



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA SIMESA

DECRETO N° 124 DE 2006
(17 de enero)

“Por el cual se adopta el Plan Parcial de Redesarrollo de la Gran Manzana de SIMESA Z5-RED 7”

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

CONSIDERANDO QUE:

La Ley 388 de 1997 crea la figura de planificación complementaria Plan Parcial, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territoriales, en porciones determinadas del territorio urbano, para definir sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.

El Acuerdo 62 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, establece que los procesos de transformación urbana en áreas con tratamiento de Redesarrollo deben ser planificadas y gestionadas a través del diseño y aprobación de planes parciales, habiendo sido establecida su área específica de planificación en la respectiva Ficha de Normativa Urbanística, adoptada por el Acuerdo 23 del 2000, así como su edificabilidad, cesiones y demás normas generales.

El Acuerdo 62 de 1999 establece la posibilidad que en las zonas con tratamiento de redesarrollo las actividades industriales permanezcan siempre y cuando no generen conflictos o deterioro en el sector y cumplan con las normas ambientales existentes.

De conformidad con el mismo Acuerdo, el área de intervención del presente plan parcial se localiza en el polígono de tratamiento urbanístico Z5 RED 7; igualmente, se especifica como área para planificar el presente plan parcial, la totalidad de la denominada “Gran Manzana de Simesa” circunscrita entre las calles 17 y 24 y la Carrera 43F y la Avenida de los Industriales.

El presente plan parcial de “Gran Manzana de Simesa”, ha cumplido con los procedimientos y contenidos establecidos en la ley 388 de 1997 y las normas que lo modifican y en el Decreto 1212 de 2000 y demás normas concordantes, incluyendo la presentación ante el Consejo Consultivo, la fase de divulgación con líderes comunitarios del área de influencia y los propietarios de los predios del área de planificación y la aprobación del Área Metropolitana en los asuntos estrictamente ambientales, Resolución de la Subdirectora Ambiental Número 001195 del 6 de diciembre de 2005.

Por lo anterior,

DECRETA

ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN. Adóptese el plan parcial de Redesarrollo urbano denominado “Gran Manzana de Simesa”, localizado en el Polígono Z5 RED 7, como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 062 de 1999.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

TÍTULO I COMPONENTE GENERAL

CAPÍTULO I CONCEPTOS GENERALES

SECCIÓN 1 GENERALIDADES

ARTÍCULO 2°. CONTENIDO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL. Hacen parte integrante de este plan parcial: el presente Decreto, el Documento Técnico de Soporte y los planos con los cuales se protocoliza.

PARÁGRAFO. En caso de vacíos o contradicciones entre lo previsto en el presente decreto y lo contenido en el Documento de Soporte Técnico, prevalecerá lo dispuesto en el texto del Decreto de adopción del Plan Parcial.

ARTÍCULO 3°. PRINCIPIOS GENERALES DE LA LEY Y RECTORES DEL P.O.T.: 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 y en los principios del Acuerdo 62 de 1999 - Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín: La visión de región, la sostenibilidad del territorio, la consolidación de la competitividad, la ciudad más equitativa, la valoración del espacio público, la participación y la flexibilidad.

ARTÍCULO 4°. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. Además de los principios señalados en el artículo anterior, este plan parcial, adoptará sus propios principios que se enuncian así:

Autonomía: Parte de que el Plan de Ordenamiento Territorial asigna al sector el uso correspondiente a las Áreas de Producción de Gran Empresa y establece el derecho de permanencia de las actuales actividades industriales, hasta cuando ellas mismas decidan cesar en su operación. Significa esto, que tales empresas deben poder soportar sus decisiones de permanencia o cese de sus actividades, mediante una condición que sea acogida como regla general para el sector y que se identifica, para efectos del presente plan, como PRINCIPIO DE AUTONOMÍA.

Convivencia: Se evoca en el presente Plan Parcial para permitir la relación en el tiempo del uso industrial existente con los nuevos usos que llegare a generar el Redesarrollo, bajo la condición de la sana mezcla de usos, a partir del derecho de permanencia de los usos existentes y de la protección de los nuevos usos frente a los impactos ambientales que los usos existentes les pudieren generar, posibilitando la aparición de vivienda, bajo condiciones de tratamiento ambiental del sector, en un proceso de transformación en el tiempo.

Flexibilidad: Se sustenta en que, dada la ubicación privilegiada del sector en un sitio de alta conectividad con el resto de la ciudad y del Área Metropolitana y la gran dotación de todas las infraestructuras de que dispone, resulta altamente estratégico otorgarle al polígono la mayor posibilidad presente y futura de utilización en una amplia gama de actividades; debido a la



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

aceleración de los ciclos económicos que hoy caracteriza a las actividades productivas y de servicios en todo el mundo, el tiempo presente es incierto, en cuanto a la posibilidad de identificar de manera detallada e invariable las actividades específicas a ser desarrolladas en cada proyecto a futuro, por lo que se incorpora este principio, de forma tal que cumpliendo con una distribución porcentual de grupos de usos y estableciendo las restricciones de compatibilidad de actividades que son indispensables, se garantice la mayor diversidad de usos posibles actuales y futuros, buscando la racional y eficiente utilización de suelos estratégicos para la ciudad, siempre respetando la matriz de usos y actividades contenida en el artículo 33 del presente decreto..

PARÁGRAFO PRIMERO. En caso de vacíos o contradicciones entre los principios de las normas vigentes enunciados en el artículo 4 del presente decreto y los adoptados por este plan parcial enunciados en el presente artículo, éstas se resolverán con aplicación prevalente de los principios de la Ley 388 de 1997 y del Acuerdo 62 de 1999.

ARTÍCULO 5°. POLÍTICAS APLICABLES AL PLAN PARCIAL. A partir de los principios enunciados y el cumplimiento de lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial, las siguientes son políticas aplicables al desarrollo del territorio involucrado en el presente plan parcial:

- a) Mantener las industrias activas en la ciudad como parte importante de la productividad y el empleo en la misma.
- b) Promover la diversificación de actividades productivas en áreas estratégicas de la competitividad regional.
- c) Reutilizar suelos aptos para el desarrollo urbano destinándolos a usos múltiples, incluyendo vivienda, de forma tal que se reste presión a los bordes de urbanización de la ciudad que no poseen las mismas calidades.

ARTÍCULO 6°. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación del plan parcial “Gran Manzana de Simesa”, corresponde a una de las tres áreas de planificación señaladas en la Ficha de normativa urbanística Z5 RED 7, la cual se encuentra al interior del perímetro que se describe a continuación:

Partiendo del cruce la Avenida de los Industriales con la Calle 24, hacia el oriente, hasta el cruce de esta calle con la Carrera 43F, siguiendo hacia el sur por esta carrera hasta encontrar el cruce con la Calle 17, continuando por ésta hasta encontrar la Avenida de los Industriales nuevamente y cerrar a lo largo de ésta hasta encontrar el punto de partida.

La delimitación exacta se puede apreciar en el plano, “Área de Planificación”, protocolizado con el presente Decreto.

SECCION 2 MODELO DE OCUPACIÓN, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

ARTÍCULO 7°. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación de este plan parcial se basa en lograr el redesarrollo de un territorio estratégico para fortalecer la plataforma competitiva de la



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

ciudad, aportando un urbanismo eficiente, de alta calidad y adaptabilidad frente a los nuevos requerimientos económicos y sociales de la ciudad, conciliando los procesos de transformación en el tiempo entre desarrollos nuevos y los usos existentes, cuyas expresiones son: un **espacio público** como principal estructurante urbano, un **medio ambiente** que evoluciona hacia una mejor calidad regida por la “Sana Mezcla de Usos” y una forma de **ocupación del territorio** determinada por el derecho de permanencia voluntaria de las actividades industriales existentes.

Ver plano, “Modelo de Ocupación”, protocolizado con el presente Decreto.

ARTÍCULO 8°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente plan parcial:

Objetivo General.

Partiendo del Modelo de Ocupación definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, la localización estratégica y las actividades actuales que se desarrollan en el Área de Planeamiento de la “*Gran Manzana de Simesa*” se propone su articulación al corredor del Río promoviendo su transformación con nuevas actividades de producción limpia y compatible con otros usos urbanos de forma tal que permita una adecuada mezcla y sana convivencia de usos y actividades que contribuyan a consolidar la ciudad como una plataforma regional y competitiva.

Objetivos específicos:

Desde lo urbanístico

Redesarrollar la parte del corredor metropolitano de servicios incluida en esta área de planificación, **de forma tal** que promueva la integración de este territorio a los sistemas estructurantes tanto naturales como construidos y sirva de soporte para la aparición de usos múltiples en condiciones armónicas, contribuyendo a la consolidación de la plataforma competitiva y a restar presión a la urbanización de las laderas del Valle de Aburrá.

Desde lo ambiental

Generar las condiciones de sostenibilidad ambiental dentro de esta planificación y de futura gestión, que posibiliten la permanencia de los usos industriales existentes, y la convivencia de éstos con los nuevos usos que genere el Redesarrollo, mediante un manejo acertado de la sana mezcla de usos.

Desde la movilidad

Optimizar las enormes posibilidades que ofrece este territorio en materia de movilidad por encontrarse servido por el principal eje de movilidad metropolitana vehicular y de transporte masivo, de tal forma que sea posible integrar los nuevos desarrollos a este sistema, complementando la oferta de infraestructura y racionalizando su utilización.

Desde lo social

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



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

Desde lo económico inmobiliario

Crear múltiples opciones de utilización de la estructura urbana del área de planificación, mediante la asignación de usos propios del corredor metropolitano, de forma tal que la oferta de suelo para la localización de ellos pueda ser concordante con las demandas del mercado existentes en el momento de ejecutarse cada etapa de redesarrollo, contemplando un régimen de interrelaciones que autorregule y condicione la intensidad de los usos.

ARTÍCULO 9°. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este plan parcial las siguientes:

Urbanísticas

- Identificar las determinantes metropolitanas que inciden en el área de planificación en materia de movilidad, usos y capacidad de soporte para generar un desarrollo óptimo e intensivo del territorio dentro del contexto urbanístico Metropolitano.
- Articular los elementos estructurantes del espacio público de la ciudad y del entorno del área de planificación e integrarlos como determinantes a la propuesta de estructura urbana; el eje ambiental a crearse en la Avenida de los Industriales, la articulación con el circuito a crear entre el antiguo Vivero Municipal y el Zoológico, conexión oriente/occidente, generando un nuevo eje transversal al sistema longitudinal del río y en general a un sistema de parques y núcleos de equipamientos de ciudad
- Direccionar la aplicación de la política de “sana mezcla de usos”, establecida por el POT reconociendo que estos nuevos desarrollos harán parte del corredor de servicios metropolitanos y del sistema de centralidades de jerarquía metropolitana, de manera que promuevan la aparición de múltiples usos de carácter central compatibles entre sí, los cuáles podrán incorporarse previa la adopción de las medidas que protejan esos nuevos usos de los impactos existentes en el sector o que protejan al sector de los impactos que generen los nuevos usos.
- Establecer una estructura urbana integrada a la ciudad en cuanto a espacio público, a circulaciones vehiculares y peatonales; así mismo crear un sistema de parques y núcleos de equipamientos, claramente reconocible por los ciudadanos por su disposición abierta y continua, posibilitando que las nuevas áreas recreativas y de servicio público, sean disfrutadas en igual medida por cada uno de los proyectos individuales que hacen parte de la estructura del espacio privado del plan, y por los sectores cercanos.

Ambientales

- Determinar con precisión las condiciones actuales de contaminación de los usos industriales en funcionamiento en el área de planificación, mediante un protocolo ambiental que sirva de base para estimar las posibilidades de convivencia de los usos actuales y de los nuevos usos, de manera que dichas actividades se comprometan a respetar, de forma tal, que sean elemento de partida para el diseño de un plan de manejo ambiental que



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

garantice la concordancia de las posibilidades de reconversión de las empresas, de utilización de áreas de transición o de iniciación de las etapas de redesarrollo.

