

ESTUDIOS BÁSICOS: Título Profesional en el área Administrativa, Económica, Contable o de Sistemas.

ARTÍCULO 6. Modificar el requisito de estudio al empleo Profesional Universitario código 21941, el cual queda así:

ESTUDIOS BÁSICOS: Título Profesional Estadística o en el área de Sistemas.

ARTÍCULO 7. Modificar el requisito de estudio al empleo Profesional Especializado código 22215, el cual queda así:

ESTUDIOS BÁSICOS: Título Profesional en el área Administrativa, económica o contable.

POSGRADO: Título de especialización que guarde relación con las funciones del cargo

ARTÍCULO 8. Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación, en la Gaceta Oficial del Municipio de Medellín y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Medellín, a los diez y ocho (18) días del mes de julio de 2007.

SERGIO FAJARDO VALDERRAMA

Alcalde de Medellín

MARÍA EUGENIA RAMOS VILLA

Secretaria de Servicios Administrativos

Maria E

DECRETO NÚMERO 1191 DE 2007

(Julio 23)

«Por el cual se adopta el Plan Parcial, en las manzanas 10, 11 Y 19 en el Polígono de Redesarrollo Z5_ RED_9, barrio Santa María de los Ángeles»

EL ALCALDE DE MEDELLIN, 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 Decreto Municipal 1212 de 2000,

CONSIDERANDO QUE:

- La Ley 388 de 1997 crea la figura de planificación complementaria Plan Parcial, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territorial, en porciones determinadas del territorio urbano, para definir sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.
- La edificabilidad establecida para los predios localizados en este polígono está determinada por un índice de construcción entre 2.0 y 6 y un índice de ocupación del sesenta por ciento (60%), con base en las disposiciones del Acuerdo 23 de 2000.

- El modelo de organización espacial o proyecto de ciudad, definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, se fundamenta en los principios básicos sobre sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio. A la vez, se inspira en un imaginario de ciudad deseada que recoge las principales expectativas sociales y ciudadanas e incorpora los principales objetivos planteados para el ordenamiento futuro, los cuales han de procurarse mediante la aplicación de las políticas, estrategias, proyectos, tratamientos urbanísticos y tipos de intervención rural propuestos por el plan.
- La zona objeto de la aplicación de la presente reglamentación, posee una ubicación estratégica, desde el punto de vista ambiental y paisajístico, por una parte y por la riqueza de infraestructura y servicios con las que cuenta; situación que exige la conformación de un espacio público, principalmente a nivel de premier piso, para el disfrute de una zona altamente privilegiada.

- El plan de ordenamiento territorial dentro de los polígonos calificados con tratamiento de Redesarrollo, establece como área mínima de planificación a contemplar en un plan parcial, una manzana de las existentes al interior del polígono.
- En el año 2005 se presentó para estudio de la Administración Municipal de manera individual, una propuesta para formular planes parciales para las manzanas 10, 11 y 19 de este mismo polígono. La Administración Municipal consideró indispensable la unificación de dichas manzanas para formular una única propuesta de plan parcial, con el fin de lograr la concentración de obligaciones urbanísticas para generar espacios públicos de alta calidad para la ciudad y el sector.
- Se han cumplido todos los procedimientos, trámites y requisitos establecidos en las normas vigentes para formular el plan parcial, incluyendo la presentación ante el Consejo Consultivo y la fase de divulgación con propietarios de predios del área de planificación y líderes comunitarios del área de influencia.
- Según lo establecido en el artículo 356 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, régimen de transición, el presente plan parcial se regula por el acuerdo 62 de 1999 y el Decreto Municipal 1212 de 2000, normatividad con la que fue radicado y con la cual se surtió todo el proceso de formulación, consulta y viabilidad al momento de entrar en vigencia el Acuerdo Municipal 046 de 2006.
- Mediante oficio radicado N° 200600215474 del 28 de julio de 2006 el Departamento Administrativo de Planeación emitió el concepto de viabilidad del plan parcial en los términos establecidos en el artículo 29 del Decreto 1212 de 2000.
- El Consejo Consultivo emitió un concepto favorable sobre la propuesta de plan parcial el día 12 de diciembre de 2006 de conformidad con lo establecido en el artículo 26 del Decreto 1212 de 2000.
- La Unidad de Servicios Públicos, Medio Ambiente y Geología del Departamento Administrativo de Planeación, emitió concepto sobre el presente plan, en el cual se justifica la improcedencia de su remisión a la Autoridad Ambiental -Área Metropolitana del Valle de Aburra-, de conformidad con el párrafo 1° del artículo 208 del Acuerdo 62 de 1999.

Por lo anterior,

DECRETA

ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN. Adóptese el plan parcial de Redesarrollo del polígono Z5_RED_9 para las manzanas identificadas según catastro municipal con los números 10, 11 y 19 del barrio Santa María de los Ángeles.

PARÁGRAFO. Además de este Decreto, hacen parte integrante del presente plan parcial, el documento técnico de soporte y los planos que se protocolizan con este Decreto.

TÍTULO I

COMPONENTE GENERAL

CAPITULO 1

CONCEPTOS GENERALES

ARTÍCULO 2°. NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA.

Son aplicables al plan parcial, las normas estructurantes y generales establecidas en el Acuerdo 62 de 1.999, Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín, Acuerdo 23 de 2000 que adopta las Fichas Resumen de Normativa Urbana, Ámbitos de reparto, Decreto 351 de 2007 y la Normativa específica, Decreto 409 de 2007.

ARTÍCULO 3°. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL.

El presente plan parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997: Función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés colectivo sobre el particular y distribución equitativa de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 4°. ÁREA DE PLANIFICACIÓN.

El área de planificación a que se refiere el presente plan parcial se encuentra comprendida entre las Carreras 44 y 48 -Av. Las Vegas- y las Calles 15 Sur y 17 Sur, que corresponden a las manzanas identificadas con los números 10, 11 y 19 sobre las que se aplica la normatividad del presente Decreto, las cuales se identifican en el plano No. 09: «Lotes y Unidades de Actuación».

ARTÍCULO 5°. MODELO DE OCUPACIÓN.

El plan parcial propone un modelo de ocupación que le permite habilitar su redesarrollo en concordancia con los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial que aplican para este territorio, promoviendo el establecimiento de una estructura de lo público que soporte, mitigue y cualifique los posibles impactos del proceso de densificación del sector, el recambio de usos y vocaciones, que la dinámica urbana le genera a Santa María de los Ángeles.

ARTÍCULO 6°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.

Son objetivos del presente plan parcial:

Objetivo General.

Planificar y gestionar el redesarrollo urbano del área de planificación determinada en el artículo 4° del presente decreto, mediante la integración de predios y la consolidación de un modelo de ocupación con mayor densidad, en cumplimiento de los estándares normativos de la respectiva ficha urbanística y en aporte a la consolidación de un sistema de espacio público para el polígono, el sector y la ciudad misma en concordancia con lo dispuesto en el Acuerdo 62 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín y Acuerdo Municipal 23 del 2000.

