicamente a partir del cuarto piso, permitiendo que el zócalo urbano se mantenga integrado visualmente. Se recomiendan materiales como el concreto, el vidrio, el acrílico, el metal. Queda prohibido el uso de materiales como teja de barro, paja, teja shingle, y similares. Debido a que esta cubierta constituye una ocupación del espacio público, deberá solicitarse permiso al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, presentando el proyecto con las especificaciones constructivas para su aprobación.
6. En los bulevares no podrán ubicarse escaleras de emergencia abiertas, adicionalmente se deberán considerar los elementos y medidas de seguridad específicos para desarrollos comerciales, industriales y de servicios y para edificaciones en altura vigentes al momento de solicitar la respectiva licencia.



Alcaldía de Medellín



- **Normas para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística:** Las Unidades de Actuación del presente Plan Parcial deberán acoger el diseño estipulado, detallado en los Planos Nro. 6 y 9, modelo de ocupación y propuesta general de espacio público y deberán respetar el área señalada para configurar los bulevares peatonales de Guayaquil, y acogerán los siguientes parámetros de diseño:
- **Conexiones superiores entre edificaciones o etapas de una misma unidad de actuación urbanística:** Las nuevas edificaciones producto de los desarrollos del Plan Parcial, podrán tener conexiones horizontales peatonales a partir del cuarto piso o nivel, al interior de cada Unidad de Actuación, con el fin de garantizar la continuidad entre los usos comerciales, siempre y cuando conserven buenas condiciones de iluminación y ventilación. Estos puentes entre torres de la misma unidad de actuación, deberán ser realizados en pisos antideslizantes, con un ancho mínimo de dos metros (2 m), barandas de doble pasamano a setenta y cinco centímetros de altura (0.75 m) y a noventa y cinco centímetros (0.95 m) de altura respectivamente, con juntas de construcción no mayores de un centímetro (1 cm). Los puentes de conexión pueden ser cubiertos y tener cerramiento, siempre y cuando conserven buenas condiciones de iluminación y ventilación. Dichas conexiones deberán ser aprobadas en las respectivas licencias de construcción.
- **Conexiones superiores entre diferentes Unidades de Actuación Urbanística:** Las nuevas edificaciones producto de los desarrollos del plan parcial, podrán tener conexiones superiores horizontales de carácter exclusivamente peatonal, a partir del cuarto piso o nivel (sobre el zócalo urbano), entre diferentes Unidades de Actuación Urbanística que conformen la misma manzana, únicamente en los puntos señalados en el Plano Nro 9, propuesta general de espacio público únicamente en los puntos señalados en el plano N° 9, con el fin de configurar “puertas urbanas” de los bulevares y mantener la paramentalidad de la manzana. Estas conexiones podrán tener un ancho máximo de cinco metros (5 m.) y deberán conservar buenas condiciones de iluminación y ventilación.

Estas conexiones entre torres deberán tener un ancho mínimo de dos metros (2.0 m), y un ancho máximo de cuatro metros (4.0 m.), barandas de doble pasamano a setenta y cinco centímetros de altura (0.75 m) y a noventa y cinco centímetros (0.95 m) de altura respectivamente, con juntas de construcción no mayores de un centímetro (1cm). Los puentes de conexión pueden ser cubiertos y tener cerramiento, siempre y cuando conserven buenas condiciones de iluminación y ventilación.

Por ser una ocupación del espacio público aéreo, el permiso de la realización del elemento de conexión, sólo podrá ser otorgado por el Departamento Administrativo de Planeación, ante quien debe presentarse proyecto arquitectónico y estructural del elemento a colocar entre las respectivas unidades de actuación urbanística en la respectiva manzana, para su evaluación y aprobación. En caso de incumplir las condiciones de uso y parámetros de diseño, el Departamento Administrativo de



Alcaldía de Medellín



Planeación podrá en cualquier momento retirar el permiso de ocupación del espacio público aéreo y proceder al derribo del elemento de conexión.

La conexión puede estar cubierta con elementos livianos tales como estructura metálica, vidrio, acrílico, cáscaras de concreto, entre otros. Puede ser cerrada con paredes vidriadas, en ningún caso con muros en concreto, ladrillo, bloque, o material similar. Debe incorporar elementos de ventilación e iluminación tales como ventanas corredizas, batientes, plegables, etc., aire acondicionado, lámparas.

El Departamento Administrativo de Planeación podrá autorizar la disposición de burbujas comerciales en los elementos de conexión, siempre y cuando éstas mantengan unas dimensiones máximas de un metro por un metro (1.0 m. x 1.0 m.) y se ubiquen hacia uno de los costados del elemento de conexión, dejando una franja libre de circulación de tres (3.0 m.). El número de burbujas a disponer en el elemento de conexión, su localización y la destinación económica permitida serán elementos determinados por el Departamento Administrativo de Planeación previa presentación de la propuesta arquitectónica para los mismos.

Todas las conexiones autorizadas, así como las burbujas comerciales, deberán pagar un derecho de ocupación del espacio público aéreo, que será establecido por la Secretaría de Hacienda en virtud del número de metros cuadrados autorizado a ocupar y/o el número de metros cuadrados autorizados para uso comercial. El dinero producto de estas ocupaciones se destinará al mantenimiento del espacio público en el Polígono, y se entregará por parte de los solicitantes al Municipio de Medellín como requisito para obtener el permiso de construcción del elemento de conexión, el dinero será pagado a quien el Municipio designe como Operador Urbano.