- Garantizar a las actividades productivas existentes su permanencia en el sector, de forma tal que los desarrollos nuevos generados por el plan parcial, no afecten negativamente el funcionamiento de las mismas, previniendo los posibles conflictos y evitando un desplazamiento anticipado de la actividad productiva.
- Establecer como uno de los criterios para el diseño urbano que la disposición de los nuevos parques se realice de forma tal que contribuya a mitigar los efectos negativos ambientales y a efectuar la transición entre los desarrollos nuevos y los espacios productivos existentes mientras éstos continúen funcionando.

De movilidad

- Proponer sistemas alimentadores que permitan hacer uso eficiente de las dos estaciones del Sistema Metro localizadas en las inmediaciones, así como del sistema de MetroPlus que circulará por la calle 30 y la Avenida del Poblado (Cra. 43 A) y promover la utilización del transporte público con prelación sobre el uso del vehículo particular
- Identificar alternativas de movilidad vehicular que no dependan exclusivamente de la Avenida de los Industriales, de manera que sea posible apoyarse en los ejes transversales de la calle 10 y la calle 30 por medio de circuitos viales de menor jerarquía, que generen alternativas de circulación y diversas posibilidades de acceso a los circuitos de movilidad metropolitana.
- Integrar las calles previstas como proyectos viales por el Departamento de Planeación Municipal con otras vías públicas, que generen un sistema alternativo y complementario al arterial dispuesto en la periferia del área de planificación, altamente eficiente en la medida que permita la movilidad tanto en el sentido oriente/occidente como norte/sur.
- Establecer jerarquías viales que definan los corredores de transporte público, las vías colectoras y las secundarias, identificando aquellas en las que tendrán prelación el ciclista y el peatón, las cuáles deben ser coherentes con la jerarquización vial de la ciudad
- Concretar el concurso de la municipalidad para la construcción de los intercambios viales que están por fuera del área de planeamiento y cuya construcción será necesaria a futuro para garantizar la conectividad del sector con la ciudad.

Sociales

- Promover un diálogo amplio y abierto que propicie la participación activa de los diferentes agentes sociales involucrados en el proceso de implementación sobre el redesarrollo, de manera que respete la confluencia de los distintos intereses y garantice las condiciones necesarias para generar los acuerdos que permitan acometer la ejecución de los programas, proyectos y obras determinadas para lograr con gran calidad los objetivos propuestos dentro del plan parcial.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

- Vincular en el proceso de discusión del redesarrollo a las organizaciones Gremiales y Cívicas existentes en la zona de Barrio Colombia, de manera que este proceso no sólo convoque a los propietarios de los predios incluidos en el área de planificación, sino que contemple a la población de la periferia que se verá influenciada por el proceso de redesarrollo y así socializar las oportunidades que éste a futuro le puede generar al barrio.

Económicas

- Ofrecer alternativas de ubicación a usos asociados al corredor metropolitano de servicios, como áreas de oficinas, centros empresariales, comercio a gran escala, servicios a las empresas, de capacitación para la producción limpia y tecnificada, contemplando mezclas con vivienda en altura.
- Establecer mecanismos de conversión de unidades de aprovechamiento por usos, de manera tal que se pondere su peso comercial y se asignen edificabilidades diferenciales dependiendo de la actividad a realizar, para poder contrarrestar posibles inequidades y sobreexplotación en determinados usos.
- Diseñar un sistema de reparto de cargas y de beneficios que haga posible la autonomía de los redesarrollos por bloques, al tiempo que se comparte una sola estructura urbana predeterminada, basada en una edificabilidad promedio homogénea con posibilidades múltiples y mecanismos de conversión de valores a unidades de aprovechamiento, en cada proyecto a realizar.

CAPÍTULO II

DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN, ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL Y UNIDADES DE GESTIÓN

ARTÍCULO 10°. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación posee una extensión de 306.215,86 metros cuadrados y está conformada por cuatro grandes predios correspondientes a las industrias: Valores Simesa, Erecos S.A., Smurfit Cartón de Colombia S.A., Holasa y un grupo de 18 predios de menor tamaño, conformando de esta manera, cinco bloques de propietarios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con las siguientes áreas:

Cuadro 1 – Composición general del área de planificación.

COMPOSICION GENERAL DEL AREA DE PLANIFICACION "GRAN MANZANA DE SIMESA"		
BLOQUE PROPIETARIOS	EMPRESA	Área bruta en metros cuadrados
A	VALORES SIMESA	140.738,53
B	ERECOS	44.979,70
C	C. COLOMBIA	43.837,70



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

BLOQUE PROPIETARIOS	EMPRESA	Área bruta en metros cuadrados
D	HOLASA	60.890,93
E	OTROS PREDIOS	15.769,00
TOTAL		306.215,86

La conformación del grupo de predios menores localizados en el Bloque E es:

Cuadro 2: Conformación por predios del Bloque E

BLOQUE E EMPRESAS	Empresas actualmente localizadas	Matricula Catastral	área Mts2	Porcentaje del Bloque
1	Consulado Alemán / Eurotex	41248	1.018	6,46
2	Inversiones el Abeto /Tacos y BQ	46545	1.018	6,46
3	Consorcio industrial	40371	1.018	6,46
4	Confecciones Toval	1402011023	1.018	6,46
5	Diaquímicos	1402011022	1.018	6,46
6	Sistemas de Construcción Liviana	49160	1.194	7,57
7	TEMMI	49161	1.216	7,71
8	Tejidos Karenina	20028	970	6,15
9	Tejidos Karenina	20051	970	6,15
10	Tejidos Karenina	20052	970	6,15
11	VSR de Colombia	20012	926	5,87
12	Alpha Shoes	20020	926	5,87
13	Alpha Shoes	365227	617	3,91
14	Reselec	98156	516	3,27
15	electro lumen	98157	504	3,20
16	Saferbo/ Print and color	21815	470	2,98
17	Transportes Ly D	265886	547	3,47
18	discoteca y muebles	630485	853	5,41
TOTAL			15.769	100,00

Los predios 4 y 5 pertenecen a un mismo propietario actualmente, los predios 8, 9 y 10 pertenecen a un solo propietario y los predios 12 y 13 también pertenecen a un solo propietario actualmente.

De esta manera, los bloques de propietarios que componen el área de planificación del plan parcial poseen los siguientes porcentajes de participación en tierras en bruto dentro del plan parcial, parámetro que será utilizado para efectuar el reparto equitativo de cargas y de beneficios:



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

Cuadro 3 – Porcentajes de participación en tierras de cada bloque de propietarios.

BLOQUE PROPIETARIOS			Porcentaje del total %
A	VALORES SIMESA	140.738,53	45,96
B	ERECOS	44.979,70	14,69
C	C. COLOMBIA	43.837,70	14,32
D	HOLASA	60.890,93	19,88
E	OTROS PREDIOS	15.769,00	5,15
TOTAL		306.215,86	100,00

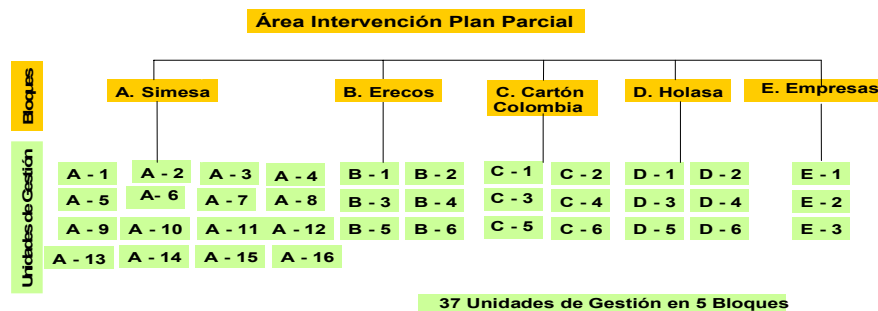
Ver plano SIM – D – 03 – 03: La estructura predial de la Gran Manzana.

ARTÍCULO 11°. DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN: El área objeto de intervención en este plan parcial corresponde a la totalidad del área de planificación, no existiendo predios que se consideren Áreas de Manejo Especial, pues en todos los inmuebles se considera la posibilidad de llevar a cabo procesos de redesarrollo en los términos y procedimientos establecidos en el presente decreto.

ARTÍCULO 12° ESTRUCTURA BÁSICA DEL PLAN PARCIAL. La planificación y la gestión del presente plan parcial se estructura a partir de los cinco bloques de propietarios descritos en el artículo 10, los cuales se subdividen en unidades de gestión, de forma tal que cada bloque posee un determinado número de unidades de gestión que constituyen las diferentes fases en que se implementa el plan parcial.

Las unidades de gestión compuestas por varios predios, constituyen proyectos de delimitación de unidades de actuación urbanística, con el fin de habilitar la utilización de esta herramienta legal, así como constituyen proyectos de integración inmobiliaria. Son tres las unidades que presentan esta condición, ubicadas en el bloque E; sin embargo podrán gestionarse como unidades de gestión en los términos planteados en el artículo 14 del presente Decreto.

El siguiente cuadro explica la división en unidades de gestión de los cinco bloques que conforman el área de intervención, así como se puede ver en el plano SIM – F – 04 – 03: Principio de Autonomía. Bloques de propietarios y subdivisión en unidades de gestión, anexo a este decreto y donde se localiza esta estructura:





Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

ARTÍCULO 13°. UNIDADES DE GESTIÓN EN EL ÁREA DE INTERVENCIÓN. Cada una de las 37 unidades de gestión que componen el área de intervención del plan parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas impuestas a cada una de ellas en el artículo 23 del presente decreto y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados sobre este tema. De esta manera, los propietarios de cada bloque podrán acometer su redesarrollo global por Bloque o de forma parcial por cada unidad de gestión, pudiendo tramitar licencias de urbanismo por cada una de éstas, entendidas las unidades de gestión como las fases de desarrollo de cada Bloque.

Las Unidades de Gestión en cada bloque no poseen obligatoriamente la misma proporción de cargas o de beneficios, el reparto ha sido equilibrado proporcionalmente entre los bloques de diferentes propietarios, excepto en el bloque E que se compone de proyectos de Unidades de Actuación Urbanística, donde se ha dispuesto de un sistema interno de reparto entre las tres unidades que lo componen, por estar compuesto este bloque por diferentes propietarios y cada unidad por grupos de lotes que constituirán una gestión asociada, para poder llevar a cabo los beneficios entregados por el presente plan parcial, en los términos descritos en el artículo 14 del presente decreto.

La localización y conformación de las mismas se encuentra en el plano "Unidades de Gestión", y las áreas de cada una de ellas se relacionan en el cuadro "Composición de las Unidades de Gestión" del artículo siguiente.