La premisa que hace posible el desarrollo de este proceso de transformación urbanística, es el reconocimiento de las particularidades de cada potencial desarrollo, privilegiando la autonomía en la toma de decisiones de los actores involucrados, la necesidad de hacer más eficiente el uso del suelo a través de la promoción de las integraciones de predios posibles e independizando los desarrollos aislados;

y la contribución de estas manzanas a la consolidación de un modelo de ocupación con mayor densidad, en cumplimiento de los estándares normativos de la respectiva ficha urbanística para el espacio privado y en aporte a la consolidación de un sistema de espacio público para el polígono, el sector y la ciudad misma.

Objetivos específicos:

- a) Consolidar el proceso de ocupación eficiente del suelo urbano en el área de intervención, a partir de un modelo racional de prediación, edificabilidad y uso del suelo.
 - b) Consolidar el uso de vivienda multifamiliar en un sector céntrico de la Comuna 14 El Poblado, Barrio Santa María de Los Ángeles, dotado con una infraestructura vial y de servicios con características metropolitanas.
 - c) Definir un sistema de ocupación acorde al barrio Santa María de los Ángeles mediante una estructura predial y de ocupación que respete el sistema natural y la estructura urbana.
 - d) Promover el reajuste de terrenos y la integración inmobiliaria donde esto sea posible en aras de lograr procesos constructivos y funcionales más eficientes.
 - e) Mejorar el espacio público del sector participando en la creación de un nuevo Parque de escala barrial y la contribución a la ejecución de nuevas vías, a partir del aporte de las obligaciones de este plan parcial, de manera que se incremente efectivamente la capacidad de soporte de población y actividades que el redesarrollo supone y promueve, articulado al sistema local de espacios públicos de la zona del Poblado.
- a) Promover una adecuada y eficiente proporción del aprovechamiento constructivo, combinando una ocupación media de las áreas netas y un índice de construcción que resulte suficiente para crear un modelo de multifamiliares en altura, pero con unas densidades moderadas.
 - b) Determinar un índice de construcción que permita desarrollos eficientes y realistas, que puedan ser soportados por el espacio público circundante existente y a generar, en relación a los usos que caracterizan el sector.
 - c) Identificar los lotes que en su proceso de redesarrollo deban ser asociados o integrados, para hacer más eficiente su desarrollo urbanístico y constructivo.
 - d) Concentrar los aportes correspondientes a cargas urbanísticas con destino a parques y a equipamientos del plan parcial en un sólo espacio, que fortalezca la centralidad del Barrio.
 - e) Proponer instrumentos para el pago de las obligaciones urbanísticas y el desarrollo de las mismas en el territorio.

ARTÍCULO 7°. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este plan parcial las siguientes:

CAPITULO 2

AREA DE PLANIFICACIÓN

ARTÍCULO 8°. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. De acuerdo con la delimitación consagrada en el artículo 4° del presente Decreto, el área de planificación esta conformada por los predios localizados en las manzanas 10, 11 y 19 que tienen un potencial edificable en aplicación de la normativa urbanística aplicable a este plan parcial, así como aquellos que se describen en el Artículo 9°: «Conformación de las unidades de actuación urbanística», los cuales presentan un desarrollo edificatorio plenamente consolidado por lo que son entendidas como Áreas de Manejo Especial al interior del área de planificación de cada Unidad de Actuación Urbanística. Para mayor claridad, ver Cuadros 1 y 2.

Cuadro 1: ÁREAS ESTABLECIDAS POR MANZANAS

	metros cuadrados
Área bruta total de la manzana 10	25.738
Predios consolidados - Áreas de Manejo Especial	7.267
Área bruta Predios a desarrollar	18.471
Área bruta total de la manzana 11	36.246
Predios consolidados - Áreas de Manejo Especial	11.601
Área bruta Predios a desarrollar	24.645
Área bruta total de la manzana 19	11.814
Predios consolidados – Áreas de Manejo Especial	1.237
Área bruta Predios a desarrollar	10.577

Cuadro 2: CONFORMACIÓN PREDIAL DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN

MANZANA 10		MANZANA 11		MANZANA 19	
LOTE	ÁREA LOTE	LOTE	AREA LOTE	LOTE	AREA LOTE
1	2316	9	3958	19	535
2	1105	10	4560	20	548
3	1044	11	1889	21	1571
4	1316	12	1351	22	1707
5	1287	13	1214	23	1048
6	2509	14	1353	24	2139
7	1299	15	3154	25	2057
8	3564	16	2721	26	972
27	2021	17	2990	Sub total	10577
28	2010	18	1455		
Sub total	18471	Sub total	24645	A. B. TOTAL	53693

ARTÍCULO 9°. CONFORMACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La conformación de las unidades de Actuación Urbanística responde al propósito de establecer asociaciones prediales con una actuación eficiente que permita utilizar el índice de construcción y de ocupación así como una distribución proporcional de oportunidades, que den la capacidad desde su dimensión y estructura de realizar

aportes suficientes para consolidar un verdadero espacio público para el barrio. Con el fin de garantizar una intervención más armónica en el territorio, acorde con los objetivos y estrategias antes establecidas, el área de planificación se divide en siete (7) unidades de Actuación Urbanística para el desarrollo del proyecto urbanístico, según el siguiente cuadro:

Cuadro 3: CONFORMACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	PREDIO	ÁREA CATASTRAL	ÁREA BRUTA UNIDADES
1	1	2316	
	9	3958	
	13	1214	7488
2	2	1105	
	3	1044	
	4	1316	
	7	1299	
	8	3564	
	10	4560	
	11	1889	
3	15	3154	17931
	5	1287	
4	6	2509	3796
	16	2721	
5 (manzana 19)	17	2990	
	18	1455	7166
	19	535	
6 (manzana 11 y 19)	20	548	
	21	1571	2654
	22	1707	
7 (manzana 10, 11 Y 19)	25	2057	
	26	972	
	12	1351	6087
	23	1048	
	24	2139	
TOTAL	27	2021	
	28	2010	
	14	1353	8571
TOTAL			53693

PARÁGRAFO: Las áreas de los predios consignadas 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 respecto al total del área de desarrollo, manteniendo la proporcionalidad que de allí resulte.

ARTÍCULO 10°. AREAS DE MANEJO ESPECIAL. Según la información predial, se identifican las siguientes áreas de manejo especial:

Manzana 10: De los 14 lotes que la componen, 4 predios localizados en la porción media de la misma ya se encuentran plenamente consolidados con multifamiliares, de forma tal,

que se entienden como Áreas de Manejo Especial, quedando los restantes 10 lotes como el área de intervención propiamente dicha de la manzana;

Manzana 11: Compuesta por 16 lotes, existen 4 predios consolidados en el extremo norte y 2 más en el costado sur occidental, considerados Áreas de Manejo Especial, los restantes 10 lotes conforman el área que se intervendrá en esta manzana;

Manzana 19: Se reconoce un lote como Área de Manejo Especial, ubicado en la esquina sur-occidental en el cruce de la calle 16 sur con la carrera 46, que tiene en la actualidad un edificio multifamiliar en altura, resultando ocho lotes que componen el área de intervención.