- **Servidumbre de parqueaderos entre etapas de una misma Unidad de Actuación:** Cuando una Unidad de Actuación se desarrolle por etapas, éstas deberán cumplir con una servidumbre de parqueaderos que deberá ser presentada y aprobada con el proyecto urbanístico, al momento de solicitar la correspondiente licencia de urbanismo de toda la Unidad; esto con el fin de garantizar el menor impacto por la disposición de rampas para parqueo sobre las vías. La servidumbre de parqueaderos podrá realizarse en la torre, únicamente después del zócalo urbano y sólo se admitirá para edificaciones de la misma Unidad de Actuación.
- **Retiros laterales en la Manzana 9 AME POMPANO:** No se exigirán retiros laterales entre las nuevas edificaciones y la edificación calificada como Área de Manejo Especial Pompano, pudiendo éstas encontrarse adosadas, tal como el resto del sector se encuentra construido, pero respetando el modelo de ocupación establecido en el plano N° 6, que se considera parte integrante del presente Decreto.
- **Posibilidad de edificabilidad para el Área de Manejo Especial AME, Edificio Pompano:** Dada la situación excepcional de que el inmueble determinado como AME, Edificio Pompano, lote sin edificabilidad adicional, decida reemplazar totalmente la



Alcaldía de Medellín



construcción hoy existente para construir una nueva edificabilidad, esto será posible aplicando el mismo índice de construcción de las demás Unidades de Actuación Urbanística, caso en el cual deberá realizar el pago de obligaciones urbanísticas en la misma proporción que estas lo hacen, es decir, 4 metros de espacio público por cada 100 metros a construir, así como la correspondiente obligación de aportes a equipamientos y aportes sociales para la mitigación de impactos derivados de la acción urbanística, cesiones que el Departamento Administrativo de Planeación deberá localizar de acuerdo con las precisiones derivadas del presente plan parcial.

Si el inmueble actual decide mantenerse y aspira a utilizar edificabilidad adicional, deberá cumplir con los siguientes requerimientos:

1. Podrá construir pisos adicionales hasta alcanzar el índice de construcción adoptado por el presente plan parcial, teniendo en cuenta que lo actualmente construido ya es parte del índice. Los pisos adicionales no sobrepasarán el área máxima de ocupación del área neta, establecida en el 80%.
 2. La excepción será permitida siempre y cuando se demuestre que la edificación existente soporta la adición de nuevos pisos, mediante cálculo estructural debidamente certificado por un profesional con matrícula, y que deberá ser presentado con la solicitud del trámite ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para su visto bueno.
 3. La edificación existente deberá adecuarse a las normas vigentes de evacuación e incendios para poder obtener la edificabilidad adicional.
 4. El pago de la obligación urbanística será para suelo 20 m² por cada 100 m² construidos, los cuales se pagarán en dinero; y podrán localizarse en las unidades de actuación urbanística que se propusieron como opcionales (unidades 14 y 17). La obligación de construcción de equipamientos será a razón del 1% del total de m² construidos en comercio, servicios e industria y/o 1 m² por vivienda.
- **Ocupación máxima permitida:** La ocupación máxima de las áreas netas que se autoriza a través del presente plan parcial, tanto en las Unidades de Actuación Urbanística como en la Área de manejo especial (AME), será del 80%.
 - **Voladizos:** El voladizo máximo permitido sobre las fachadas que dan a las calles o carreras del polígono, será de ochenta (0.80 m.) centímetros a partir de tres con cincuenta (3.50 m.) metros desde el nivel del andén. El voladizo podrá ser mayor y hasta máximo un metro con cincuenta centímetros (1.50 m.) metros cuando no supere la sección del andén y su destinación en los pisos superiores sea para áreas comunes, terrazas; en ningún caso para locales, viviendas, o áreas privadas. Los voladizos no se permiten sobre los bulevares.



Alcaldía de Medellín



- **Parqueaderos:** Teniendo en cuenta que los parqueaderos públicos son un uso permitido en la Tabla de Usos que se encuentra consignada dentro del presente decreto, y que además constituyen una alternativa de negocio viable y altamente rentable en el sector, no serán exigidos parqueaderos privados o de visitantes a los proyectos nuevos en el área de planificación. Su diseño y reglamentación deberá responder a las especificaciones técnicas que se rijan al momento de solicitar las respectivas licencias para la unidad. Por lo anterior, esta destinación económica debe tenerse en cuenta al momento de utilizar el aprovechamiento (índice de construcción).
- **Áreas de Cargue y Descargue:** Teniendo en cuenta que los desarrollos inmobiliarios que se promueven con el presente plan parcial presentan un predominio en las destinación del uso comercial, de servicios e industria liviana; estos deberán proveer la localización de áreas de cargue y descargue al interior de las respectivas unidades de Actuación Urbanística cumpliendo con las especificaciones técnicas que rijan para estas áreas al momento de solicitar las respectivas licencias para la unidad. Su diseño estará sujeto a aprobación por parte del Departamento Administrativo de Planeación previa presentación de la propuesta arquitectónica para la respectiva Unidad de Actuación Urbanística.
- **Manejo del Ruido:** Las construcciones futuras destinadas a vivienda que se proyectan para el área de planeamiento próxima a las vías, al momento de diseñar en detalle las intervenciones urbanísticas, deben contemplar los niveles de ruido futuros en la zona e involucrar la atenuación de los mismos como parte integral del diseño. La atenuación de ruido deberá garantizar que al interior de los desarrollos constructivos de las unidades de gestión se cumplan las normas ambientales vigentes al respecto.