De acuerdo con la Matriz de Usos que se describe en el artículo 33 del presente decreto, cada unidad de gestión hace parte de una zona de actividad donde se busca privilegiar algunos usos derivados del proceso de planificación y concertación tanto interna como externa del plan parcial, de manera que se de respuesta a las directrices del Plan de Ordenamiento Territorial con respecto al Corredor Metropolitano del Río, y se mantenga el principio de convivencia. Como se señala en el artículo 31 las unidades de gestión por su énfasis en actividades se clasifican en:

-ACTIVIDADES ASOCIADAS AL CORREDOR METROPOLITANO DE SERVICIOS Y LA PRODUCTIVIDAD (borde exterior)

-ACTIVIDADES MIXTAS DE SOPORTE AL CORREDOR (áreas internas)

ARTÍCULO 14°. COMPOSICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN. Las unidades de gestión que conforman los bloques A, B, C y D, serán subdivisiones del predio global que coincide con el área de cada Bloque, es decir, el predio de cada Empresa. Las tres unidades de Gestión del Bloque E están compuestas cada una de ellas, por predios diferentes que deberán ser gestionados de una manera integral y asociada y que a partir del presente decreto se entienden como proyectos de Unidad de Actuación Urbanística y por ende proyectos de integraciones urbanísticas.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

BLOQUES DE PROPIETARIOS	A – SIMESA	B - EREPOS	C - C. DE COLOMBIA	D – HOLASA	E - BODEGAS
AREA TOTAL X UNIDAD DE GESTION					
Unidad 1	5.052,31	4.686,64	4.969,28	13.855,42	4.180,03
Unidad 2	5.011,89	5.763,52	4.641,89	10.468,11	5.788,62
Unidad 3	6.260,14	3.787,94	5.884,91	9.997,04	5.800,34
Unidad 4	5.699,81	4.636,90	5.787,95	6.175,73	0
Unidad 5	6.553,10	6.164,10	10.891,91	5.936,25	0
Unidad 6	7.673,20	9.922,51	7.750,29	5.043,34	0
Unidad 7	8.052,74	0	0	0	0
Unidad 8	5.702,02	0	0	0	0
Unidad 9	8.999,52	0	0	0	0
Unidad 10	9.015,49	0	0	0	0
Unidad 11	12.051,60	0	0	0	0
Unidad 12	9.140,48	0	0	0	0
Unidad 13	12.113,77	0	0	0	0
Unidad 14	12.128,36	0	0	0	0
Unidad 15	7.803,06	0	0	0	0
Unidad 16	6.784,66	0	0	0	0
TOTAL AREA TOTAL BLOQUE	128.042,15	34.961,61	39.926,23	51.475,89	15.768,99

La composición por lotes de las tres unidades de gestión del bloque E que a su vez son proyectos de Unidades de Actuación Urbanística, es la siguiente:

BLOQUE E		Matrícula	Área
UNIDAD DE GESTION	PREDIOS	Catastral	CATASTRO mts2
E3	1	41248	1.018
	2	46545	1.018
	3	40371	1.018
	4	1402011023	1.018
	5	1402011022	1.018
	6	49160	1.194
E2	7	49161	1.216
	8	20028	970
	9	20051	970
	10	20052	970
	11	20012	926
E1	12	20020	926



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

BLOQUE E UNIDAD DE GESTION	PREDIOS	Matrícula Catastral	Área CATASTRO mts2
	13	365227	617
	14	98156	516
	15	98157	504
	16	21815	470
	17	265886	547
	18	630485	853
	TOTAL		15.769

PARAGRAFO PRIMERO: Se entenderá como el potencial proyecto de integración inmobiliaria para cada una de las tres unidades de actuación urbanísticas del bloque E, de adoptarse y gestionarse por este mecanismo su desarrollo asociado, la integración de todos los predios constitutivos y de cada una de éstas relacionado en el anterior cuadro, para conformar un único globo de terreno y en éste desarrollar la edificabilidad dispuesta para cada unidad en el artículo 45 del presente decreto.

Será posible el desarrollo de cada una de las unidades de gestión del Bloque E de común acuerdo entre sus propietarios, estableciendo cualquier figura privada de asociación que garantice la gestión integral y conjunta de una única licencia de urbanismo por unidad, sin necesidad de ejecutar la unidad de actuación urbanística de lograrse un acuerdo voluntario de la totalidad de los propietarios; de no ser así, cualquiera de éstos o la administración municipal podrá adoptar e inscribir oficialmente la unidad de actuación urbanística en los términos aquí descritos, para ser ejecutada siguiendo los procedimientos establecidos en la Ley 388 de 1997.

En todo caso, sólo será posible la obtención de las respectivas licencias de urbanismo para cada una de las tres unidades de gestión del bloque E, contando con la totalidad del área de la misma, incluyendo todos los predios aquí descritos en cada unidad; entendiéndose, igualmente, la asociación de estos predios para el desarrollo de un único proyecto urbanístico, como proyecto de integración inmobiliaria de la potencial Unidad de Actuación Urbanística.

También se podrá tramitar licencia de urbanismo para cada una estas tres unidades, bajo cualquier figura que asocie o integre los predios involucrados y/o la voluntad de sus propietarios para tramitar una única licencia de urbanismo, pactando internamente y de manera privada entre sus propietarios, la forma cómo se desarrollarán los proyectos constructivos en su interior, quedando dispuestos estos mecanismos en la licencia de urbanismo que de lugar a las correspondientes licencias de construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el caso de presentarse alguna divergencia en relación con las áreas anteriormente anotadas, se ajustarán los porcentajes de cada unidad y/o con respecto al total del área de desarrollo, previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

TÍTULO II

ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 15°. ARTICULACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios derivados del Acuerdo Municipal 062 de 1999, los elementos presentes en el área de planificación pertenecientes al sistema estructurante natural y el conjunto de componentes de los sistemas artificiales tales como los viales, espacios públicos recreativos y zonas verdes, equipamientos comunitarios y de servicios públicos, los que se encuentran descritos en el documento técnico con sus características específicas y se definen en los artículos 16 al 21 del presente decreto.

CAPÍTULO I COMPONENTE NATURAL

ARTÍCULO 16°. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL COMPONENTE NATURAL. Constituyen elementos estructurantes naturales en el plan parcial derivados del Plan de Ordenamiento Territorial:

- El sistema Hidrográfico: Quebrada La Asomadera y la Quebrada Castropol, ambas conducidas actualmente por tubería; la primera debajo de la actual Calle 24 y la segunda debajo de la actual Calle 17.

Deberán mantenerse retiros de 10 metros en proyección horizontal medidos a borde de la tubería.

ARTÍCULO 17°. ACCIONES DE MANEJO PARA LA COBERTURA VEGETAL. El diagnóstico de soporte del presente plan parcial no encontró ninguna cobertura vegetal de importancia en el área de planificación; sin embargo, deberá analizarse en cada caso, la pertinencia de conservar o no los individuos arbóreos existentes y tratar en lo posible de integrarlos a los proyectos urbanísticos.

Los nuevos parques públicos que se construyan como parte de las obligaciones urbanísticas del plan parcial y las zonas verdes públicas y privadas, deberán manejar criterios de arborización acordes con los estándares, coberturas y especies que se consideren apropiados para dichos espacios en las disposiciones que establezca la Administración Municipal.

ARTÍCULO 18°. APTITUD GEOLÓGICA PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO. De acuerdo con el diagnóstico ambiental de soporte de este plan parcial en los aspectos geotécnicos, se considera la totalidad del área de intervención como apta para la urbanización sin ningún tipo de restricciones, excepto las que se dispongan en los estudios de suelos de soporte de cada licencia de construcción, en cumplimiento de las normas vigentes. Igualmente, el estudio de Instrumentación y Microzonificación Sísmica para el Área Urbana de Medellín, caracterizó el área de planificación como de muy baja susceptibilidad al deslizamiento por riesgo sísmico, bajo condiciones estáticas y dinámicas. En todo caso las nuevas construcciones deberán cumplir con todas las normas de sismo resistencia aplicables.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

CAPÍTULO II COMPONENTES ARTIFICIALES

SECCIÓN 1 SISTEMAS DE ESPACIOS PÚBLICOS DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO Y DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 19°. SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO. El sistema de espacios públicos, de esparcimiento y encuentro para este plan parcial, se deriva de los sistemas estructurantes artificiales asociados a la existencia en las inmediaciones del área de planificación, de elementos tales como el Río Medellín y sus áreas de manejo ambiental, el antiguo Vivero Municipal, el Zoológico Santa Fé, así como la Avenida de los Industriales entendida como eje de importancia ambiental, de forma tal que el sistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro se estructura a partir de tres grandes parques lineales articulados a las Alamedas peatonales y a los núcleos de equipamientos.

A continuación se caracterizan las PRINCIPALES ÁREAS CÍVICAS Y REPRESENTATIVAS DE USO PÚBLICO DE ESTE SISTEMA:

PARQUE DE SIMESA

Este parque se estructura sobre la Carrera 43G o 45, entre las calles 17 y 24 al costado occidental aprovechando la vía que tendría mayor continuidad en el sentido sur-norte dentro del sector. El diseño define dos franjas con características que responden a las condiciones determinadas por los usos que se presentan en los bordes: la primera franja externa sobre la vía se propone como una franja dura con arborización y amoblamiento, está delimitada por unos montículos que conforman un borde elevado que separan la zona destinada al paso de vehículos respecto a la otra franja que es el parque verde.

PARQUE DE LAS FLORES

Bordea la Calle 18 y une el sistema verde del antiguo Vivero Municipal, pasa por los nuevos desarrollos de la Gran Manzana y se prolonga a través de la Avenida de los Industriales pasando por la franja que se encuentra entre la Avenida de los Industriales y la Avenida Regional. La continuidad de este parque estaría dada por un paso peatonal elevado sobre el Río Medellín hasta alcanzar el sistema del Zoológico Santafé y de ahí, a los sistemas verdes del costado occidental de la ciudad. Se denomina el Parque de las Flores porque el tema son los cultivos de flores que marcan líneas de colores en el sentido oriente-occidente, direccionando la conexión de la cual ya se ha hablado.

PARQUE LOS COLORES

Este parque se convierte en el espacio público que acompaña y resalta la rehabilitación de Talleres Robledo, para convertir este lugar en el emblema de la reconversión de esta área. El diseño de este parque tiene otras características, al ser un lugar con mayor afluencia de público generada por la destinación que se le da a la rehabilitación y nueva destinación de Talleres Robledo y pensando que va a ser un equipamiento de escala urbana. Se trata de combinar zonas blandas con áreas duras que permitan tener una plaza de acceso al edificio de Talleres. El parque se prolonga hasta la Avenida de los Industriales para permitir la visual sobre Talleres Robledo desde la vía.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

A continuación se caracterizan los principales EJES DE IMPORTANCIA AMBIENTAL Y OTROS COMPONENTES DEL SISTEMA:

ALAMEDA DE LA AVENIDA DE LOS INDUSTRIALES

Para facilitar el acceso y la movilidad desde el entorno urbano con los nuevos desarrollos de la Gran Manzana, se propone una vía de servicio sobre el costado oriental de la Avenida de los Industriales. Esta vía de servicio está acompañada de unos separadores arborizados y de un gran andén con cicloruta, respondiendo a los planteamientos que en este sentido tiene el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. El costado oriental de la avenida se convierte en una alameda para facilitar el paso de peatones, además de ser soporte para el funcionamiento de las actividades comerciales y de servicio propuestas sobre la vía.

OTROS COMPONENTES.

Los **paseos peatonales y zonas comunes** al interior de las manzanas, se proponen como la posibilidad de equilibrar la relación entre espacio vacío y el espacio construido y de generar alternativas de circulación, toda vez que máximo se permitirá una ocupación del 80% del área útil (área privada) de las unidades de gestión, ofreciendo un sistema interno de relaciones y circulaciones con características más locales respecto al sistema estructurante público propuesto.

Cuando en una “supermanzana”, -unión de dos o cuatro unidades de gestión de un mismo bloque, que se encuentran totalmente rodeados por vías-, se destine la totalidad de sus unidades de gestión al uso predominante de vivienda, se deberá crear una peatonal pública en el sentido oriente – occidente, en el centro de la supermanzana, tal como el escenario 1 del Documento de Soporte lo ilustra.

El **sistema vial** se caracteriza desde los aspectos urbanos y paisajísticos tomando las siguientes determinaciones, que permiten definir las vías según su jerarquía: las vías de borde que son vías arteriales y colectoras están asociadas a una arborización de talle alto que permita que se destaquen visualmente desde la lejanía y ubicar el lugar; las vías internas que se mueven en sentido oriente-occidente están asociadas a una arborización de talle mediano y copa ancha para generar una masa densa verde al interior de los nuevos desarrollos; las vías internas que se mueven en sentido sur-norte están asociadas a árboles de talle alto y con florecencia para marcar líneas de colores.

Ver plano SIM – F – 04 – 12: Características urbanas y paisajísticas del sistema vial.

PARAGRAFO PRIMERO: El diseño específico de los elementos que conformen el espacio público y el ajuste del mismo será sometido previamente a su ejecución a la autorización del Departamento Administrativo de Planeación, para lo cual se deberá tener en cuenta el manejo integral de los elementos constitutivos del espacio público.

PARAGRAFO SEGUNDO: No se permitirá el acceso vehicular a las edificaciones que hacen parte de las unidades de gestión sobre las zonas destinadas a parques. Tampoco se permitirán accesos peatonales a las edificaciones sobre estas áreas de parque distintos a los señalados en el presente artículo



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

PARÁGRAFO TERCERO: El nombre de los parques puede ser modificado por la Administración Municipal sin necesidad de adelantar todo el proceso de modificación del plan parcial.