Cuadro 4: ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL

MANZANA	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA LOTE	OBSERVACIONES
10	606843-OTROS	1.386,00	PINARES DEL CAMPESTRE (9 PISOS)
	541852-OTROS	1.771,00	EDIFICIO SALAMANCA (11 PISOS)
	697854- OTROS	2.187,00	BALCONES DE SANTA MARIA ANGELES (12 PISOS)
	538495-OTROS	1.957,00	PORTAL DEL CAMPESTRE (11 PISOS)
11	626911-OTROS	1.401,00	CAPILLA DEL CAMPESTRE (9 PISOS)
	170244-OTROS	2.997,00	EDIFICIO SANTA MARIA DE LAS VEGAS (4 PISOS)
	214028-OTROS	1.794,00	SANTA MARIA DE LOS ALMENDROS (6 PISOS)
	289050-OTROS	2.573,00	EDIFICIO SANTA MARIA DE LOS ANGELES (4 PISOS)
	239592	624	EDIFICACION (2 PISOS)
	758159-OTROS	1.736,00	EDIFICIO JARDINES DE SANTA MARIA (13 PISOS)
19	732034-OTROS	1.058,00	EDIFICIO FORTIN DE IRUN (11 PISOS)
TOTAL		19.484,00	

TÍTULO II

ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO

CAPITULO 1

SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 11°. 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.

Sección 1

COMPONENTE NATURAL

ARTÍCULO 12°. COMPONENTE DEL SISTEMA NATURAL.

El único elemento constitutivo del sistema natural del área de planificación es el caño Santa María, que atraviesa las unidades de actuación 1 y 2 y se encuentra conducido por tubería entre las carreras 44 y 48C.

ARTÍCULO 13°. MANEJO DEL SISTEMA NATURAL.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 del Acuerdo Municipal 62 de 1999, con el fin de garantizar el correcto manejo de este sistema se determina que en el caño Santa María el retiro lateral mínimo que se debe conservar libre de cualquier tipo de construcción es de diez (10) metros medidos a partir del borde de la estructura hidráulica que lo conduce.

PARÁGRAFO.

Las Unidades de Actuación Urbanística que se encuentren afectadas de manera directa por la corriente del Caño Santa María, deberán obtener los permisos o autorizaciones de la autoridad ambiental competente para proceder al desarrollo de los respectivos proyectos inmobiliarios, atendiendo además a los requisitos que determina el Decreto Nacional 564 de 2006 y las normas que lo modifiquen o complementen, para la expedición de las licencias necesarias para la ejecución del plan.

Sección 2

COMPONENTE ARTIFICIAL

ARTÍCULO 14°. COMPONENTES ARTIFICIALES.

El componente artificial de la estructura del espacio público está constituido por los siguientes sistemas: sistema vial y de transporte, sistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro y el sistema de equipamientos.

ARTÍCULO 15°. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.

Las vías que componen el sistema estructurante artificial: Carreras 44, 45, 46 y 48 (Avenida las Vegas) y las Calles 15 Sur, 16 Sur y 17 Sur (Diagonal 47).

El entorno inmediato a las manzanas de planificación del presente plan parcial, se caracteriza por la discontinuidad de las vías; la carrera 44 cuenta con un paso restringido a la calle 15 sur, las carreras 45 y 46, quedan contenidas entre la calle 15 sur y la calle 17 sur que atraviesan transversalmente el área de planeamiento conectando la avenida de El Poblado con la avenida Las Vegas.

El plan acoge las recomendaciones producto del estudio de movilidad realizado para el sector, condicionando el plan a la ejecución de algunas obras y acciones tendientes al mejoramiento de la movilidad dentro del polígono de planificación, las cuales se describen en el artículo siguiente. No obstante, se aceptó que la problemática detectada sobre las intersecciones entre las calles 15sur y 17sur con la avenida las vegas y el poblado, son problemáticas estructurales de la zona y deberán ser resueltas o mitigadas en el momento en que el Municipio de Medellín lo determine a partir de las recomendaciones del Plan Especial del Poblado.

Es muy importante que el barrio a través del desarrollo de sus primeras etapas pueda contar con la continuidad vehicular de las carreras 44, 45 y 46 entre las calles 16sur y 15sur con la

sección mínima establecida. Esto para evitar que colapsen los cruces viales actuales por las necesidades del proceso constructivo.

ARTÍCULO 16°. SISTEMA VIAL VEHICULAR.

Se incorpora como carga del plan parcial la readecuación de la malla vial del sector, a partir de la creación de dos nuevas conexiones viales, una que da continuidad a la Carrera 45 hacia el norte, y otra que crea la calle 16A Sur, que permite conformar el trazado del nuevo parque público en su costado sur.

Se hace además una redefinición de la sección vial en el cruce de la carrera 46 con la calle 15 sur, se redefine la sección de la calzada en el cruce de la carrera 44 con la calle 15 sur. También se propone la readecuación de la sección vial de la calle 16 Sur, de modo que se acoja a las medidas definidas por el Manual de Espacio Público – Decreto Municipal 1097 de 2002-, tanto en la calzada vehicular como en andenes, para lograr una mejor conexión peatonal, arborizada y uniforme desde el nuevo parque Santa María hasta la Avenida El Poblado.

La descripción de las etapas y a quien corresponde cada intervención vial, se especifica en el artículo 30 y en el cuadro N° 8 del presente decreto y en el plano No. 14 «Pago de cargas e intervenciones viales».

ARTÍCULO 17°. SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS.

El plan parcial incorpora los planteamientos hechos por el plan especial de El Poblado y define como el lugar más apropiado para ceder espacio público la manzana 11. Este espacio público estructura un centro de Barrio y hace parte del sistema que esta conformado, en primera instancia, por la Avenida El Poblado y la calle 16 Sur como eje central del barrio que remata en la Iglesia Santa María de los Ángeles.

Se crea una estructura de parque lineal que conecta el extremo sur de la carrera 46 con la calle 17sur, generándose una conexión vital entre la nueva centralidad y el corredor de estructura de ciudad Avenida Las Vegas.

El criterio que se ha utilizado para la propuesta de un núcleo de equipamientos, se basa en el estudio de las condiciones del barrio, la revisión de inventario de los equipamientos en el Polígono Z5-RED9 y su área de influencia.

ARTÍCULO 18°. CONDICIONES GENERALES PARA EL DESARROLLO DEL ESPACIO PÚBLICO.

El presente Plan Parcial conformará el parque de Santa María de los Ángeles y el parque lineal que conecta el extremo sur de la carrera 46 con la calle 17sur, con el pago de las obligaciones de cesión de suelo para la generación del espacio público derivado de la aplicación de los aprovechamientos, como se identifica en el plano No. 14 «Pago de Cargas».

El desarrollo y adecuación del sistema de espacio público deberá cumplir con las disposiciones del Manual de Diseño y Construcciones de los componentes del espacio público de la ciudad de Medellín, Decreto 1097 de 2002.

La ejecución de las vías se sujetará en lo pertinente a las disposiciones contenidas en el Decreto Municipal 409 de

2007 y a las exigencias técnicas dispuestas por la Secretaría de Obras Públicas para su entrega.