Se deben considerar:

* Técnica arquitectónica y constructiva, que se refiere entre otros al alineamiento de las estructuras constructivas propuestas, a la presencia de vidrios que aislen el ruido, a la distribución de las edificaciones, al uso de materiales aislantes, entre otros.

* Arborización, si bien este elemento es el de menor nivel de atenuación, puede resultar complementario de los anteriores, por lo que es recomendable su uso.

- **Normas para reconocimientos:** Sin perjuicio de las eventuales responsabilidades penales, civiles y administrativas, las edificaciones de este polígono, desarrolladas y finalizadas que en época de su construcción hubieren requerido licencia o el instrumento que hiciera las veces y no la hubieren obtenido, podrán ser reconocidas por El Curador Urbano, siempre y cuando cumplan los requisitos establecidos en el Decreto 564 de 2006.

PARÁGRAFO. Antes de ser otorgada la respectiva licencia de construcción se deberá consultar la Autoridad Aeronáutica para definir las alturas máximas establecidas por esta



Alcaldía de Medellín



entidad, de manera que se garantice la seguridad de la actividad área y sus usuarios de conformidad con lo dispuesto en el decreto municipal No. 266 de 2006.

ARTÍCULO 37. NORMATIVA NO ESPECIFICADA Antes de ser otorgada la respectiva licencia de construcción se deberá consultar la Autoridad Aeronáutica para definir las alturas máximas establecidas por esta entidad, de manera que se garantice la seguridad de la actividad área y sus usuarios de conformidad con lo dispuesto en el decreto municipal No. 266 de 2006.

TÍTULO IV MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

CAPÍTULO I ACCIONES URBANÍSTICAS POSIBLES Y LICENCIAS

ARTICULO 38. TRÁMITE PARA REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 1212 de 2000, cada unidad de actuación urbanística se entenderá como un proceso independiente de urbanización.

Los propietarios de los inmuebles ubicados en cada unidad de actuación urbanística deberán obtener una licencia de urbanización única para toda el área correspondiente a la unidad. Conforme a las disposiciones del Decreto Nacional 564 de 2006, en esta licencia se señalará, la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas constructivas en que se desarrollará el proyecto.

Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará cada unidad de actuación urbanística, se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden de manera proporcional, según lo determina el Decreto Nacional 564 de 2006.

Cada etapa podrá solicitar una licencia de construcción, en la cual se definirá el momento en que se entregarán las obras de construcción de vías vehiculares y peatonales, la adecuación de suelos a ceder para la configuración de los bulevares, los metros construidos en equipamientos obligatorios, la carga social de la gestión del plan.

Las obras de parques y cesión de suelos para espacio público, se deberán entregar durante la vigencia de la correspondiente licencia de construcción, antes de terminar la construcción de edificaciones de la etapa y de todas maneras, antes de la certificación de conformidad con las normas urbanísticas de la correspondiente etapa y será requisito para el recibo de obra.



Alcaldía de Medellín



Las áreas a ceder deberán cumplir además de las disposiciones previstas en este Decreto, con las disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 564 del 2006, el Acuerdo 062 de 1999 y demás normas concordantes y complementarias que no les sean contrarias.

ARTÍCULO 39. AUTORIZACIONES AMBIENTALES. Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación en cada unidad de actuación urbanística, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes. Los interesados, en caso de ser necesario, deberán gestionar ante la autoridad ambiental las autorizaciones que las normas señalen.

ARTICULO 40. FORMAS DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Con el propósito de garantizar el desarrollo eficiente del espacio público y la construcción de equipamiento, cada Unidad de Actuación Urbanística deberá realizar el pago de las obligaciones que les corresponden de acuerdo con los cuadros No. 8 y 9 del presente decreto; el aporte se realizará de la siguiente manera:

1) Con la expedición de la licencia única de urbanismo para cada unidad de actuación urbanística, se deberá realizar la cesión de suelo para espacios públicos y la localización de equipamientos que le corresponde a cada unidad como obligación; esta cesión es independiente de que ésta licencia de urbanismo presente desarrollos por etapas constructivas. Cada una de las etapas irá realizando las correspondientes adecuaciones, las cuales deberán estar inscritas dentro de los lineamientos de diseño planteados en la licencia de construcción respectiva y, la cesión para equipamientos, como se especifica en los artículos 24 y 44 del presente decreto.

2) Cuando la configuración de las áreas destinadas para el pago de las obligaciones urbanísticas al interior del polígono, este sujeta a la cesión efectiva de todas las unidades de actuación que conforman cada manzana. Se deberá entonces hacer la respectiva solicitud simultánea de licencias de urbanismo por parte de las Unidades de Actuación urbanística comprometidas en la respectiva manzana con el fin de garantizar el uso efectivo del espacio público en los bulevares. Si no se presenta interés por parte de una de la unidades de actuación urbanística comprometidas dentro de la manzana y que es estratégica para el logro del espacio público propuesto por el plan se deberá realizar por parte de esta, la cesión anticipada de las obligaciones urbanísticas por parte de la unidad que no presenta expectativas de desarrollo inmediato; esto en virtud de lo expresado en el Artículo 53 del Decreto 564 de 2006.