ARTÍCULO 20° CONSERVACION PATRIMONIAL. Este plan parcial conservará y rehabilitará la edificación denominada “Talleres Robledo” ubicada en el Bloque A Simesa, aunque ésta no se encuentre adoptada como patrimonio de la ciudad, como un reconocimiento especial a éste edificio; será entregada y rehabilitada como aporte a equipamientos públicos del Bloque A, para ser utilizada dentro de las opciones que se describen en el artículo siguiente sobre el sistema de equipamientos públicos.

ARTÍCULO 21°. EQUIPAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL. El aporte de este plan parcial al sistema de equipamientos de la ciudad se encuentra concentrado especialmente en tres núcleos o edificaciones, cuya localización obedece a la necesidad de constituir un sistema único de espacios públicos continuos y conectados; su destinación se basa en atender las principales necesidades del sector y de la población y usuarios potenciales, en los temas asociados a la cultura, el desarrollo tecnológico, la recreación, los deportes y el desarrollo social. Su localización se aprecia en los planos SIM – F – 04 – 06 y SIM – F- 04 – 07, y su descripción formal básica se aprecia en los planos anexos de equipamientos que se encuentran en el documento de soporte. La caracterización de cada núcleo de equipamientos es la siguiente:

NUCLEO DE EQUIPAMIENTOS 1

El **Centro Cultural**, actualmente Talleres Robledo, está ubicado dentro del Parque de los Colores y consiste en el reciclaje de la antigua estructura industrial para destinación cultural, convirtiéndose en un equipamiento de impacto a escala urbana y metropolitana.

NUCLEO DE EQUIPAMIENTOS 2

El **Centro Deportivo** es un equipamiento de impacto zonal y está directamente relacionado con los usos futuros del área de intervención. Este equipamiento está localizado en el área que actualmente pertenece a Erecos, y en el plan se encuentra dentro del Parque Simesa. Consiste en una edificación de cuatro pisos con el primer piso libre para permitir la continuidad el parque.

NUCLEO DE EQUIPAMIENTOS 3

El **Centro Educativo Tecnológico** es un equipamiento de impacto zonal y está directamente relacionado con los usos futuros del área de intervención y la vocación productiva del entorno inmediato a la Gran Manzana. Este equipamiento está localizado en el área que actualmente pertenece a Holasa, y en el plan se encuentra dentro del Parque de las Flores. Consiste en una edificación de cuatro pisos, destinada a ubicar allí un centro educativo no formal que sea soporte de las actividades de producción limpia que en el futuro puedan localizarse en la Gran Manzana.

PARAGRAFO: La localización de los equipamientos en los correspondientes parques y las destinaciones específicas de los mismos podrán ser modificadas por decisión del Departamento Administrativo de Planeación, para lo cual tendrá en cuenta los requerimientos de la comunidad y la estructura del espacio público aprobada en el presente plan parcial. Igualmente, los usos que se localicen deberán tener en cuenta las restricciones ambientales derivadas de las industrias existentes.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

Los diseños específicos de los equipamientos elaborados por los urbanizadores y aprobados por el Departamento Administrativos de Planeación.

SECCIÓN 2 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTÍCULO 22°. SISTEMA VIAL. El sistema vial de este plan parcial está constituido por vías de carácter estructurantes incorporadas al área de planificación como son la Avenida de los Industriales; vías arterias que rodean el área de planificación; las calles 17 y 24 y la carrera 43F, y por las nuevas vías a ser construidas por el plan parcial al interior del área de intervención, como son las calles 18, 18 A, 19, 19 A y 20 y las carreras 44 y 43G. El sistema vial se describe a continuación:

Sistema Vial Estructurante:

Avenida de los Industriales (Carrera 48):

Incorporando el proyecto vial 4-90-2 en lo que tiene que ver con la vía de servicio en el área de intervención, el cual se distribuye así:

- Separador central de la avenida: 4,0 m
 - Calzada oriental: 7,0 m
 - Separador entre vía principal y vía de servicio de sección oriental: 4,0 m
 - Vía de servicios oriental: 6,50 m
 - Cicloruta - sector oriental: 2,50 m
 - Franja de amoblamiento sector oriental: 2,0 m
 - Andén sector oriental: 5,50 m
- Total sección pública: 53.50 m

Sistema Colector

Carrera 43F.

Incorporando el proyecto vial 33-64-3, con la siguiente sección:

- Calzada occidental: 10,50 m
 - Franja de amoblamiento occidental: 2,0 m
 - Andén occidental: 4,50 m
 - Separador central: 6,0 m
 - Calzada oriental: 7,0 m
 - Zona verde pública (sector oriental): 2,0 m
 - Andén (sector oriental): 1,5 m
- Total faja pública: 33,50 m
Antejardines: 4,00m en costado occidental sobre el límite de la Gran Manzana.

Carrera 45 o Carrera 43G.

Incorporando el proyecto vial 6-82-2, responsabilidad de ejecución en toda el área de planificación, con la siguiente sección:

- Calzada: 7.0 m



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

- Andén: 3.0 m (ambos costados)
- Antejardín: 4.0 m (en ambos costados)
- Total sección pública: 13 m
- Antejardines 4,00m

Calles 18, 18 A, 19, 19 A y 20

Incluye los proyectos viales 6-82-2, responsabilidad de ejecución en toda el área de planificación, con la siguiente sección:

- Calzada: 7.0 m
- Andén: 3.0 m (ambos costados)
- Antejardín: 4.0 m (ambos costados)
- Total sección pública: 13 m
- Antejardines 4,00m

Carrera 44:

Propuesta adicionalmente por el plan parcial, responsabilidad de ejecución en toda el área de planificación, con la siguiente sección:

- Calzada: 7.0 m
- Andén: 3.0 m (ambos costados)
- Antejardín: 4.0 m (ambos costados)
- Total sección pública: 13 m
- Antejardines 4,00m

Ver planos SIM – F – 04 – 12: Características urbanas y paisajísticas del sistema vial.

PARÁGRAFO: Podrán existir igualmente vías privadas de servicio interno en cada unidad de gestión, las cuales deberán cumplir con los requerimientos técnicos y especificaciones vigentes establecidos para este tipo de vías en el momento de ejecutarlas.

SECCION 3 AREAS DE CESION Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 23°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. De conformidad con el Acuerdo 62 de 1999 (Artículos 205 y 206), es responsabilidad de los procesos de urbanización a desarrollar en cada unidad de gestión cumplir con las áreas de cesión, las cuales comprenden: las requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales; las zonas verdes, parques y plazoletas de uso público, junto con el amoblamiento y la dotación que los mismos requieren y el suelo para la dotación y construcción de equipamiento colectivo, de acuerdo con los criterios y normativas urbanísticas aplicables para tal fin y en la proporción y características descritas en el presente decreto.

PARÁGRAFO: También será obligación de los urbanizadores que emprendan el redesarrollo de las diferentes unidades de gestión que componen el presente plan parcial, la dotación de semaforización, señalización y demás componentes necesarios para el funcionamiento adecuado vial de las vías definidas como obligación en cada una de ellas.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

ARTÍCULO 24°. ÁREAS DE CESION POR UNIDAD DE GESTIÓN: Las cesiones de suelo por cada una de las obligaciones descritas se consignan en los planos SIM – F – 04 – 06 y SIM – F – 04 – 07; de igual manera, en el siguiente cuadro se especifican las áreas a ceder por cada unidad de gestión, tanto para suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y localización de equipamientos en su interior, como para vías públicas, igualmente, se señala en cada unidad de gestión el área que queda útil privada:

AREAS DISCRIMINADAS POR UNIDAD DE GESTION					
	A – SIMESA	B - ERECOS	C - C. DE COLOMBIA	D – HOLASA	E – BODEGAS
SUELOS DE CESIÓN OBLIGATORIA PARA EL INICIO DEL REDESARROLLO					
Cesión a	12.696	4.432	1.659	5.990	
Cesión b		5.586	2.253	3.425	
TOTAL	12.696	10.018	3.911	9.415	

AREAS COMPROMETIDAS EN LAS UNIDADES DE GESTIÓN					
UNIDAD 1	5.052,31	4.686,64	4.969,28	13.855,42	4.180,03
ZONA VERDE	0	0		0	0
VIAS	1.365,11	982,18	1.616,73	2.982,65	1441,6
AREA UTIL	3.687,20	3.704,46	3.352,55	10.872,77	2.738,43
TOTAL	5.052,31	4.686,64	4.969,28	13.855,42	4.180,03
UNIDAD 2	5.011,89	5.763,52	4.641,89	10.468,11	5.788,62
ZONA VERDE	0	0	0	0	0
VIAS	1.525,48	851,35	1.286,34	2.506,30	698,51
AREA UTIL	3.486,41	4.912,17	3.355,55	7.961,81	5.090,11
TOTAL	5.011,89	5.763,52	4.641,89	10.468,11	5.788,62
UNIDAD 3	6.260,14	3.787,94	5.884,91	9.997,04	5.800,34
ZONA VERDE					0
VIAS	3.558,81	92,96	1.334,78	2.615,33	718,68
AREA UTIL	2.701,33	3.694,98	4.550,13	7.381,71	5.081,66
TOTAL	6.260,14	3.787,94	5.884,91	9.997,04	5.800,34
UNIDAD 4	5.699,81	4.636,90	5.787,95	6.175,73	0,00
ZONA VERDE	0		0	0	
VIAS	1.424,73	0	1.243,45	1.315,91	
AREA UTIL	4.275,08	4.636,90	4.544,50	4.859,82	
TOTAL	5.699,81	4.636,90	5.787,95	6.175,73	
UNIDAD 5	6.553,10	6.164,10	10.891,91	5.936,25	0,00
ZONA VERDE	0	0	6.349,21	0	
VIAS	2.278,74	1.123,22	0	1.213,01	
AREA UTIL	4.274,36	5.040,88	4.542,70	4.723,24	



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

AREAS DISCRIMINADAS POR UNIDAD DE GESTION					
	A – SIMESA	B - ERECOs	C - C. DE COLOMBIA	D – HOLASA	E – BODEGAS
TOTAL	6.553,10	6.164,10	10.891,91	5.936,25	
UNIDAD 6	7.673,20	9.922,51	7.750,29	5.043,34	0,00
ZONA VERDE	0	0	2.737,62		
VIAS	2.551,51	1.131,70	468,34	980,45	
AREA UTIL	5.121,69	8.790,81	4.544,33	4.062,89	
TOTAL	7.673,20	9.922,51	7.750,29	5.043,34	
UNIDAD 7	8.052,74	0,00	0,00	0,00	0,00
ZONA VERDE					
VIAS	2.863,57				
AREA UTIL	5.189,17				
TOTAL	8.052,74				
UNIDAD 8	5.702,02	0,00	0,00	0,00	0,00
ZONA VERDE	0				
VIAS	1.028,44				
AREA UTIL	4.673,58				
TOTAL	5.702,02				
UNIDAD 9	8.999,52	0,00	0,00	0,00	0,00
ZONA VERDE	0				
VIAS	2.335,11				
AREA UTIL	6.664,41				
TOTAL	8.999,52				
UNIDAD 10	9.015,49	0,00	0,00	0,00	0,00
ZONA VERDE	0				
VIAS	2.339,59				
AREA UTIL	6.675,90				
TOTAL	9.015,49				
UNIDAD 11	12.051,60	0,00	0,00	0,00	0,00
ZONA VERDE	3.104,79				
VIAS	3.381,77				
AREA UTIL	5.565,04				
TOTAL	12.051,60				
UNIDAD 12	9.140,48	0,00	0,00	0,00	0,00
ZONA VERDE	3.056,69				
VIAS	511,93				
AREA UTIL	5.571,86				
TOTAL	9.140,48				
UNIDAD 13	12.113,77	0,00	0,00	0,00	0,00
ZONA VERDE	4.054,22				
VIAS	1.377,96				
AREA UTIL	6.681,59				