ARTÍCULO 19°. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. El sector cuenta con la presencia de algunos bloques de equipamientos de salud, recreación y educación preescolar y de idiomas, todos estos de carácter privado, situados primordialmente sobre las avenidas circundantes –Av. de El Poblado y Av. Las Vegas–; directamente en la zona de planeamiento existe un equipamiento de orden religioso, la parroquia de Santa María de los Ángeles.

En orden a reforzar la vocación del sector y la centralidad barrial en torno a la iglesia de Santa María de Los Ángeles, se propone la ubicación de un equipamiento comunitario de carácter cultural, que enfatice el carácter público, aglutinador y colectivo del parque, mediante la utilización del subsuelo del mismo, para generar una edificación totalmente integrada, que con una cubierta habitable al mismo nivel del resto del parque, permita una fluidez entre el edificio público y el espacio abierto.

El equipamiento estaría apoyado con una estructura de parqueadero público en el subsuelo, que completaría y cualificaría la zona receptora de obligaciones urbanísticas, determinada en los artículos anteriores.

ARTÍCULO 20°. CONDICIONES PARA CONFORMAR EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y CENTRALIDADES EN EL PLAN PARCIAL. Las intervenciones urbanas en la zona de planeamiento deberán otorgar prioridad a incrementar la dotación de espacio público y al mejoramiento de la infraestructura para la movilidad peatonal en la ciudad y el barrio.

El sistema de equipamientos y centralidades en el plan parcial se garantiza con el cumplimiento de las obligaciones de acuerdo con el aprovechamiento constructivo que se determine en la licencia respectiva.

ARTÍCULO 21°. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS. En materia de servicios públicos, los desarrollos urbanísticos y constructivos, deberán acoger las disposiciones contenidas en el Acuerdo Municipal 46 de 2006 y el Decreto Municipal 409 de 2007, sin perjuicio de las disposiciones especiales y de las normas de superior jerarquía.

TÍTULO II

SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

CAPÍTULO 1

SUELO PRIVADO Y APROVECHAMIENTOS

ARTÍCULO 22°. SUELO PRIVADO. El suelo privado del Plan Parcial Barrio Santa María de Los Ángeles, polígono Z5_RED_9 se encuentra constituido por el área neta de intervención menos las áreas de cesión para parques públicos; dichas áreas están descritas en el artículo 28°, Cuadro N° 8, del presente Decreto.

ARTÍCULO 23°. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO. Las unidades de Actuación Urbanística que determinan el sistema de ocupación del presente plan parcial han sido definidas atendiendo a los siguientes criterios:

- Permitir un desarrollo autónomo.
- Estar conformadas por proyectos urbanísticos claramente identificables e independientes.
- Poseer una distribución de cargas representadas en suelos no urbanizables y de beneficios representados en suelos urbanizables, cercana al aprovechamiento medio en relación con el área total de intervención del Plan Parcial.

ARTÍCULO 24°. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Las unidades de Actuación Urbanística delimitadas en el artículo 25° del presente Decreto, pueden constituirse en unidades de Gestión en los términos del artículo 19 del decreto 2181 de 2006.

Las unidades de Actuación Urbanística podrán desarrollarse a través del sistema de Cooperación entre partícipes, cuando los respectivos propietarios de los predios ubicados en la unidad, de manera directa o a través de la entidad gestora que se hubiere conformado, obtengan la correspondiente licencia de urbanismo para la zona delimitada como tal, cumpliendo con las disposiciones señaladas en el presente Decreto.

ARTÍCULO 25°. CONFORMACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. De acuerdo con las disposiciones consignadas en el presente Decreto, las unidades de Actuación Urbanística se describen a continuación.

La Unidad de Actuación Urbanística No 1, conformada por los lotes denominados 1, 9 y 13 con miras a un futuro desarrollo y con un área bruta de 7.128 m²; esta Unidad de Actuación Urbanística.

La Unidad de Actuación Urbanística No 2, conformada por los lotes denominados 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11 y 15 es una Unidad de Actuación Urbanística con una gran área bruta 16.839 m² y puede estructurar dos o tres posibles proyectos incluido el proyecto de Amatista.

La Unidad de Actuación Urbanística No 3, con un área bruta de 3.669 m² conformada por los predios 5 y 6 es una Unidad de Actuación Urbanística que tiene una vocación de uso de salud.

La Unidad de Actuación Urbanística No 4 con un área bruta de 6.964 m² está conformada por los predios 16, 17 y 18 ubicados entre las carreras 46 y 48 (Av. Las Vegas), para la cual se propone el desarrollo de vivienda en altura y se plantea la solución de la relación entre el parque propuesto y la parte baja de la diagonal 47.

La Unidad de Actuación Urbanística No 5 con un área bruta de 2.253 m², está conformada por los lotes 19, 20 y 21, El pago de sus cargas para espacio público se realizará

dentro del área de planeación en el caso de que este no se encuentre totalmente consolidado y cedido.

La Unidad de Actuación Urbanística No 6 está conformada por los predios 22, 25, 26, y 12, con un área bruta de 5.644 m².

La Unidad de Actuación Urbanística No. 7 la conforman los lotes 23, 24, 27, 28 y 13, tiene un área bruta de 7.690 m², con un uso primordialmente de vivienda, también contempla el uso de un 45 % de sus aprovechamientos para comercio, dada su proximidad a la avenida El Poblado.

ARTÍCULO 26°. APROVECHAMIENTO MEDIO. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 1212 de 2000,

el aprovechamiento medio se determina como el óptimo para la ejecución de las disposiciones contenidas en el Plan Parcial y el logro del reparto equitativo de cargas y beneficios.

El aprovechamiento medio calculado, de acuerdo con la normativa urbanística vigente al momento de su radicación, determina para este plan parcial un índice de construcción de 3.4 del área neta de intervención y un índice de ocupación equivalente al sesenta por ciento (60%) del área neta del lote; índices que asume el plan parcial como la normativa aplicable al área de intervención de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente decreto. Dichos índices permiten conformar una volumetría homogénea, crecer en altura para liberar el primer piso como zona de amortiguamiento y uso público, e inducir una redensificación adecuada para el sector y la zona; de acuerdo al siguiente cuadro.

Cuadro 5: ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y DE CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO.

a. Edificabilidad máxima	I.c. 6.0
b. Edificabilidad mínima	I.c. 2.0
c. Aprovechamiento medio (sobre área neta)	I.c. 3.4
d. Cesión básica	mínimo el 20% del área neta del lote
e. Cesión asociada al aprovechamiento medio	5.0 mts x 100 mts ² construidos
f. Área neta predial (m ²)	50.187

ARTÍCULO 27°. EDIFICABILIDAD ASIGNADA A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN: La edificabilidad asignada a

las unidades de Actuación Urbanística se detalla a continuación.

Cuadro 6: EDIFICABILIDAD DE CADA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA NETA -SUELO EDIFICABLE(M ²)	ÁREA CONSTRUIDA PRIVADA – EDIFICABILIDAD MAXIMA(M ²)
1 (manzana 10 y 11)	7.128	23.797
2 (manzana 10 y 11)	16.839	57.003
3 (manzana 10)	3.669	12.064
4 (manzana 11)	6.964	22.773
5 (manzana 19)	2.253	8.434
6 (manzana 11 Y 19)	5.644	19.504
7 (manzana 10, 11 Y 19)	7.690	27.061
TOTAL	50.187	170.636

*Estos datos corresponden a las áreas ajustadas por Unidades de Actuación Urbanística.