3) En caso de que una de las Unidades de Actuación urbanística ceda anticipadamente las obligaciones como lo expresa el numeral 2 del presente artículo, no se permitirá la apertura de las fachadas hacia el espacio público hasta tanto no se soliciten las respectivas licencias de construcción por cada una de las etapas determinadas ya que es a través de esta que se logra garantizar la adecuación del espacio publico cedido. El muro



Alcaldía de Medellín



medianero deberá tener un tratamiento estético uniforme, el cual deberá ser asumido por la Unidad de Actuación Urbanística que no se desarrollará.

PARÁGRAFO. Los habitantes del sector podrán participar activa y positivamente en la ejecución del plan parcial por medio de una veeduría ciudadana, la cual podrá ejercer el control social para la vigilancia, seguimiento y evaluación de los desarrollos de cada Unidad de Actuación con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos adquiridos, especialmente en lo relacionado al pago de obligación de espacio público y equipamientos.

CAPÍTULO II GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 41. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para garantizar la ejecución del plan parcial y el cumplimiento de las cargas urbanísticas que de él se derivan, el presente plan parcial contará con dos (2) clases de gestores: una entidad gestora de carácter privada y una de carácter pública cuyo objeto y funciones se determinarán en los siguientes artículos.

ARTICULO 42. GESTIÓN DE LO PRIVADO DEL PLAN PARCIAL. La formulación y presentación del presente plan parcial es de iniciativa privada, por lo tanto la gestión del mismo corresponde a los propietarios de los predios, para lo cual cada unidad de actuación urbanística deberá constituir una entidad gestora (fiducia, sociedad comercial de cualquier tipo regulada en el código de comercio o cualquier forma asociativa contemplada en el ordenamiento jurídico) que garantice el desarrollo conjunto de la unidad de actuación urbanística y el cumplimiento de las obligaciones que les corresponde a cada una de ellas. De acuerdo a lo establecido en la Ley 388 de 1997 en el artículo 47, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 43 del presente decreto.

ARTÍCULO 43. FUNCIONES DE LA ENTIDAD GESTORA DE LO PRIVADO DEL PLAN PARCIAL. Serán funciones de la entidad gestora de lo privado del plan parcial las siguientes:

1. Elaborar y presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación el proyecto de integración inmobiliaria en los términos que establece el artículo 47 de la ley 388 de 1997.
2. Elaborar y presentar la escritura de integración inmobiliaria y de cesiones urbanísticas a favor del Municipio de Medellín en los términos del artículo 46 de la ley 388 de 1997 y gestionar su inscripción de la respectiva escritura en cada uno de los folios que conforman la Unidad de Actuación urbanística.
3. Adelantará los trámites correspondientes a las licencias urbanísticas (Licencia de Urbanismo y construcción)



Alcaldía de Medellín



4. Celebrar los contratos de fiducia mercantil cuando los proyectos urbanísticos se vayan a realizar por este mecanismo.
5. Ejecutar las obras que de acuerdo a lo planteado en el plan parcial estén de a cargo de los propietarios involucrados en la Unidad de actuación urbanística.
6. Gestionar los recursos para financiar la ejecución de las obras a cargo de los propietarios.
7. Coordinar el desarrollo de los programas de mitigación de los impactos derivados de la acción urbanística.
8. Gestionar y garantizar las cesiones urbanísticas a favor del Municipio de Medellín de acuerdo al reparto equitativo de cargas y beneficios establecidos en el presente decreto.
9. Adelantar los trámites pertinentes a la cancelación del aporte según lo establecido en el artículo 50.

PARÁGRAFO. Cuando la Unidad de actuación urbanística se va a desarrollar por medio del mecanismo de cooperación entre partícipes, la entidad gestora tendrá las siguientes funciones:

1. Elaborar una reorganización predial, mediante la cual se establezcan las cesiones en suelo a favor del Municipio de Medellín, y los lotes objeto de los desarrollos urbanísticos, o excepcionalmente su compensación en dinero.
2. Elaborar y formalizar el acuerdo con la administración municipal en el cual se definan las condiciones bajo las cuales se costearán las obras de urbanismo a cargo de la respectiva unidad cuya ejecución o financiación es requisito para la licencia de construcción.
3. Adelantar los trámites pertinentes a la cancelación del aporte según lo establecido en el artículo 50.

ARTÍCULO 44. GESTIÓN DE LO PÚBLICO DEL PLAN PARCIAL. El gestor de lo público que se constituya tendrá entre otras las siguientes funciones:

1. Deberá cumplir el rol de facilitador y orientador en la aplicación de las normas previstas en el presente decreto, especialmente en lo relacionado con el espacio público y las cargas urbanísticas asociadas al plan parcial.
2. Coordinar con la entidad encargada de la gestión privada de la entrega material y jurídica de las áreas objeto de las cesiones urbanísticas de las cesiones urbanísticas.