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

AREAS DISCRIMINADAS POR UNIDAD DE GESTION					
	A – SIMESA	B - ERECOs	C - C. DE COLOMBIA	D – HOLASA	E – BODEGAS
TOTAL	12.113,77				
UNIDAD 14	12.128,36	0,00	0,00	0,00	0,00
ZONA VERDE	4.054,21				
VIAS	1.381,07				
AREA UTIL	6.693,08				
TOTAL	12.128,36				
UNIDAD 15	7.803,06	0,00	0,00	0,00	0,00
ZONA VERDE	0				
VIAS	1.018,40				
AREA UTIL	6.784,66				
TOTAL	7.803,06				
UNIDAD 16	6.784,66	0,00	0,00	0,00	0,00
ZONA VERDE	0				
VIAS	0				
AREA UTIL	6.784,66				
TOTAL	6.784,66				
TOTAL UNIDADES GESTIÓN BLOQUES	128.042,15	34.961,61	39.926,23	51.475,89	15.768,99
Total cesión para inicio de redesarrollo	12.696,41	10.018,07	3.911,45	9.415,04	0,00
TOTAL	140.738,56	44.979,68	43.837,68	60.890,93	15.768,99

	A - SIMESA	B - ERECOs	C - C. DE COLOMBIA	D – HOLASA	E - BODEGAS
AREA TOTAL BLOQUES	140.738,53	44.979,69	43.837,70	60.890,93	15.769,00
Total cesión para inicio de redesarrollo	12.696,41	10.018,07	3.911,45	9.415,04	0,00
TOTAL SUELO CESION PARA ZONAS VERDES, RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO AL INTERIOR DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN	14.269,91	0,00	9.086,83	0,00	0,00
TOTAL VIAS	28.942,20	4.181,41	5.949,65	11.613,65	2.858,80
TOTAL AREA UTIL	84.830,01	30.780,21	24.889,78	39.862,24	12.910,21
TOTAL	140.738,53	44.979,69	43.837,71	60.890,93	15.769,01

* El momento de realizar las cesiones de zonas verdes, recreacionales y equipamientos en los bloques B, C, D y E se realizará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 y 27



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

Cesión de suelo para áreas verdes recreacionales y para localizar equipamientos: El área de cesión para áreas verdes, recreacionales y para localizar equipamientos de todo el plan parcial es de **59.397,71** metros cuadrados, aporte que cubre la exigencia normativa. Este aporte se distribuye en diferentes proporciones entre las unidades de gestión y bloques que componen el presente plan parcial, conformando el sistema de parques públicos descrito en el artículo 19. En estas áreas de cesión se ubicarán los núcleos de equipamientos públicos que se han descrito en el artículo 21. Esta cesión se reparte entre las diferentes unidades de gestión tal como se presenta en el cuadro anterior con las especificaciones que se señalan en los artículos 25 y 27.

Cesión de suelo para vía pública: La obligación de cesión de suelo para la construcción de vía pública de acuerdo con lo definido en los sistemas del espacio público relacionados en la Sección 2 de este capítulo es de **53.545,70 m²**.

ARTÍCULO 25°. OBLIGACIÓN 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. Esta obligación es utilizada como mecanismo de reparto de cargas y de beneficios entre diferentes bloques y unidades de gestión, tal como se establece en los artículos 48 y 51 del presente decreto

De esta manera, el pago de dicha obligación por parte de cada bloque y de cada proceso de urbanización por unidad de gestión que lo compone, se conforma a partir de la suma de dos valores: por una parte, un monto fijo de aporte determinado para cada unidad de gestión en el caso de aquellas que hacen parte de bloques que deben colocar aportes a equipamientos de más, de acuerdo con el reparto de cargas y de beneficios y, adicionalmente, la contribución establecida por la norma citada en el Acuerdo 23 del 2000 de acuerdo con lo que se autorice edificar en cada licencia de construcción.

Si la unidad de gestión no posea obligación de construcción de equipamientos como mecanismo para compensar las cargas aportadas en otros componentes públicos, no deberá realizar este aporte independientemente de la edificabilidad que vaya a construir. Los siguientes son los montos fijos de aportes de los bloques para construcción de equipamientos públicos:

- a) De la obligación estimada para el BLOQUE A SIMESA, éste aportará el Centro Cultural derivado de la rehabilitación de Talleres Robledo que mide 2.900 metros cuadrados al que se refiere el artículo 21; El Bloque quedará exento de más aportes a la construcción de equipamientos.
- b) EL BLOQUE B – ERECO, construirá aparte de los metros cuadrados que determina la norma del Acuerdo 23 del 2000, dependiendo de lo que construyan sus unidades de gestión, 2.283 m² de más a su obligación; esta cantidad se considera fija y se distribuye entre sus unidades de gestión, tal como lo describe el artículo 27 del presente decreto.
- c) EL BLOQUE C - CARTÓN DE COLOMBIA no construirá equipamientos.
- d) EL BLOQUE D - HOLASA, construirá aparte de los metros cuadrados que determina la norma del Acuerdo 23 del 2000 dependiendo de lo que construyan sus unidades de gestión, 991 m² de más a su obligación, esta cantidad se considera fija y se distribuye



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

entre sus unidades de gestión, tal como lo describe el artículo 27 del presente decreto y, adicionalmente, deberá aportar por parte de cada unidad de gestión lo que dé como resultado su obligación por la construcción que efectúe.

- e) EL BLOQUE E - EMPRESAS, construirá aparte de los metros cuadrados que determina la norma del Acuerdo 23 del 2000 dependiendo de lo que construyan sus unidades de gestión, 2.273 metros cuadrados de equipamientos de más, esta cantidad se considera fija y se distribuye entre sus unidades de gestión, tal como lo describe el artículo 27 del presente decreto y, adicionalmente, deberá aportar por parte de cada unidad de gestión lo que dé como resultado su obligación por la construcción que efectúe.

PARAGRAFO: El momento de aportar los equipamientos se señala en el artículo 27.

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal decidirá la forma de efectuar dicho aporte, de acuerdo con lo definido en el artículo 60 del presente Decreto.

ARTÍCULO 26°. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. El costo y las especificaciones de los metros construidos a ceder para equipamientos como parte de las obligaciones urbanísticas, deben ser equivalentes al costo de construcción de las áreas vendibles que se generen en los desarrollos urbanísticos; razón por la cual, se ha establecido un valor de costos directos de construcción de \$ 550.000 pesos el metro cuadrado, valor al año 2004; dicho valor deberá ser actualizado conforme a la evolución del IPC desde el año 2004 hasta el momento de realizar el aporte; el valor resultante se incrementará en un quince por ciento (15%) por concepto de costos indirectos.

ARTÍCULO 27°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN CADA UNIDAD DE GESTION: De acuerdo con los artículos precedentes, cada unidad de gestión deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas que a continuación se relacionan:

Como el orden en que se pueden adelantar los procesos de urbanización de las unidades de gestión no se encuentra establecido, pudiéndose desarrollar en cualquier orden y es necesario garantizar la disponibilidad de suelo para zonas verdes, recreacionales y de equipamiento objeto de cesión, en cada uno de los bloques se establece la obligación de disponer desde el los inicios del desarrollo de algunas de estas zonas.

a. BLOQUE A – VALORES SIMESA.

Al finalizar el proceso de construcción y urbanización de la primera de las unidades de gestión que sea ejecutada de este bloque, deberá haberse cedido tanto el suelo correspondiente a suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos -parque Los Colores" y el área del Parque Simesa colindante en el tramo hasta la calle 43G, como la construcción allí existente conocida como "Talleres Robledo".



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

Para el inicio de la cuarta de las unidades que sea ejecutada en este bloque deberá haberse rehabilitado el inmueble denominado “Talleres Robledo”, como obligación de aporte de equipamiento público.

En la licencia de urbanismo de la primera unidad de gestión que se desarrolle se incorporará la obligación de cesión de suelo antes señalada y en la licencia de construcción de la tercera unidad de gestión que se desarrolle se incluirá la obligación de rehabilitación de Talleres Robledo.

- **UNIDAD DE GESTION A1**

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la calzada de servicio de la Avenida de los Industriales, Alameda peatonal de la misma y cicloruta.

- **UNIDAD DE GESTION A2**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la calzada de servicio de la Avenida de los Industriales, Alameda peatonal de la misma y cicloruta.

- **UNIDAD DE GESTION A3**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la calzada de servicio de la Avenida de los Industriales, Alameda peatonal de la misma y cicloruta, así como de las calles 20 y 19 A.

- **UNIDAD DE GESTION A4**

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la calzada de servicio de la Avenida de los Industriales, Alameda peatonal de la misma y cicloruta.

- **UNIDAD DE GESTION A5**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la calzada de servicio de la Avenida de los Industriales, Alameda peatonal de la misma y cicloruta, así como de la calle 18 A.

- **UNIDAD DE GESTION A6**

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la calzada de servicio de la Avenida de los Industriales, Alameda peatonal de la misma y cicloruta, así como de la calle 18.

- **UNIDAD DE GESTION A7**

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Carrera 44 y la calle 20.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

- **UNIDAD DE GESTION A8**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Carrera 44.

- **UNIDAD DE GESTION A9**

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Carrera 44 y Calle 19.

- **UNIDAD DE GESTION A10**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Carrera 44 y Calle 18.

- **UNIDAD DE GESTION A11**

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Carrera 43G y calle 20.

Construcción, adecuación y Cesión del Parque "SIMESA" dispuesto en su interior.

- **UNIDAD DE GESTION A12**

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Carrera 43G.

Construcción, adecuación y Cesión del Parque "SIMESA" dispuesto en su interior.

- **UNIDAD DE GESTION A13**

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Calle 19.

Construcción, adecuación y Cesión del Parque "SIMESA" dispuesto en su interior.

- **UNIDAD DE GESTION A14**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Calle 18.

Construcción, adecuación y Cesión del Parque "SIMESA" dispuesto en su interior.

- **UNIDAD DE GESTION A15**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Calle 20.

- **UNIDAD DE GESTION A16**

No posee obligaciones de cesiones viales o de parques.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

b. BLOQUE B - ERECOS.

Al finalizar el proceso de construcción y urbanización de la primera de las unidades de gestión que sea ejecutada de este bloque, deberá haberse cedido por lo menos una de las franjas destinadas a “Parque Simesa”, distinguidas en el Plano anexo “SIM-05 Ocupación Tipo” con las letras A y B, es decir, la franja que se encuentra ubicada entre las unidades de gestión B3 y B5 o la que se encuentra ubicada entre las unidades de gestión B4 y B6.

En la licencia de urbanismo de la primera unidad que se ejecute se deberá señalar la obligación de cesión antes señalada.

En la licencia de urbanismo de la tercera unidad que se desarrolle se incorporará la obligación de cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos que corresponda a este Bloque que aun no se haya cedido. Para el otorgamiento de la licencia de construcción de la cuarta unidad que se desarrolle debe haberse cedido y adecuado este suelo.

En el área cedida para zonas verdes, recreacionales y equipamiento se adelantará la construcción de los equipamientos públicos que por obligación presenta este Bloque. Cada una de las seis unidades de gestión que lo componen deberá construir la obligación que corresponda a lo que efectivamente edifique y quede autorizado en las respectivas licencias de construcción, más el equivalente a una sexta parte de la obligación adicional derivada del reparto de cargas y de beneficios, es decir **380,50** metros cuadrados de equipamiento, lo que implicará que éste núcleo se realice en siete etapas, seis por cuenta de el bloque B – ERECOS y una séptima etapa por parte de la unidad de gestión E2 del bloque E- EMPRESAS

UNIDAD DE GESTION B1

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Carrera 44.

- **UNIDAD DE GESTION B2**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Carrera 44.

- **UNIDAD DE GESTION B3**

No existe una obligación de cesión específica para esta unidad, salvo que trate de la primera unidad que se ejecute.

- **UNIDAD DE GESTION B4**

No existe una obligación de cesión específica para esta unidad., salvo que trate de la primera unidad que se ejecute.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

- **UNIDAD DE GESTION B5**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Carrera 43G.