Cada Unidad de Actuación Urbanística tiene asignado un número máximo de viviendas resultante de la relación de

espacio público cedido y los habitantes considerados en el plan parcial de acuerdo al siguiente cuadro.

Cuadro 7: USOS DE LA EDIFICABILIDAD DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA CONSTRUIBLE EN VIVIENDA	NÚMERO DE VIVIENDAS	ÁREA CONSTRUIBLE EN OTROS USOS
1	23.796,79	148,7	
2	57.003,32	356,3	
3		0,0	12.063,65
4	22.773,47	142,3	
5	8.434,38	52,7	
6	19.503,61	121,9	
7	14.803,22	92,5	12.257,35
TOTAL	146.314,80	914,5	24.321,00

PARÁGRAFO: En el cuadro se contempla la asignación de los usos de comercio y servicio de las unidades de actuación 3 y 7.

Para la conversión del uso de vivienda a comercio y servicios en otras unidades de actuación, se debe utilizar un factor de conversión de 1.39 m² de vivienda por cada m² que se construya en comercio y servicios. En estos casos, solo se podrá convertir a otros usos hasta el diez por ciento (10%) de la edificabilidad asignada en vivienda.

CAPITULO 2

ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 28°. ÁREAS DE CESIÓN POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Las obligaciones urbanísticas se generan aplicando las disposiciones del Acuerdo 023 del 2000 y en la correspondiente ficha de normativa urbana, equivalentes al veinte por ciento (20%) del área neta de intervención, así como el aporte de un metro cuadrado construido para equipamientos públicos por cada vivienda que se construya y un 1% de lo que se construya en usos diferentes a la vivienda.

De acuerdo con las disposiciones vigentes, las cesiones urbanísticas por Unidad de Actuación se determinan en la siguiente forma.

Cuadro 8: CESIONES POR UNIDAD DE ACTUACIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	Área del suelo para vía (M2)	Cesión de suelo por Unidad -norma- (M2)	Suelo de cesión para plazoletas (M2)	Suelo de cesión para zonas verdes públicas (M2)	Suelo de cesión que se paga por fuera del Plan Parcial en zonas verdes públicas (M2)	Área destinada a construcción de equipamiento (M2)
1	360,00	1.425,60	600,50	563,50	281,00	149
2	1.092,00	3.367,80	1.833,50	1.363,50	0	443
3	127,00	733,80	0,00	0,00	1227,73	121
4	202,00	1.392,80	527,00	867,00	153,55	142
5	401,00	450,60	0,00	0,00	168,26	53
6	443,00	1.128,80	1.233,00	0,00	0	121
7	881,00	1.538,00	0,0	859,00	359,86	216
TOTAL	3.506,00	10.037,40	4.194,00	3.653,00	2.190,40	1.245

En el presente plan parcial las cesiones en suelo que exige la norma son de 10.037 m², de los cuales 7.847 m² se cumplirán al interior del área de planificación y 2.190 m² restantes, por fuera del área de planificación, según lo dispuesto en el artículo 29 de este decreto.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los metros cuadrados de cesión para espacio público no podrán ser inferiores a los establecidos en el cuadro 8, así se desarrolle menor edificabilidad a la asignada a cada Unidad de Actuación Urbanística en el presente decreto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las cesiones urbanísticas correspondientes al proyecto Amatista, que no se hubieren realizado, serán aplicadas al desarrollo del espacio público del parque propuesto en el presente plan parcial, atendiendo a las normas vigentes.

ARTÍCULO 29°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Según lo consagrado por el artículo 37 de la Ley 388 de 1997 y las disposiciones del Acuerdo 62 de 1999, las cesiones públicas 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.

De acuerdo con la composición de las Unidades de Actuación Urbanística aprobadas mediante el presente Decreto, se establecen las siguientes obligaciones urbanísticas:

La Unidad de Actuación Urbanística No 1. Realizará el pago de sus cargas de espacio público en el lote 13 que hace parte del Parque.

La Unidad de Actuación Urbanística No 2. Esta unidad pagará sus cargas urbanísticas una vez se apruebe el presente Plan Parcial en los lotes 10 y 11 conformando el 50% del parque.

La Unidad de Actuación Urbanística No 3. El pago de sus cargas para espacio público se realizará dentro del área de planeación en el caso de que este no se encuentre totalmente consolidado y cedido. Podrá pagar en los siguientes lotes en el caso que no se hayan desarrollado: lotes 10, 11, 12, 13 o el parque lineal de la Unidad de Actuación urbanística N° 4.

En el caso de que el espacio público se encuentre totalmente consolidado al interior del área de planificación, el pago de las obligaciones se hará en concordancia con el Decreto Municipal

351 de 2007: Ámbitos de Reparto y la forma de gestión de las Obligaciones Urbanísticas; a las áreas que dentro de las disposiciones vigentes se determinen como aptas para la recepción de dichas obligaciones urbanísticas.

La Unidad de Actuación Urbanística No 4. El aporte correspondiente a sus obligaciones urbanísticas se realizará en su interior con un parque lineal.

La Unidad de Actuación Urbanística No 5. Podrá pagar en los siguientes lotes en el caso que no se hayan desarrollado: lotes 10, 11, 12, 13 o el parque lineal de la Unidad de Actuación urbanística N° 4.

En el caso de que el espacio público se encuentre totalmente consolidado al interior al área de planificación, el pago de las obligaciones se hará en concordancia con el Decreto Municipal 351 de 2007: Ámbitos de Reparto y la forma de gestión de las Obligaciones Urbanísticas; a las áreas que dentro de las disposiciones vigentes se determinen como aptas para la recepción de dichas obligaciones urbanísticas.

La Unidad de Actuación Urbanística No 6. El pago de sus obligaciones de espacio público la realizará en el lote 12 de la manzana 11, haciendo parte del parque propuesto para complementar su configuración.

La Unidad de Actuación Urbanística No. 7. El pago de sus obligaciones de espacio público lo efectúa en el lote 14 de la manzana 11 haciendo parte del parque propuesto para el sector.

PARAGRAFO PRIMERO. El suelo para las zonas públicas se concentrará en las Unidades de Actuación Urbanística 1, 2, 4, 6 y 7 del plan, en los lotes que se ubican en el área de la manzana 11 destinado para parque.

La Unidad de actuación urbanística 3 y la Unidad de actuación urbanística 5, movilizarán sus aportes de espacio público, en concordancia con el Decreto Municipal 351 de 2007: Ámbitos de Reparto y la forma de gestión de las Obligaciones Urbanísticas; a las áreas que dentro de las disposiciones vigentes se determinen como aptas para la recepción de dichas obligaciones urbanísticas.