Alcaldía de Medellín



ARTICULO 45. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA COMO UNIDAD DE GESTIÓN. Las Unidades de Actuación Urbanística establecidas en el Documento Técnico de Soporte y en los planos anexos, que hacen parte integrante del presente Decreto, pueden constituirse en unidades de Gestión en los términos del Decreto 2181 de 2006, artículo 19.

ARTICULO 46. ETAPAS DE DESARROLLO EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Con el fin de garantizar la viabilidad y gestión eficiente del Plan Parcial, cada unidad de actuación urbanística podrá subdividirse en etapas, para cada una de las cuales deberá tramitar una licencia de construcción independiente, posterior a la obtención de la licencia de urbanismo. La delimitación de etapas en las unidades obedece a la optimización en una integración predial que no frene la ejecución de los desarrollos consecutivos, pero que mantenga coherencia en los parámetros de diseño y en la canalización de las obligaciones para la generación del espacio público de soporte.

Con la obtención de la licencia de urbanismo de la Unidad de Actuación urbanística se deberá presentar la propuesta donde se delimiten las etapas que la Unidad podrá desarrollar. Cada unidad de actuación urbanística podrá así, dividirse en etapas que alcancen un lote mínimo de quinientos metros cuadrados (500 M²); siempre y cuando el área mínima del los predios resultantes de la división en ningún caso sean inferiores a los 500 M² que será el mínimo permitido para el desarrollo de la edificabilidad asignada.

La primera etapa que solicite la licencia de construcción, diseñará el proyecto urbanístico que fue esquematizado al momento de obtener la licencia de urbanismo de la unidad; dentro de los parámetros de diseño que deberán estar contenidos en los lineamientos del desarrollo de las etapas; se deberán considerar los materiales, las fachadas, las conexiones horizontales, y demás elementos de diseño que deberán acoger y respetar las demás etapas.

Con la licencia de urbanismo se deberá entregar el diseño correspondiente al proyecto urbanístico dentro de los parámetros de diseño que deberán estar contenidos en el presente plan y que deberá considerar los materiales, la propuesta de arbolado, mobiliario urbano y demás elementos constitutivos del espacio público, según las indicaciones determinadas en el Decreto 1097 de 2002 "Manual de los Elementos constitutivos del espacio público" aplicado en el Municipio de Medellín.

La primera etapa que solicite la licencia de construcción, determinará las decisiones de diseño que se deberán considerar en los desarrollos siguientes que se propicien en la unidad de actuación urbanística respectiva; estos parámetros corresponden a los lineamientos en torno al tema de fachadas, conexiones horizontales, y demás elementos de diseño que deberán acoger y respetar las demás etapas.

ARTÍCULO 47. PROYECTOS ESPECIALES. En caso de que se logre integrar los predios de una manzana completa, para desarrollar usos que apoyen la vocación pública,



Alcaldía de Medellín



institucional y representativa de la zona, tales como turismo, hotelería, cultura, oficinas, vivienda, entre otros, podrá solicitar al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante la presentación del proyecto específico, la autorización para desarrollar la manzana como una Unidad de Proyecto Especial, que podrá modificar el modelo de ocupación propuesto en cuanto a los bulevares, proponiendo concentrar edificabilidad y liberar una plazoleta pública en la manzana, pudiendo sobrepasar el tope de altura. En este caso la unidad de actuación o de gestión que se constituya para tales efectos deberá garantizar el pago de las obligaciones urbanísticas de espacio público al interior de la misma, este deberá ser la totalidad de la obligación asignada ya que como proyecto inmobiliario podrá desarrollar la totalidad de la edificabilidad asignada. Será el Departamento Administrativo de Planeación el encargado de evaluar y autorizar la excepción, y verificar el mecanismo de pago de las obligaciones urbanísticas correspondientes, así como la normativa específica que permitiría este desarrollo particular siguiendo los principios de zócalo urbano, paramentalidad y modelo urbanístico propuesto por el presente plan.

ARTICULO 48. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE APOYO Y PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal será el encargado de hacer seguimiento y apoyo al desarrollo adecuado del presente Plan Parcial y para tal efecto velará por el cumplimiento de las normas contenidas en este Decreto.

ARTÍCULO 49. PRINCIPIOS FUNDADOS PARA LA MITIGACION DE IMPACTOS. Las estrategias de gestión, los programas y proyectos que se establecen en el artículo 49 del presente decreto se fundamentan en los principios y políticas de los planes parciales de renovación que se declaran a continuación:

- **Restablecimiento de Condiciones iniciales:** Las intervenciones en ningún caso pueden desmejorar las condiciones iniciales presentes en el momento en que se inicia el proceso. Esto significa que las actividades económicas, sociales y culturales presentes deben mantener el nivel de ingresos y estabilidad o mejorarlo. En ningún caso podrá ser desmejorado.
- **Equidad:** Las propuestas de apoyo y acompañamiento deben responder en proporción a los impactos causados por la intervención y al grado de vulnerabilidad de las unidades sociales impactadas. Este principio se materializa en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- **Inclusión:** Todos los actores presentes (habitantes, arrendatarios, propietarios, vendedores informales, entre otros) que se vean impactados de manera negativa por las intervenciones deberán ser incluidos en las estrategias de gestión, programas y proyectos que se formulen para mitigar los impactos y/o compensar sus efectos, cuando haya lugar para ello.