- **UNIDAD DE GESTION B6**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Carrera 43G.

b. BLOQUE C - CARTON DE COLOMBIA

Al finalizar el proceso de construcción y urbanización de la unidad C1 o C2, la primera de ellas que se desarrolle deberá ceder la zona contigua a la unidad de gestión C1 que en el plano SIM-05 Ocupación Tipo se distingue como Cartón Colombia Cesión A

Al finalizar el proceso de construcción y urbanización de la unidad C3 o C4, la primera de ellas que se desarrolle deberá ceder la zona contigua a la unidad de gestión C3. Las unidades de gestión C5 y C6 cederán en las franjas localizadas dentro del área de la correspondiente unidad

Las unidades de gestión de este Bloque no tienen obligación de construcción de equipamientos

- **UNIDAD DE GESTION C1**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la calzada de servicio de la Avenida de los Industriales, Alameda peatonal de la misma y cicloruta.

- **UNIDAD DE GESTION C2**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la calzada de servicio de la Avenida de los Industriales, Alameda peatonal de la misma y cicloruta.

- **UNIDAD DE GESTION C3**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Carrera 44.

- **UNIDAD DE GESTION C4**

Cesión y construcción de las vías dispuestas a su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Carrera 44.

- **UNIDAD DE GESTION C5**

Cesión y construcción de los Parques dispuestos a su interior.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

- **UNIDAD DE GESTION C6**

Cesión y construcción de los Parques dispuestos a su interior.

d. BLOQUE D - HOLASA.

Al finalizar el proceso de construcción y urbanización de la primera de las unidades de gestión que sea ejecutada de este bloque se deberá haber cedido una de las áreas correspondientes al denominado “Parque de Las Flores” localizadas al interior de este bloque, es decir uno de los lotes señalados en el plano SIM-05 Ocupación Tipo” con las letras A y B que corresponden al áreas localizadas entre las unidades de gestión D5 y D6 y al área localizada entre las unidades D2 y D3. En este suelo se localizará el equipamiento correspondiente al bloque

Para la licencia de construcción de cualquiera de las unidades D1, D2 y D3, en donde se localiza actualmente la planta de la empresa, se deberá haber cedido la porción del Parque de Las Flores localizada entre las unidades D2 y D3 y haber aportado la construcción de los equipamientos.

En el área cedida para zonas verdes recreacionales y equipamiento se construirá el núcleo de equipamientos públicos obligación de este Bloque. Cada una de las seis unidades de gestión que lo componen deberá construir su obligación correspondiente a lo que efectivamente edifique y quede autorizado en las respectivas licencias de construcción, más el equivalente a una sexta parte de la obligación adicional derivada del reparto de cargas y de beneficios es decir **165,16** metros cuadrados de equipamiento, lo que implicará que éste núcleo se realice en siete etapas, seis por cuenta de el bloque D y una séptima etapa por parte de la unidad E3 del bloque E.

- **UNIDAD DE GESTION D1**

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmentos de la Carrera 43G y de la Calle 19.

- **UNIDAD DE GESTION D2**

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmentos de la Carrera 43G y de la Calle 18.

- **UNIDAD DE GESTION D3**

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Carrera 43G.

- **UNIDAD DE GESTION D4**

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Calle 19.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

- **UNIDAD DE GESTION D5**

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Calle 18.

- **UNIDAD DE GESTION D6**

Cesión y construcción del Parque dispuesto a su interior.

e. BLOQUE E - EMPRESAS.

EL BLOQUE E - EMPRESAS

- **UNIDAD DE GESTION E1**

Cesión y construcción de las vías dispuestas en su interior, así como de la infraestructura de servicios públicos prevista en los planos que acompañan el presente plan parcial. Segmento de la Calle 20.

- **UNIDAD DE GESTION E2**

No posee obligación de vías o de parques.

Debe efectuar su aporte a equipamientos en el núcleo de equipamientos localizado en el Bloque B, Erecos, como una séptima etapa de este desarrollo, siendo su obligación el aporte del 50% de las obligaciones adicionales del Bloque, es decir **1.137 m2** de equipamientos a construir, adicionales a lo que la aplicación de la norma de construcción de equipamientos le demande a partir de la edificabilidad consignada en las respectivas licencias de construcción.

De no estar dispuesto el espacio para la construcción del equipamiento correspondiente a la unidad de gestión E2, ubicado en el bloque de Erecos, la administración municipal, analizará la posibilidad de que se realice la construcción en las áreas de cesión para zonas verdes, recreacionales y equipamientos localizados al interior del Bloque A- SIMESA

- **UNIDAD DE GESTION E3**

No posee obligación de vías o de parques,

Debe efectuar su aporte a equipamientos en el núcleo de equipamientos localizado en el Bloque D, como una séptima etapa de este desarrollo, siendo su obligación el aporte del 50% de las obligaciones adicionales del Bloque, es decir **1.137 m2** de equipamientos a construir, adicionales a lo que la aplicación de la norma de construcción de equipamientos le demande a partir de la edificabilidad consignada en las respectivas licencias de construcción.

De no estar dispuesto el espacio para la construcción de los equipamientos respectivos, la administración municipal, analizará la posibilidad de que se realicen la construcción de equipamientos en los suelos cedidos por el Bloque C Cartón de Colombia, Parque de las Flores, o en el suelo cedido para tal fin al interior del Bloque A- SIMESA



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

PARAGRAFO PRIMERO. - Las áreas de espacio públicos y parques que se constituyan en barreras ambientales para mitigar los impactos generados frente a los nuevos usos como la vivienda, deberán ser construidos, entregados y adecuados en su totalidad al momento de iniciar la construcción de las soluciones habitacionales colindantes a dichas zonas.

PARAGRAFO SEGUNDO: El diseño y construcción definitiva de los parques dispuestos como obligación en cada unidad de gestión, deberá ceñirse en un todo a los lineamientos y esquemas descritos en los respectivos planos de estructura de lo público que son los planos SIM – F – 04 06 y SIM – F – 04 07, 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.

Igualmente, los diseños de espacio público y equipamientos deberán estar aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación previamente al otorgamiento de la primera licencia de urbanismo del correspondiente bloque. En los mismos planos de diseño se deberá disponer las etapas de construcción y entrega del espacio público y los equipamientos de todas las unidades pertenecientes al bloque.

PARÁGRAFO TERCERO. En todo caso la identificación clara de las obligaciones correspondientes definidas en este artículo para cada Unidad de Gestión se verificará con el plano No. SIM-F-04-06, denominado La Estructura de lo Público.

PARAGRAFO CUARTO. Cuando se realicen por proceso de adición o ampliación nuevas construcciones en las edificaciones industriales existentes, permitidas de conformidad con el literal a) el artículo 57 de este decreto, se deberán cumplir con las obligaciones en proporción a las nuevas áreas que se construyan, de conformidad con las normas vigentes, incluyendo el Acuerdo 23 de 2000.

SECCION 4 SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 28°. REDES Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS. La disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios será garantizada por la entidad prestadora de los servicios públicos. El urbanizador deberá realizar las redes de servicios que garanticen la dotación de los servicios públicos en cada uno de los desarrollos urbanísticos.

ARTÍCULO 29°. DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DEL PLAN PARCIAL. El prediseño del sistema estructurante de servicios públicos del plan, consignado en los planos correspondientes a los servicios públicos que van del SIM – F – 04 – 15 al SIM – F – 04 - 19, deberá ser retomado en todos sus aspectos generales para el diseño definitivo de las redes en la ejecución de cada una de las unidades de gestión, pues este sistema y sus especificaciones han sido dimensionados teniendo en cuenta las relaciones de complementariedad que se producen en esta materia entre las unidades de gestión.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

La ejecución de la infraestructura descrita en el documento de soporte del plan parcial, correrá por cuenta de los urbanizadores del plan parcial, pudiendo ser financiada como un todo o parcialmente por sus interesados; en todo caso, será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización por cada unidad, poseer viabilidad de servicios públicos cumpliendo con la disposición y características de redes dispuestas por la entidad prestadora del servicio.

ARTÍCULO 30°. DISEÑO DEFINITIVO DE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS. El diseño definitivo de las redes de servicios públicos se hará previo a la ejecución de los desarrollos constructivos y con la debida aprobación de la empresa operadora de servicios públicos para ese sector de la ciudad; por tanto, las especificaciones técnicas de estas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determine la empresa respectiva.

TÍTULO III SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

CAPITULO I DE LOS USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 31°. USOS DEL SUELO ESTABLECIDOS EN EL POT Y ZONIFICACION ESPECIFICA DEL PLAN PARCIAL - LOS USOS DEL SUELO EN EL CORREDOR METROPOLITANO: El Acuerdo 62 de 1.999 mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, P.O.T. de Medellín, define como uno de los principales componentes del modelo o proyecto de ciudad: *“Un corredor de servicios metropolitanos de alta calidad urbanística, localizado a lo largo del río, en armonía e integración con usos residenciales y productivos.”*

Forma particular de redesarrollo: Para lograr la transformación del sector, el presente Plan Parcial regula una **forma particular de redesarrollo**, que reconoce la existencia del uso industrial actual y respeta su permanencia, que no ignora sus impactos ambientales y urbanísticos; que planifica una transformación de los usos del suelo y, a su vez, los orienta hacia la sana mezcla y hacia los usos de carácter metropolitano altamente intensivos, incluyendo la vivienda, cuya posibilidad de ejecución se programe de forma racional y al ritmo del agotamiento; que lleva implícita la planificación en el mediano y largo plazo, con la condición de que la salida de los usos industriales existentes se lleve a cabo de forma voluntaria, en el momento en que los actores de estos usos lo estimen pertinente.

La categoría general de uso del suelo asignada al área de planificación del presente plan parcial de conformidad con el Acuerdo 062 de 1999, se encuentra asociada al Corredor Metropolitano de Servicios, específicamente como Área de Producción de Gran Empresa; Cuadro de asignación de Usos: Áreas de producción de gran empresa y en consolidación.

Esta categoría general de uso enmarca las posibilidades de desarrollo de actividades en el presente plan parcial, correspondiéndole a éste, la asignación específica de la localización, posibilidades de mezcla e intensidad de los usos en las diferentes unidades de gestión que lo conforman, en desarrollo de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 el cual consagró la facultad de asignar usos específicos en los Planes Parciales.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

Partiendo de los usos generales establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, P.O.T., de Medellín para el Corredor Metropolitano de Servicios, complementados con aquellos usos que este Plan Parcial considera deben regularse en el área de planificación, se establece la siguiente zonificación de usos:

El área de planificación se divide en dos grandes zonas, según el siguiente cuadro, a cada una de las cuales se le asignan los respectivos usos:

CUADRO DE ASIGNACIÓN DE USOS DEL SUELO

ZONAS	LOCALIZACION EN LAS UNIDADES DE GESTION
ZONA A: ACTIVIDADES ASOCIADAS AL CORREDOR METROPOLITANO DE SERVICIOS Y LA PRODUCTIVIDAD -Áreas de borde del plan parcial principalmente- Se reglamentan sus usos otorgando énfasis a los usos de servicios, el comercio y la producción.	A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C4, C6, D3, D4, D5, D6, E1, E2, E3.
ZONA B: ACTIVIDADES MIXTAS DE SOPORTE AL CORREDOR -Áreas Internas del plan parcial principalmente- Se reglamentan sus usos otorgando énfasis a la aparición de vivienda y usos complementarios a la misma, así como a las actividades localizadas en el borde exterior.	A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, C3, C5, D1, D2.

ARTÍCULO 32º. SUBZONAS DE USOS EN EL PLAN PARCIAL. Las dos zonas de uso descritas en el artículo anterior, se subdividen a su vez en dos subzonas en cada una ellas, a saber:

La zona A, se subdivide en la subzona de borde externo y la subzona de transición y la zona B se divide en la subzona de borde interior y la subzona de áreas internas; esta zonificación obedece a la necesidad de implementar un modelo de asignación de actividades permitidas, las restricciones y condicionamientos que éstas implican y las actividades no permitidas, en cada una de estas subzonas, en los términos que se explican en el artículo 35 del presente decreto, de manera que permitan la aplicación del principio de convivencia que rige el presente plan parcial.

El plano anexo SIM – F – 04 – 05: Principio de convivencia. Matriz de usos y alternativas de ocupación, determina la asignación específica de zonas y subzonas para la aplicación de la presente reglamentación de usos específicos.