PARAGRAFO SEGUNDO. Todas las determinaciones que al respecto se tomen requerirán de la aprobación por parte del Departamento Administrativo de Planeación. La totalidad de las obligaciones para espacio público deberán realizarse previo a la expedición de la licencia de urbanismo; y teniendo en cuenta la edificabilidad que se solicite en la licencia de construcción, se desarrollarán los respectivos aportes para la construcción de equipamientos. Así mismo lo harán aquellas Unidades de Actuación urbanística que para efectos del equilibrio del reparto deban pagar sus obligaciones por fuera del área de planificación.

PARÁGRAFO TERCERO. El pago por fuera del área de planificación sólo se hará cuando la totalidad del espacio público al interior del área de planificación esté conformado.

PARÁGRAFO CUARTO. El diseño y construcción definitiva de los parques dispuestos como obligación de cada Unidad

de Actuación Urbanística, deberá ceñirse en un todo a los lineamientos y esquemas descritos en el Plano No. 12 Propuestas de espacio público y deberán acoger los detalles técnicos y especificaciones del Manual de Diseño y Construcciones de los componentes del espacio público de la ciudad de Medellín, Decreto 1097 de 2002. Como referencia del costo del espacio público se tiene el valor descrito en la simulación financiera el cual deberá actualizarse de acuerdo el avalúo que realice la Secretaría de Hacienda según la zona geoeconómica en que se localiza.

PARÁGRAFO QUINTO. 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.

ARTICULO 30°. OBLIGACIONES VIALES. Se establecen como obligaciones viales para la intervención en la zona objeto de plan parcial, de acuerdo con las disposiciones del Acuerdo 62 de 1999 y la Ficha de Normativa Urbana Acuerdo 23 de 2000 y el concepto de viabilidad emitido por el Municipio de Medellín, las siguientes:

1. Continuidad de la carrera 45 hacia el norte
2. Apertura de la calle 16 A Sur
3. Redefinición de la sección vial en el cruce de la carrera 46 con la calle 15 Sur
4. Redefinición de la sección vial en el cruce de la carrera 44 con la calle 15 Sur
5. Redefinición de la sección vial de la calle 16 Sur

PARÁGRAFO. Las obligaciones urbanísticas del presente plan parcial relacionadas con el sistema vial, comprenden además el mantenimiento a las vías que delimitan el área de intervención, teniendo en cuenta las disposiciones del artículo 127 de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 31°. OBLIGACION DE CESION DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO POR FUERA DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN: Cuando los diagnósticos y estudios demuestren que el área de planificación está suficientemente servida frente a los parámetros y metas del Plan de Ordenamiento Territorial, o por imposibilidad de completar la totalidad de la obligación ante las condiciones del terreno, el Departamento Administrativo de Planeación en aplicación de las disposiciones contenidas en el Decreto 351 de 2007: Ámbitos de Reparto y la forma de gestión de las Obligaciones Urbanísticas, determinará el sitio donde parte de dichas obligaciones, puedan ser aportadas; así mismo se determinará la tipología y la conversión equivalente para establecer el pago correspondiente.

Estas obligaciones deberán ser preferentemente localizadas dentro del área de influencia del plan parcial; es decir la totalidad del polígono Z5-RED9; sin embargo, en casos excepcionales podrán ser localizadas en la misma comuna o zona.

ARTÍCULO 32°. OBLIGACION DE CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el Artículo 24 del Acuerdo 23 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 deberá precisar de manera detallada en el momento de otorgar la respectiva licencia de construcción de acuerdo con la cantidad de metros cuadrados establecidos como obligación según el cuadro 8 de este Decreto.

ARTÍCULO 33°. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. El costo y las especificaciones de los metros construidos a ceder para equipamientos como parte de las obligaciones urbanísticas debe ser equivalente al 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: Si las especificaciones de construcción del equipamiento que se va a desarrollar determinan unos costos de construcción mayores o menores a los de las áreas construidas que los generan, el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio establecerá la equivalencia de la obligación a construir, al momento de solicitar la correspondiente licencia de urbanismo.

TITULO III

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 34°. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS APLICADO AL PRESENTE PLAN PARCIAL. Con base en las disposiciones legales y el desarrollo del principio de función pública del urbanismo, el reparto de cargas y beneficios garantiza la aplicación del derecho fundamental a la igualdad ante las normas, ofreciendo a todos los propietarios de inmuebles localizados en el área de planificación, los mismos derechos urbanísticos relativos y proporcionales al área y/o localización del predio, en función de la propuesta de ocupación que se adopta. El reparto de cargas y beneficios para la ejecución de la edificabilidad autorizada a través del presente Decreto, se registrará por los siguientes parámetros:

- a) Las cesiones para espacio público se concentrarán en la manzana 11, de acuerdo con las previsiones contenidas en el presente Decreto y descritas en los planos No. 12 y 14.
- b) El equipamiento se concentrará en las zonas a ceder para espacio público donde se ubica el área principal del parque de escala Barrial que se establece a través del presente Decreto descrito en el Plano No. 12. y en los cuadros 8 y 9.

Cuadro 9: REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

UAU	Área total construida por Aprovechamiento	Área del suelo para vía	Cesión de suelo por Unidad (norma)	Suelo de cesión que se paga por fuera del Plan Parcial en zonas verdes públicas
1	23.797	360,00	1.425,60	261,60
2	56.985	1.092,00	3.367,80	170,80
3	12.064	127,00	733,80	733,80
4	22.773	202,00	1.392,80	-1,20
5	8.434	401,00	450,60	450,60
6	19.344	443,00	1.128,80	-104,20
7	27.239	881,00	1.538,00	679,00
TOTAL	170.636	3.506,00	10.037,40	2.190,40

UAU	Área destinada a construcción de equipamiento	Diferencia entre reparto de cargas por aprovechamiento y costo de la carga por UAU
1	149	15.521.340
2	443	-170.465.293
3	121	395.141.738
4	142	123.803.169
5	53	-225.873.177
6	121	-203.178.076
7	216	65.050.300
TOTAL	1.245	0

Cuadro 10: TRANSFERENCIA DE CARGAS A PAGAR POR FUERA DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	EQUILIBRIO DEL REPARTO POR M2 DE ESPACIO PÚBLICO A CEDER POR FUERA
1	281,0
2	0,0
3	1.227,73
4	153,55
5	168,26
6	0,00
7	359,86
TOTAL	2.190,4

Cuadro 11: EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD FINAL (Una vez equilibrado el reparto)		
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	EN VIVIENDA	EN COMERCIO
1	23.796,79	
2	57.003,32	
3		12.063,65
4	22.773,47	
5	8.434,38	
6	19.503,61	
7	14.803,22	12.257,35
TOTAL	146.314,80	24.321,00

ARTÍCULO 35°. AJUSTES AL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. La Administración Municipal podrá revisar y ajustar el reparto equitativo de cargas y beneficios con base en estudios técnicos que justifiquen la modificación de las variables con las cuales se efectuó el reparto. Para poder realizar esta modificación se deberá tener en cuenta la aplicación del principio de equidad entre las diferentes unidades de actuación urbanística. Para la modificación del reparto de cargas y beneficios se deberá seguir el mismo trámite exigido para la elaboración de planes parciales en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto 2181 de 2006.