Alcaldía de Medellín



- **Derecho de Preferencia:** Los propietarios de negocios, predios, inmuebles o actividades del sector que sean impactados de manera negativa, tendrán el derecho de preferencia al momento de determinar las condiciones y ubicación de sus nuevos negocios, predios, inmuebles o actividades.
- **Protección a moradores:** Los habitantes que por razones de la intervención deban trasladar su lugar de residencia, deberán ser atendidos de manera que se les garantice minimizar los impactos de su traslado en términos económicos, sociales y culturales de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la Ley 9 de 1989

ARTÍCULO 50. APORTES SOCIALES PARA LA MITIGACIÓN DE IMPACTOS DERIVADOS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA. Dentro de las estrategias de gestión del presente plan parcial, se ha establecido un aporte que deberá realizar cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, como medio de redistribuir equitativamente los beneficios que cada una de ellas obtendrá del proceso de desarrollo urbanístico, para mitigar los impactos sociales que acarrea la renovación, y como medio para dar cumplimiento a las políticas de auto-sostenibilidad y corresponsabilidad que se consagran en el presente Plan Parcial.

El aporte corresponde al 1% sobre las ventas de cada desarrollo constructivo licenciado, según se consigna en el ejercicio de simulación urbanístico financiera que hace parte del Plan Parcial y que se consigna en el Documento Técnico de Soporte.

El pago de este aporte se hará una vez la administración expida el decreto mediante el cual se establezca el procedimiento para la cancelación de dicho aporte.

Cuadro 15 - PARTICIPACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN MITIGACIÓN DE IMPACTOS SOCIALES

UAU	1% sobre las ventas (\$)
UAU 1	433.178.360,4
UAU 2	350.978.641,6
UAU 3	261.215.253,1
UAU 4	199.667.290,0
UAU 5	200.223.553,5
UAU 6	267.320.707,8
UAU 7	182.241.270,4
UAU 8	182.094.693,5
UAU 9	379.767.169,8
UAU 10	291.914.211,9
UAU 11	342.411.001,5
UAU 12	486.188.491,5
UAU 13	488.986.390,5
UAU 14	628.653.893,3



Alcaldía de Medellín



UAU	1% sobre las ventas (\$)
UAU 15	284.761.590,4
UAU 16	344.341.476,8
UAU 17	250.206.864,5
UAU 18	478.225.315,7
UAU 19	618.425.878,8
Total	6.670.802.055,0

PARÁGRAFO. El aporte que corresponde al 1% sobre las ventas de cada desarrollo constructivo licenciado, no podrá ser inferior a lo descrito en el cuadro 16 del presente decreto.

ARTÍCULO 51. PERFILES DE PROYECTOS DE GESTION SOCIAL DEL PLAN PARCIAL DE GUAYAQUIL. Dada la complejidad del proceso de renovación urbana y las implicaciones sociales que éste conlleva; se plantea como parte de la gestión social de éste proceso, los siguientes programas y proyectos.

- **APOYO PARA LA CREACIÓN Y/O FORTALECIMIENTO DE LAS ORGANIZACIONES SOCIALES DEL SECTOR INFORMAL.** Crear y fortalecer las organizaciones comunitarias que protegen la labor de los trabajadores del sector informal, y orientarlas para apoyar la vinculación de dichos trabajadores a las transformaciones urbanas que requiere el sector, con el propósito de mejorar su actividad y productividad. Proyecto dirigido a los trabajadores informales del barrio Guayaquil que será apoyado por las entidades públicas y sin ánimo de lucro que laboran con este tipo de causas.
- **FORTALECIMIENTO DE LAS ORGANIZACIONES GREMIALES DEL SECTOR FORMAL.** Fortalecer los procesos de organización del sector formal de la economía en el polígono a través de las organizaciones de los diferentes gremios presentes, en especial el maderero y comercial. Este proyecto esta dirigido a los comerciantes del sector formal que están ubicadas en el sector de guayaquil.
- **ENCUENTROS FORMATIVOS: “POR UN GUAYAQUIL EN SANA CONVIVENCIA”.** Crear vínculos comunitarios a través de espacios de encuentro y participación social que generen una conciencia sobre el valor del espacio público y que posibiliten el intercambio de opiniones y perspectivas sobre el futuro del sector. El proyecto esta dirigido a la comunidad en general, organizaciones sociales y gremiales del sector.
- **CENTRO INTEGRADO DE SERVICIOS BÁSICOS:** Desarrollar un programa de normalización de la actividad comercial dentro de las instalaciones de un “Centro Integrado de Servicios básicos”, de alta calidad arquitectónica y urbanística, que permita elevar el nivel de vida, formación para el emprendimiento, generación



Alcaldía de Medellín



nuevas actividades económicas, y capacitación de los comerciantes informales, para su empoderamiento y participación activa en el funcionamiento, sostenibilidad y mantenimiento del mismo. Proyecto dirigido a la organización de comerciantes informales, ASOQUAYAQUIL.