**Alcaldía de Medellín****PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA****ARTÍCULO 33º. MATRIZ DE USOS:**

De acuerdo con la zonificación descrita, la siguiente matriz de usos, establece las actividades que se consideran permitidas y restringidas o condicionadas, así como aquellas que no se encuentran permitidas. En el caso de las actividades condicionadas, se enuncian las especificaciones de mitigación ambiental que desarrollan las estrategias territorial, ambiental y cronológica que se amplían en el capítulo 2, del presente título.

Para todos los desarrollos que surjan en ejecución del presente plan parcial, se deberá aplicar en adelante esta matriz de usos, tanto para las licencias de urbanismo y construcción, como para el funcionamiento de los establecimientos generados por los nuevos desarrollos.

MATRIZ DE USOS – PLAN PARCIAL DE REDESARROLLO DE LA GRAN MANZANA DE SIMESA

ZONA A – ACTIVIDADES ASOCIADAS AL CORREDOR METROPOLITANO DE SERVICIOS				
SUBZONA 1 – A BORDE EXTERIOR				
ACTIVIDADES EXISTENTES		ACTIVIDADES NUEVAS		
ACTIVIDADES PROTEGIDAS*	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES PERMITIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
Industria en los Bloques B (Ereco)– C (Cartón de Colombia) – D (Holasa)– E, (Empresas), haciendo uso del derecho de permanencia.	No superar las condiciones de impactos ambientales actuales relacionadas en el Protocolo Ambiental anexo.	Servicios empresariales, profesionales, financieros, comerciales, personales, de comunicaciones, de alojamiento, parqueaderos públicos. Establecimientos de esparcimiento público.	Garantizar la mitigación de todos sus impactos ambientales bajo el estándar de Zona Comercial así como cubrir todas sus necesidades funcionales	Vivienda en todas las tipologías. Cualquier actividad nueva que no garantice la mitigación de sus impactos ambientales



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

ZONA A – ACTIVIDADES ASOCIADAS AL CORREDOR METROPOLITANO DE SERVICIOS				
SUBZONA 1 – A BORDE EXTERIOR				
ACTIVIDADES EXISTENTES		ACTIVIDADES NUEVAS		
ACTIVIDADES PROTEGIDAS*	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES PERMITIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
		Comercio; Centros comerciales Grandes superficies comerciales, Minorista y sunuario, Mayorista y minorista de vehículos y equipos Minorista industrial	tales como accesibilidad y parqueo sin impactar negativamente el espacio público.	como Zona Comercial, así como las que no cubran todas sus necesidades funcionales tales como accesibilidad y parqueo sin impactar negativamente el espacio público.
		Equipamientos públicos y privados de los ámbitos regional, metropolitano, ciudad y zonal para: Salud, Educación, investigación, desarrollo tecnológico, Administración pública, Cultural, y asistencia social.		
		Industria	Sólo será posible aquella industria o actividad productiva de bajos impactos ambientales y con procesos limpios, que cumplan con los estándares ambientales de Zonas Residenciales.	Prohibida la industria pesada y mediana que no cumpla con los estándares ambientales de Zonas Residenciales.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

SUBZONA 2 – A ÁREAS DE TRANSICION				
ACTIVIDADES EXISTENTES		ACTIVIDADES NUEVAS		
ACTIVIDADES PROTEGIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES PERMITIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
Industria en los Bloques B (Erecos)– C (Cartón de Colombia)– D (Holasa)- E (Empresas), haciendo uso del derecho de permanencia.	No superar las condiciones de impactos ambientales actuales relacionadas en el Protocolo Ambiental anexo.	Servicios empresariales, profesionales, financieros, comerciales, personales, de comunicaciones, de alojamiento, parqueaderos públicos. Establecimientos de esparcimiento público.	Garantizar la mitigación de todos sus impactos ambientales bajo el estándar de Zona Residencial, así como cubrir todas sus necesidades funcionales tales como accesibilidad y parqueo sin impactar negativamente el espacio público.	Cualquier actividad nueva que no garantice la mitigación de sus impactos ambientales como Zona Residencial, así como cubriendo todas sus necesidades funcionales tales como accesibilidad y parqueo sin impactar negativamente el espacio público.
		Comercio; Centros comerciales Grandes superficies comerciales, Minorista y suntuario, Mayorista y minorista de vehículos y equipos Minorista industrial		
		Equipamientos públicos y privados de los ámbitos; regional, metropolitano, ciudad, zonal y barrial para: Salud, Educación, investigación, desarrollo tecnológico, Administración pública, Cultura y asistencia social.		



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

SUBZONA 2 – A ÁREAS DE TRANSICION				
ACTIVIDADES EXISTENTES		ACTIVIDADES NUEVAS		
ACTIVIDADES PROTEGIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES PERMITIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
		Vivienda Multifamiliar	<i>En los Bloques B – C - D – E, se condiciona la vivienda al agotamiento del uso industrial existente y/o a la mitigación de los impactos ambientales de las actividades protegidas, de forma tal, que permita a los nuevos desarrollos de vivienda, cumplir con los estándares ambientales del uso residencial.</i>	La vivienda que no garantice el cumplimiento de los estándares ambientales de las zonas residenciales.
		Industria	Sólo será posible aquella industria cuyos impactos ambientales le permitan cumplir con los estándares ambientales de Zonas Residenciales	Toda actividad Industrial o productiva que no cumpla con los estándares ambientales de Zonas Residenciales.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

ZONA B – ACTIVIDADES MIXTAS DE SOPORTE DEL CORREDOR				
SUBZONA 1 – B BORDE INTERNO				
ACTIVIDADES EXISTENTES		ACTIVIDADES NUEVAS		
ACTIVIDADES PROTEGIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES PERMITIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
Industria en el Bloque D (Holasa) haciendo uso del derecho de permanencia.	No superar las condiciones de impactos ambientales actuales relacionadas en el Protocolo Ambiental anexo.	Servicios empresariales, profesionales, financieros, comerciales, personales, de comunicaciones, de alojamiento, parqueaderos públicos. Establecimientos de esparcimiento público.	Garantizar la mitigación de todos sus impactos ambientales bajo el estándar de Zona Residencial así como cubrir todas sus necesidades funcionales tales como accesibilidad y parqueo sin impactar negativamente el espacio público.	Cualquier actividad nueva que no garantice la mitigación de sus impactos ambientales como Zona Residencial, así como cubriendo todas sus necesidades funcionales tales como accesibilidad y parqueo sin impactar negativamente el espacio público.
		Comercio; Centros comerciales Grandes superficies comerciales, Minorista y suntuario, Mayorista y minorista de vehículos y equipos Minorista industrial		



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

ZONA B – ACTIVIDADES MIXTAS DE SOPORTE DEL CORREDOR				
SUBZONA 1 – B BORDE INTERNO				
ACTIVIDADES EXISTENTES		ACTIVIDADES NUEVAS		
ACTIVIDADES PROTEGIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES PERMITIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
		Equipamientos públicos y privados de los ámbitos zonal y barrial para: Salud, Educación, investigación, desarrollo tecnológico, Administración pública, Cultura y asistencia social.		
		Vivienda Multifamiliar	Se condiciona el desarrollo de actividades residenciales en la franja oriental de las Unidades de Gestión A 13 – A 14 y la totalidad de las unidades A 15 y A 16 –ver plano adjunto-, al evento de agotamiento de la actividad industrial y/o mitigación de sus impactos ambientales en los Bloques colindantes.	La actividad residencial sin que se haya producido el evento de agotamiento de la actividad industrial del bloque colindante o se hayan mitigado sus impactos ambientales de forma tal que sea posible cumplir con los estándares ambientales de Zonas Residenciales.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

ZONA B – ACTIVIDADES MIXTAS DE SOPORTE DEL CORREDOR				
SUBZONA 1 – B BORDE INTERNO				
ACTIVIDADES EXISTENTES		ACTIVIDADES NUEVAS		
ACTIVIDADES PROTEGIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES PERMITIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
		Industria	Sólo será posible aquella industria o actividad productiva cuyos impactos ambientales le permitan cumplir con los estándares ambientales de Zonas Residenciales.	Toda actividad Industrial o productiva que no cumpla con los estándares ambientales de Zonas Residenciales

SUBZONA 2 – B AREAS INTERNAS				
ACTIVIDADES EXISTENTES		ACTIVIDADES NUEVAS		
ACTIVIDADES PROTEGIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES PERMITIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
Industria en el Bloque D (Holasa) haciendo uso del derecho de permanencia.	No superar las condiciones de impactos ambientales actuales relacionadas en el Protocolo Ambiental anexo.	Servicios empresariales, profesionales, financieros, comerciales, personales, de comunicaciones, de alojamiento, parqueaderos públicos. Establecimientos de esparcimiento público.	Garantizar la mitigación de todos sus impactos ambientales bajo el estándar de Zona Residencial, así como cubrir todas sus necesidades funcionales tales como accesibilidad y parqueo sin impactar negativamente el espacio público.	Cualquier actividad nueva que no garantice la mitigación de sus impactos ambientales como Zona Residencial, así como cubriendo todas sus necesidades funcionales



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

SUBZONA 2 – B ÁREAS INTERNAS				
ACTIVIDADES EXISTENTES		ACTIVIDADES NUEVAS		
ACTIVIDADES PROTEGIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES PERMITIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
		Comercio; Centros comerciales Grandes superficies comerciales, Minorista y suntuario, Mayorista y minorista de vehículos y equipos Minorista industrial		tales como accesibilidad y parqueo sin impactar negativamente el espacio público.
		Equipamientos públicos y privados de los ámbitos zonal y barrial para: Salud, Educación, investigación, desarrollo tecnológico, Administración pública, Cultura y asistencia social.		
		Vivienda Multifamiliar	Toda la vivienda debe garantizar el cumplimiento de los estándares ambientales de las zonas residenciales.	La vivienda que no garantice el cumplimiento de los estándares ambientales de las zonas residenciales en la colindancia con las actividades protegidas

**Alcaldía de Medellín****PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA**

SUBZONA 2 – B ÁREAS INTERNAS				
ACTIVIDADES EXISTENTES		ACTIVIDADES NUEVAS		
ACTIVIDADES PROTEGIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES PERMITIDAS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
		Industria	Sólo será posible aquella industria cuyos impactos ambientales le permitan cumplir con los estándares ambientales de Zonas Residenciales	Toda actividad Industrial o productiva que no cumpla con los estándares ambientales de Zonas Residenciales

PARAGRAFO: Los anteriores usos señalados en la matriz se autorizarán de acuerdo con las proporciones que se determinan en el siguiente artículo, sin que haya lugar a modificación alguna.

En el área construida de las industrias existentes no se permitirá usos distintos al de la industria. Sólo se permitirá la permanencia de la actividad con localización de nuevas empresas industriales utilizando la estructura existente, cuando se cumplan con los requisitos señalados en el artículo 57

ARTÍCULO 34°. INTERRELACION DE LAS CATEGORÍAS DE ACTIVIDADES

1. Las actividades protegidas, como usos existentes que son, poseen el derecho de permanecer en el sector, otorgado por el P.O.T. de Medellín y convenido como estrategia del presente Plan Parcial. Para conservar este derecho deberán mantener las condiciones ambientales consignadas en el Protocolo Ambiental.
2. Cualquier transformación o adición a los procesos de las actividades protegidas será posible siempre y cuando cumplan con la condición anterior y con los requisitos señalados en el artículo 57

En el área construida de las industrias existentes no se permitirá usos distintos al de industria. Sólo se permitirá la localización de nuevas empresas industriales utilizando la estructura existente, cuando se cumplan con los requisitos señalados en el artículo 57

3. Ningún uso o actividad que se establezca en el sector podrá ir en contra del derecho de permanencia de las actividades protegidas y ,en consecuencia, quien incorpore el nuevo uso o actividad deberá adoptar, a su costo, las medidas necesarias para garantizar que no incurra en conflicto con las actividades protegidas.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

4. Ningún uso o actividad nueva que se establezca en el sector podrá generar impactos ambientales negativos cuyo efecto resultante sea superior al máximo permitido por la normatividad ambiental vigente para cualquiera de los usos receptores.
5. El uso residencial aunque generador de impactos ambientales negativos bajos, es un receptor altamente susceptible de los impactos ambientales negativos que las actividades protegidas le pudieren generar. Por esta razón, el uso residencial, para este plan parcial específico, se clasifica como actividad condicionada en las áreas que no garantizan condiciones ambientales óptimas para su convivencia con las actividades protegidas mientras éstas existan, y, como actividad no permitida en las áreas que colindan con las áreas industriales del entorno norte, sur y occidental del plan parcial.