USOS DEL SUELO Y NORMAS BÁSICAS

ARTÍCULO 36°. DETERMINACION DE USOS POTENCIALES. De acuerdo con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y la aplicación del objetivo propuesto para el desarrollo urbano municipal, de propiciar la sana mezcla de usos, los usos del suelo a los que se apliquen los nuevos desarrollos constructivos, deben atender la necesidad de generar proyectos de alta calidad urbanística y una sana mezcla de usos. La siguiente Tabla consagra las actividades permitidas, restringidas y prohibidas para los nuevos desarrollos constructivos que se generen:

TITULO IV

Cuadro 12. USOS EN EL POLÍGONO

Uso Principal: Vivienda Multifamiliar. Usos complementarios y compatibles	Usos restringidos	Usos prohibidos
Comercio minorista suntuario o frecuente, servicios personales, oficinas y financieros; Equipamientos de salud, educación, cultura, Recreación y deportes, asistencia y protección social; organización de la comunidad. Servicios menores de reparación. Establecimientos de esparcimiento público, Alojamiento, Parqueaderos públicos. Industria artesanal y pequeña industria no contaminante.	Comercio minorista industrial, comunicaciones, talleres industriales en escala media. Administración pública y seguridad, asistencia y protección social.	Comercio mayorista de víveres Comercio minorista de vehículos, maquinaria, equipos. Reparación y mantenimiento de vehículos. Comercio con riesgo tecnológico y ambiental. Recuperación de materiales Talleres industriales Industria pesada y mayor. Equipamiento de ciudad.

ARTÍCULO 37°. NORMAS BASICAS. Los proyectos de urbanización que deberán llevar a cabo cada una de las Unidades de Actuación Urbanística que componen el plan parcial a partir de cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 179 del Acuerdo Municipal 62 de 1999, deberán cumplir en lo pertinente con lo dispuesto en el Decreto Municipal 409 de 2007, en especial con las siguientes normas específicas constructivas aplicables a este polígono.

Ocupación máxima permitida: La ocupación máxima permitida a las construcciones en el primer piso, contabilizando tanto áreas comunes como áreas privadas, será del 60%.

Áreas y frentes mínimos de los lotes. Se consideraran como áreas mínimas de lotes 1.200 m² con un frente mínimo de 24 metros lineales (artículo 219 del Decreto 409 de 2007).

Retiros. El retiro frontal mínimo será de once (11) metros medidos desde el eje de las vías públicas hasta el paramento, no se considerará retiro frontal adicional. Las edificaciones respetarán un retiro de seis (6) metros a los linderos de cada una de las unidades de actuación urbanística, independiente de la altura del edificio y con cualquier tipo de fachada. Este retiro no obliga con respecto a las construcciones en sótanos que no sobrepasen el nivel natural del terreno, en cuyo caso, la ocupación se podrá realizar hasta el lindero del lote. Estos retiros no serán aplicables a las vías internas.

Sección de vía. La sección pública de las vías para este plan parcial debe mantener las dimensiones mínimas establecidas en el Acuerdo Municipal 46 de 2006; en los predios que hacen parte de un área de manejo especial o que manejan continuidad paramental con estas áreas, podrá aceptarse una medida mínima de doce (12) metros de sección pública para las vías, distribuidos en una calzada vehicular de seis (6) metros como mínimo y los restantes seis (6) metros divididos entre las dos franjas de andenes y zonas verdes a cada lado de la vía: zona verde de 1.00 mt y andén de 2.00 mt.

De encontrarse uno de los dos costados plenamente consolidado (lotes en áreas de manejo especial o por fuera del área de planificación), deberá completarse la medida exigida para la sección en los andenes y zonas verdes del costado en que se vaya a desarrollar el nuevo proyecto.

Parqueaderos: Se establece como exigencia de estacionamientos de vehículos para el presente Plan Parcial un mínimo de una (1) celda de estacionamiento privado por cada vivienda, y para visitantes una (1) celda de estacionamiento por cada tres (3) viviendas. Para las motocicletas se dejará a consideración de cada proyecto el número de estacionamientos para estos vehículos. Adicionalmente dos (2) celdas de estacionamiento por cada cien (100) m² construidos en cualquier otro uso.

Se destinarán para personas con movilidad reducida una (1) celda por cada treinta (30) celdas de los parqueaderos de visitantes. Estas estarán incluidas dentro del número total de parqueaderos de visitantes exigidos.

El área de parqueaderos en el subsuelo cedido por la Unidad de actuación 6 y parte de la unidad de actuación 2, debe tener un área mínima de 1088 m² (que incluye la rampa de

descenso y 36 celdas de parqueo. Situación que podrá ser ajustada a partir de un diseño definitivo aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación.

Accesibilidad: Se debe considerar para el ingreso vehicular a las edificaciones ubicadas sobre calles con sección de vía de seis (6) metros, la ubicación de bahías que permitan la maniobrabilidad para ingreso y salida. Estas deben tener las siguientes especificaciones: Sección mínima de la bahía de tres (3) metros, acceso vehicular de seis (6) metros con una longitud mínima de diez (10) metros a la transición en la bahía de ingreso y cinco de 5 metros a la transición en la bahía salida.

Alturas. Para el desarrollo del área de planeamiento se deberá considerar las alturas que defina la autoridad aeronáutica de conformidad con el Decreto 266 de febrero 1 de 2006, o las normas que lo amplíe, modifique o sustituya.

Ascensores: Los edificios que requieran sistemas mecánicos de elevación (ascensores), deberán hacer un estudio de tráfico de acuerdo a los estándares nacionales e internacionales para determinar su número, velocidad y capacidad.

Fachadas en parqueaderos Cuando se dispongan las áreas de parqueo al servicio de la edificación en los tres (3) primeros pisos, estas no deben dar frente al espacio público. Las áreas que den a las fachadas en estos casos, deben destinarse a otros usos compatibles y complementarios con el uso principal.

Escaleras. Cada proyecto de vivienda tendrá un (1) taco de escaleras de ancho mínimo de 1.20m constante en toda la altura del edificio.

Cerramientos. El cerramiento de cada etapa de las unidades de actuación urbanística del presente plan parcial se construirá de tal forma que al interior quede integrado el retiro privado del antejardín frente a una vía pública o sea en el límite entre el andén y el antejardín, con una altura máxima de 1,60 mts.

TITULO V

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROGRAMA Y CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.

CAPÍTULO 1 GESTIÓN TERRITORIAL

ARTÍCULO 38°. 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 39°. 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 24 del presente decreto.

PARÁGRAFO. La gestión propuesta por las unidades de actuación urbanística puede variar en la medida en que se modifique el cronograma propuesto en el artículo 43 del presente decreto en ese caso, se ajustará la gestión de las mismas. Para garantizar el cumplimiento de las disposiciones descritas en el presente decreto, el plan deberá garantizar la conformación de la entidad gestora tal y como se indica en este artículo.

ARTÍCULO 40°. 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)
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 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.

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 costearan las obras de urbanismo a cargo de la respectiva unidad cuya ejecución o financiación es requisito para la licencia de construcción.