- **ATENCIÓN A CIUDADANOS(AS) Y MENORES DE EDAD EN CONDICIÓN DE CALLE.** Estimular y motivar a los ciudadanos(a) y menores de edad habitantes de calle del sector de guayaquil, con el fin de que se vinculen a la oferta de servicios propuesta por la Administración Municipal para atender de manera integral sus necesidades y avanzar en la restitución de sus derechos, y su inclusión socioeconómica. El proyecto esta dirigido a los ciudadanos(as) y a los menores de edad que habitan en la calle del sector guayaquil.
- **ACOMPañAMIENTO A LAS ACTIVIDADES RESTRINGIDAS O PROHIBIDAS EN SU REUBICACIÓN O ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL.** Asesorar y acompañar a los empresarios de actividades económicas que fueron definidas como prohibidas o restringidas dentro del plan parcial para generar las estrategias que les permita su reubicación a fin de continuar con su actividad restituyendo como mínimo las condiciones que tenían en el momento de inicial del plan parcial o su mejoramiento si las condiciones lo permiten. Como es el caso de las actividades de reciclaje donde se requerirá de un tratamiento integral para su reubicación.
- **APOYO AL FORTALECIMIENTO ORGANIZATIVO DE LOS VENTEROS DEL CENTRO DE COMERCIO POPULAR QUINCALLA.** Fortalecer el proceso organizativo de los comerciantes del Centro Comercial Quincalla, y realizar un proceso de capacitación y acompañamiento permanente durante el proceso de implementación del Plan Parcial.
- **PROGRAMA DE PORTAFOLIO DE OPORTUNIDADES FINANCIERAS Y DE ESTÍMULOS PARA LOS DIFERENTES EMPRESARIOS E INVERSIONISTAS DEL SECTOR.** Se busca Identificar y concretar el portafolio de recursos y estímulos públicos y privados de carácter tributarios, financiero y mecanismos de gestión propuestos desde el Gobierno Nacional y/o local para proyectos de Renovación Urbana, orientados a los inversionistas, constructores y empresarios de manera que faciliten la participación activa de estos actores y les permita aprovechar las oportunidades de negocios que genera la renovación de acuerdo a los proyectos e intereses de cada uno de ellos. Se pretende vincular a inversionistas, constructores, empresarios y arrendatarios del sector conjuntamente con el sector financiero, la Cámara de Comercio de Medellín, Camacol, Lonja de Propiedad Raíz y demás organizaciones interesadas en apoyar este tipo de propuestas.

ARTÍCULO 52. PERFILES DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DE GESTIÓN INSTITUCIONAL



Alcaldía de Medellín



- **MANUAL DE DIVULGACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y SUS PROYECTOS.** Publicar un impreso de amplia difusión entre los vecinos del sector, actores del plan parcial, habitantes y usuarios del centro de ciudad y ciudadanía en general, que promuevan, difunda y promueva un proceso de pedagogía y apropiación ciudadana en torno al plan parcial, sus transformaciones, oportunidades, beneficios y que de cuenta del cumplimiento de sus obligaciones. El proyecto será dirigido a la comunidad en general.
- **CREACIÓN DE LA COORDINACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE GUAYAQUIL.** Con el apoyo del operador urbano se propone constituir una coordinación técnica del plan parcial, asociada a la institucionalidad y sus programas, que permita agenciar los diversos programas y proyectos de gestión del plan en todos sus niveles y acompañar su proceso de ejecución.
- **PROYECTO DE EVALUACIÓN DE LOS PROGRAMAS PROPUESTOS POR EL PLAN PARCIAL.** Realizar un seguimiento constante de los objetivos, programas y distintas estrategias. Actualizar la información sobre las condiciones del barrio con el fin de realizar ajustes en las estrategias.

ARTICULO 53. DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. No se determina para el presente plan parcial una secuencia obligatoria de gestión y ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística, pudiendo cualquiera de ellas iniciar su proceso de obtención de su respectiva licencia de urbanización, cumpliendo con los requisitos legales vigentes para tal efecto. Para su acompañamiento se deberán servir de los instrumentos que el presente plan les otorga en lo referido al proceso de gestión tal y como se indica en el Artículo 39 del presente decreto.

PARÁGRAFO PRIMERO. La gestión propuesta por las unidades de actuación urbanística descrita en el presente artículo, puede variar en la medida en que varíe el cronograma propuesto en el artículo 54 del presente decreto, en ese caso, se ajustará la gestión de las mismas.

PARAGRAFO SEGUNDO. En todo caso e independientemente de la secuencia de desarrollo de las unidades de actuación urbanística, se deberá asegurar la conformación de la estructura de espacio público y equipamiento al interior del área de planificación antes del pago de obligaciones por fuera de la misma.

PARAGRAFO TERCERO. El pago por fuera del área de planificación sólo se hará cuando la totalidad del espacio público correspondiente a la cesión destinada para cada unidad al interior del área de planificación esté conformado y se calculará de acuerdo con el avalúo realizado por la secretaria de Hacienda con base en las zonas geo económicas homogéneas.



Alcaldía de Medellín



ARTICULO 54. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN. Basado en un escenario básico descrito en el Documento Técnico de Soporte y la proyección del comportamiento del mercado inmobiliario, se indica un cronograma estimado de ejecución, el cual se incorpora en el Documento Técnico de Soporte.

Cuadro 16 - CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

	DENSIDAD DE OCUPACION				CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN
	RESIDENCIAL		OTROS USOS		
	UNIDADES	UNIDADES / HA	UNIDADES	UNIDADES / HA	AÑO ESTIMADO
UAU 1	0	0,00	190,7	378,0	3
UAU 2	0	0,00	144,5	378,0	4
UAU 3	84	233,66	136,4	378,0	3
UAU 4	57	197,56	108,4	378,0	4
UAU 5	57	197,07	108,7	378,0	5
UAU 6	57	146,96	145,7	378,0	6
UAU 7	57	208,94	102,5	378,0	6
UAU 8	84	338,11	94,3	378,0	7
UAU 9	0	0,00	156,6	378,0	8
UAU 10	0	0,00	123,2	378,0	1
UAU 11	0	0,00	139,6	378,0	1
UAU 12	0	0,00	213,0	378,0	6
UAU 13	0	0,00	212,5	378,0	6
UAU 14	0	0,00	269,4	378,0	3
UAU 15	0	0,00	110,6	378,0	2
UAU 16	0	0,00	153,3	378,0	2
UAU 17	0	0,00	93,4	378,0	2
UAU 18	0	0,00	211,0	378,0	2
UAU 19	0	0,00	277,2	378,0	2
	395	69,59	2990,9	265,4	
	A.	B.	C.	B.	

NOTAS

A. El área promedio de las viviendas propuestas es de 66m²

B. Se considera para el cálculo el área total del polígono normativo Z3-RED1 que es de 11,2 ha

C. El área promedio para Otros usos es diferente dependiendo de la destinación, se toma como valor de referencia 100m²

Cuadro 17 - DESARROLLO DE OTROS USOS

UAU	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11



Alcaldía de Medellín



1			40	40	40	40	30				
2				40	40	40	24				
3			40	40	40	16					
4				40	40	28					
5					40	40	28				
6						40	40	40	25		
7						40	40	22			
8							40	40	14		
9								40	40	40	36
10	40	40	40								
11	40	40	40	19							
12						40	40	40	40	40	12
13						40	40	40	40	40	12
14			40	40	40	40	40	40	29		
15		40	40	30							
16		40	40	40	33						
17		40	40	13							
18		40	40	40	40	40	11				
19		40	40	40	40	40	40	37			
TOTAL	80	280	400	382	353	444	373	299	188	120	60

Cuadro 18 - DESARROLLO RESIDENCIAL

UAU	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11
3			20	20	20	20	4				
4				20	20	17					
5					20	20	17				
6						20	20	17			
5						20	20	17			
7							20	20	20	20	4
TOTAL	0	0	20	40	60	97	81	54	20	20	4

Cuadro 19 - DESARROLLO DE VIVIENDA OBLIGADA

UAU	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	TOTAL POR UNIDAD
3			20	20	20	20	4					84
4				20	20	17						57
5					20	20	17					57
6						20	20	17				57
7						20	20	17				57



Alcaldía de Medellín



8							20	20	20	20	4	84
	0	0	20	40	60	97	81	54	20	20	4	396

ARTICULO 55. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del presente plan parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece en once (11) años a partir de la firma del mismo.

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

La solicitud de modificación o ajuste deberá ser presentada por un número plural de propietarios de una unidad de actuación urbanística, basada en razones como:

- Cambio sustancial en las condiciones del sector, que hacen inviable la ejecución del proyecto.
- Cambio radical de las condiciones de mercado que impidan llevar a cabo los aportes a cargas urbanísticas.
- Ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor que restringe de manera drástica o impiden el desarrollo del plan parcial.

PARÁGRAFO PRIMERO. En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial, corresponde a los interesados presentar memoria justificativa indicando con precisión la conveniencia de las modificaciones que se pretenden efectuar y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del Plan Parcial.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El Municipio, previa comprobación de la situación podrá determinar si se efectúa un ajuste general del Plan o si los eventos que ameritan la modificación sólo hacen referencia a una de las Unidades de Actuación Urbanística, en cuyo caso, los ajustes sólo se harían en relación con ésta.

PARÁGRAFO TERCERO. En caso de que se presenten incompatibilidades o inconsistencias entre el Documento Técnico de Soporte y el Decreto, se tomará como válido lo establecido en el Decreto.

ARTICULO 56. PLUSVALÍA. Los desarrollos urbanísticos y constructivos derivados de la adopción y ejecución del presente Plan Parcial deberán pagar plusvalía en el momento en que el Municipio de Medellín, reglamente el procedimiento para su pago.

ARTÍCULO 57. PUBLICIDAD. En el evento que se realice cualquier transacción que implique un traslado al derecho de propiedad sobre los predios que componen todas las



Alcaldía de Medellín



Unidades de Actuación Urbanística objeto del Plan Parcial, en la correspondiente escritura se hará constar que existen obligaciones para el desarrollo de los inmuebles previstas en el presente Plan Parcial.

ARTICULO 58. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente plan parcial rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial, la facultad de construir en el área de planeamiento, acogiéndose al sistema de aprovechamiento histórico previsto en la Ficha de Normativa Urbana para los predios sin plan parcial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Medellín a los dieciocho (18) días del mes de Julio de dos mil siete (2007).

Alcalde Municipal

SERGIO FAJARDO VALDERRAMA

Director del Departamento Administrativo de Planeación.

FEDERICO RESTREPO POSADA