ARTÍCULO 41°. GESTIÓN DE LO PÚBLICO DEL PLAN PARCIAL. Los propietarios de los predios que conforman cada unidad de actuación podrán presentar al Municipio de Medellín, la propuesta de un gestor de lo público, que podrá coincidir con el que se proponga para la gestión privada; también se podrá conformar un único gestor de lo público de todo el plan parcial, previo acuerdo de todos los propietarios de las unidades de actuación; en este evento, la entidad gestora que se constituya deberá garantizar previa a su liquidación que se hayan entregado y recibido a entera satisfacción, las obligaciones urbanísticas por las entidades competentes. Los gastos que demande esta gestión, serán a cargo de los propietarios de los predios.

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 la entrega material y jurídica de las áreas objeto de las cesiones urbanísticas.

ARTÍCULO 42°. SECUENCIA DE EJECUCIÓN 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 el proceso de obtención de su respectiva licencia de urbanización, cumpliendo con los requisitos legales vigentes para tal efecto.

PARAGRAFO. 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.

ARTÍCULO 43°. CRONOGRAMA DE EJECUCION. Basado en un escenario básico descrito en el documento técnico de soporte y la proyección del comportamiento del mercado inmobiliario, el cronograma de ejecución del presente plan parcial hace parte del documento técnico de soporte y se entiende incorporado a esta normativa. *Ver Cuadro 13.*

Cuadro 13: CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN	ETAPAS DE EJECUCIÓN
1 (Manzana 10 y 11)	Mediano plazo
2 (Manzana 10 y 11)	Ejecutada parcialmente
3 (Manzana 10)	Largo Plazo
4 (Manzana 11)	Corto plazo
5 (Manzana 19)	Largo Plazo
6 (Manzana 19 y 11)	Segunda etapa
7 (Manzana 19, 10 y 11)	Corto plazo

CAPITULO 2 GESTION URBANISTICA

ARTÍCULO 44°. TRÁMITE PARA REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN PARCIAL. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN. 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 delimitada como la Unidad de Actuación Urbanística correspondiente. En esta licencia se señalará, la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará el proyecto.

Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la 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 a la etapa.

Cada etapa podrá obtener una licencia de construcción independiente.

Previamente a la obtención de la licencia de construcción de cada una de las etapas, se deberán haber compensado las obligaciones urbanísticas de áreas de cesión para equipamientos y espacio público correspondientes a la etapa anterior, en los términos establecidos por el artículo 42 del Decreto 564 de 2006, o la norma que lo modifique o sustituya.

Con la expedición de la primera licencia de urbanismo para cada unidad de actuación urbanística, se deberá realizar la cesión de suelo para parques públicos y la localización de equipamientos que le corresponde a dicha unidad de actuación como obligación, independientemente 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 descritas en la licencia de construcción respectiva.

La normativa consagrada en el presente decreto no exonera el cumplimiento de los trámites y procedimientos consignados en disposiciones nacionales, especialmente aquellos consignados en el Decreto 564 de 2006 o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.

ARTÍCULO 45°. FORMA DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Todas las obligaciones urbanísticas derivadas de la aplicación del presente plan parcial, serán pagadas por los propietarios o promotores de acuerdo con lo establecido en este Decreto.

Los titulares de las licencias gestionarán directamente el suelo requerido para la cesión con destino al parque y realizarán la adecuación que les corresponda de acuerdo con lo establecido en el artículo 29 del presente decreto.

Para las unidades de actuación urbanística 3 y 5 que se les permitirá el pago de la obligación en dinero cuando el espacio público a ceder este totalmente consolidado, los titulares de las licencias podrán realizar los aportes en dinero al interior al área de planificación, el pago de las obligaciones se destinarán para la construcción del espacio público y se hará en concordancia con el Decreto Municipal 351 de 2007: Ámbitos de Reparto y la forma de gestión de las Obligaciones Urbanísticas; a las áreas que dentro de las disposiciones vigentes se determinen como aptas para la recepción de dichas obligaciones urbanísticas.

La ejecución del núcleo de equipamientos podrá hacerse por etapas las cuales deberán ser presentadas al momento de solicitar la respectiva licencia de urbanismo de la primera unidad de actuación que se desarrolle, con el fin de programar su construcción consecuentemente con la del espacio público, ya que para el caso de la propuesta son proyectos que diseñaron de manera articulada.

En todo caso se deberá asegurar el pago de las obligaciones en su totalidad.

PARÁGRAFO. El mecanismo para el pago en dinero de cesión en suelo y para el pago de la obligación de construcción de equipamientos, se hará mediante avalúo que realice la Secretaría de Hacienda, con base en las zonas homogéneas geo-económicas, al momento de solicitar la respectiva licencia de urbanismo.

ARTÍCULO 46°. 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 deberán gestionar ante la autoridad ambiental competente las autorizaciones que las normas señalen.

ARTÍCULO 47°. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS. La empresa prestadora de servicios públicos, Empresas Públicas de Medellín, certificó la disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios. Por tanto, le corresponde al urbanizador construir las redes de los servicios en cada uno de los desarrollos urbanísticos, bajo el estricto cumplimiento de las normas técnicas establecidas por la entidad prestadora del servicio.

ARTÍCULO 48°. 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 49°. PLANOS Y ANEXOS. Los siguientes documentos y planos hacen parte de este plan parcial:

- Documento Técnico de Soporte.
- Modelo de Ocupación
- Plano 1/14: Localización y relaciones urbanas-información POT
- Plano 2/14: Diagnostico vial
- Plano 3/14: Diagnostico vial
- Plano 4/14: Usos y Alturas en el Polígono
- Plano 5/14: Densidad de viviendas y Espacio público existente
- Plano 6/14: Áreas de posible Desarrollo, simulación volumétrica de posibles desarrollos.
- Plano 7/14: Conclusiones

- Plano 8/14: El plan parcial en el contexto del plan especial de ordenamiento del poblado
- Plano 9/14: Área de planificación, Lotes existentes, agrupación en unidades de actuación urbanística
- Plano 10/14: Secciones Actuales
- Plano 11/14: Plantas de proyecto por plan parcial, planta proyecto general.
- Plano 12/14: Plantas y secciones Parque Santa Maria y equipamiento, Planta general de espacio público.
- Plano 13/14: Secciones de Proyecto
- Plano 14/14: Pago de cargas, readecuaciones viales

ARTÍCULO 50°. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del plan parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece en diez (10) años contados a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.

Durante su vigencia podrán llevarse a cabo ajustes o 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 o aquellas que se encuentren vigentes al momento de solicitarse la modificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 355 del Acuerdo 46 de 2006, 28 de la Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 2181 de 2006 y demás normas que lo regulan.

PARÁGRAFO. 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.

ARTÍCULO 51°. DEROGATORIAS. El presente plan parcial rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial, la facultad de construir con los aprovechamientos previstos en la ficha normativa cuando se carecía de plan parcial.

Dado en Medellín, a los días veintitrés (23) del mes de Julio de 2007.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Alcalde del Municipio de Medellín
SERGIO FAJARDO VALDERRAMA

Director Departamento Administrativo de Planeación
FEDERICO RESTREPO POSADA

DECRETO NÚMERO 1204 DE 2007

(Julio 24)

«Por el cual se adopta el Plan Parcial en el Polígono de consolidación Z5_CN2_18 denominado LOMA DE LOS GONZÁLEZ