ARTÍCULO 35°. CATEGORIAS DE ACTIVIDADES: Para los efectos del presente plan parcial y con base en la matriz que describe los usos del suelo se adoptan las siguientes categorías de actividades para el sector:

1. **Actividades Protegidas:** Son las correspondientes a los usos industriales existentes, a las cuales se les reconoce el derecho de permanencia en el sector desde el Acuerdo 62 de 1.999 que adoptó el P. O. T. Estas actividades se especifican en la matriz de usos contenida en el presente decreto. En la misma estructura de la industria existente se podrán localizar otras empresas industriales siempre que cumplan con las exigencias previstas en el artículo 57
2. **Actividades Nuevas:** Son las actividades que generará el redesarrollo en el interior del plan parcial; comprende las permitidas y las restringidas o condicionadas contenidas en la Matriz de Usos, contenida en el presente decreto. Son actividades nuevas:
 - 2.1. **Las Actividades Promovidas:** Son aquellas que desde el P. O. T. quedaron recopiladas en el Acuerdo 23 de 2.000, Ficha Resumen de Normativa Urbana, y están identificadas como las que conforman la plataforma de competitividad del área metropolitana, las nuevas actividades de producción y compatibles con otros usos del suelo urbano, las de producción de gran empresa y las de cobertura metropolitana, en los términos y condicionamientos descritos en la Matriz de Usos.
 - 2.2. **Las Actividades Permitidas:** Son aquellas que debido a su naturaleza son generadoras y/o receptoras de impactos ambientales en unos niveles tales que no afectan la sana mezcla de usos.
 - 2.2.1. **Las actividades nuevas de producción, comercio y servicios,** respetando las condiciones de uso establecidas en la Matriz de Usos y las estrategias ambientales que permiten la convivencia de usos descritas en el presente decreto.
 - 2.2.2. **Las Viviendas en las Áreas Interiores:** Son aquellas viviendas ubicadas en las denominadas subzonas de “áreas interiores” que se identifican en los planos SIM – F – 04 – 05, en las cuales las condiciones relativas a su localización, a las dimensiones de los parques públicos, las vías públicas y los equipamientos, les sirven como aislamiento para la mitigación de los impactos ambientales negativos. Si dicha mitigación no fuere suficiente, el propietario y/o promotor y/o constructor a su cargo, deberá implementar las medidas adicionales de mitigación necesarias, para garantizar en todo caso, el cumplimiento de las normas ambientales para vivienda.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

- 2.3. Las Actividades Restringidas o Condicionadas:** Son aquellas que presumiblemente son generadoras de altos impactos ambientales negativos o receptoras muy sensibles a los impactos ambientales negativos que se presenten en el sector y como tales se les imponen condiciones especiales para su localización y funcionamiento. Pertenecen a esta categoría: Estas actividades se derivan de las definiciones anotadas como **“Restricciones o Condicionamientos”** en la Matriz de Usos, al frente de cada actividad protegida o nueva Pertenecen a esta categoría:
- 2.3.1 La Vivienda de los Bordes Interiores:** Son aquellas viviendas cuya localización está prevista en las denominadas subzonas y “bordes interiores” que se identifican en los planos de zonificación y cuya construcción no podrá iniciarse hasta tanto haya ocurrido un evento que permita mitigar o cesar los impactos ambientales que podrían llegar a afectarlas.
- 2.3.2 Las Actividades Productivas Condicionadas:** Son aquellas actividades nuevas diferentes a la vivienda que presumiblemente son generadoras de impactos ambientales negativos y como tales se les imponen condiciones especiales para su localización y funcionamiento.
- 3. Las Actividades No Permitidas:** Son aquellas cuya existencia se considera inconveniente para este plan parcial, bien sea porque producen impactos no controlables sobre el ambiente y los otros usos o bien porque son demasiado susceptibles a los impactos ambientales de las actividades protegidas o del entorno inmediato. A esta categoría pertenece la Vivienda en las subzonas de Borde Exterior del plan parcial.

ARTÍCULO 36°. PORCENTAJES MINIMOS DE UTILIZACION DEL SUELO. Como parte de las estrategias aplicadas para hacer del Corredor Metropolitano del Río un área mixta de actividad múltiple bajo la premisa de la mezcla de usos, cada uno de los bloques que componen el presente plan parcial deberá garantizar:

- 1) Que un mínimo del 40% de sus áreas útiles sean destinadas a la localización de actividades diferentes a la vivienda, relacionadas con la naturaleza del corredor de servicios.

Estas actividades son, entre otras:

Servicios: Empresariales, profesionales, financieros, comerciales, comunicaciones, personales, al vehículo, parqueaderos, establecimientos de esparcimiento público, alojamiento.

Comercio: Centros comerciales, grandes superficies comerciales, minorista y suntuario, mayorista y minorista de vehículos y equipos, minorista industrial.

Equipamientos: Públicos y privados de los ámbitos regional, metropolitano, ciudad y zonal para: Salud, educación, investigación, desarrollo tecnológico, administración pública, cultura, culto y asistencia social.

Industrias, de procesos limpios y alta tecnología, cuyos impactos ambientales les permitan convivir con zonas residenciales.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

2) Que otro 40% del suelo útil de cada uno de los Bloques podrá tener vivienda, siendo posible que este porcentaje de este suelo se destine a este uso o a combinaciones del mismo con los demás usos permitidos, en cualquier proporción, cumpliendo con los requerimientos establecidos en la matriz de usos.

3) Un restante 20% del área útil de los bloques, puede o bien ser desarrollada en vivienda o bien en las actividades antes descritas como asociadas a la naturaleza del corredor de servicios metropolitanos distintas a vivienda, a partir de la determinación que emita Planeación municipal al respecto, una vez se haya urbanizado más del 35% del área útil.

El plano anexo SIM – F – 04 – 05: Principio de convivencia. Matriz de usos y alternativas de ocupación, incorpora esta distribución porcentual de actividades integrada a la zonificación antes definida, de forma tal, que las áreas descritas en el siguiente cuadro de distribución de actividades, corresponden a dichas proporciones aplicadas sobre las áreas útiles de cada Bloque y localizadas en cada Unidad de Gestión, estando normalmente ubicadas las áreas destinadas a actividades diferentes a la vivienda y asociadas a los servicios, comercio y actividades productivas en la subzona 1 A, así como las áreas con posible énfasis de vivienda están localizadas en las subzona 2 B, principalmente y localizándose en general las áreas comodín en las subzonas 1 B y 2 A generalmente, tal como este plano lo establece y la cuantificación que en el siguiente cuadro se demuestra:

CUMPLIMIENTO DE LA ESTRUCTURA DE USOS					
	A - SIMESA	B - ERECOs	C - C. DE COLOMBIA	D – HOLASA	E – EMPRESAS
Área destinada a actividades productivas, servicios y comercio 40% del área útil del Bloque Localizadas en las siguientes unidades de gestión completas las cuales pertenecen a la Subzona 1 A - Borde exterior	mts2 area útil 33.932,01 A1, A2, A3, A4, A5, A6.	mts2 área útil 12.312,08 B1, B3, B5	mts2 área útil 9.955,91 C1, C2	mts2 área útil 15.944,90 D3, D6	mts2 área útil 5.164,08 E1, E2. E3 (1)
Áreas con vivienda y actividades Complementarias 40% del área útil del Bloque Localizadas en las siguientes unidades de gestión completas, las cuales pertenecen a la Subzona 1 B y 2 B.	33.932,01 A7,A8,A9,A10, A11,A12	12.312,08 B2, B4	9.955,91 C3, C5	15.944,90 D1, D2	5.164,08 E1, E2. E3 (1)
Áreas condicionadas que pueden ser o vivienda o actividades productivas, comercio y servicios dependiendo del concepto del Departamento Advo. de Planeación					
20% del área útil de cada Bloque	16.966,00	6.156,04	4.977,96	7.972,45	2.582,04

**Alcaldía de Medellín****PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA**

CUMPLIMIENTO DE LA ESTRUCTURA DE USOS					
	A - SIMESA	B - ERECO	C - C. DE COLOMBIA	D – HOLASA	E – EMPRESAS
Se localiza en parte de las siguientes unidades de gestión - Áreas de transición o de borde interior (2)	A 13, A14, A15, A 16	B6	C4, C6	D4, D5	E1, E2. E3 (1)
Área útil total	84.830,01	30.780,21	24.889,78	39.862,24	12.910,21

(1) El cumplimiento de los porcentajes de uso se realiza en cada unidad de gestión de este Bloque, destinando un porcentaje de la edificabilidad del 40% como mínimo a actividades productivas, servicios y comercio, otro 40% puede ser vivienda y el 20% restante se condiciona a la decisión del Departamento Advo. De Planeación Municipal sobre el comportamiento de los usos.

(2) En parte de las unidades aquí señaladas se ubica el 20% de uso condicionado a la decisión de planeación, de manera que rige en ellas la zonificación de uso del suelo relacionada en el plano y matriz de usos, pero si al momento de solicitar licencia de urbanismo para cualquiera de ellas, se ha llevado a cabo el redesarrollo del 80% del área útil del Bloque al cual pertenece la unidad, será necesario que planeación conceptúe sobre las actividades que considera deben poder desarrollarse entre vivienda u otros usos del corredor metropolitano, dependiendo del comportamiento y políticas aplicables sobre el tema.

**CAPITULO II
LA SANA MEZCLA DE USOS****SECCION 1
CONCEPTOS GENERALES**

ARTÍCULO 37° LA SANA MEZCLA DE USOS: Entendida desde el Plan de Ordenamiento Territorial como el propósito de lograr la armonía e integración de la vivienda con los usos y actividades económicas, en general en la ciudad y en particular en el corredor del río. Este concepto, y el **modelo de la sana mezcla de actividades** que se desarrollan de manera específica para esta área de planificación a lo largo del presente capítulo, están dirigidos a la definición de las condiciones ambientales y urbanísticas necesarias para lograr la convivencia de las actividades productivas existentes en el sector con la vivienda y con las nuevas actividades que genere el Redesarrollo.

ARTÍCULO 38°. LA PERMANENCIA DE LAS ACTIVIDADES ACTUALES

La permanencia de las actividades actuales en el sector fue reconocida como un derecho en el **Acuerdo 062 de 1.999, P.O.T., artículo 173**, las cuales *“podrán permanecer siempre y cuando no generen conflictos o deterioro en el sector y cumplan con las normas ambientales pertinentes”*.

Este plan parcial no está en capacidad económica de asumir el costo del traslado de las actividades actuales, razón por la cual debe acogerse necesariamente a las limitaciones que tales actividades actuales le generan en razón de sus impactos ambientales. Por esta razón, este plan parcial asume de manera voluntaria y concertada el Redesarrollo del sector, dentro de las condiciones de impactos ambientales y urbanísticos existentes generada por las actividades actuales. En consecuencia, estas actividades podrán permanecer en el sector hasta cuando cada



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

uno de sus actores lo considere pertinente a sus intereses, sin desmejorar los niveles actuales de sus impactos ambientales. Se permitirá la permanencia de la actividad industrial en las construcciones existentes con la localización de nuevas empresas siempre que se cumpla con las exigencias previstas en el presente decreto

El derecho de permanencia se adopta como una condición necesaria de este plan parcial y como tal es de obligatorio cumplimiento, lo cual implica que ninguna acción u omisión dentro o fuera del plan parcial, podrá ir contra la permanencia. En contraprestación, las actividades existentes deberán mantener sus impactos ambientales como máximo en los niveles actuales consignados en el protocolo ambiental y asumir el costo de su traslado siempre y cuando sea voluntario; igualmente, deberán cumplir con las obligaciones señaladas en el artículo 57

Los nuevos usos que se generen en el redesarrollo, entre ellos el de vivienda, deberán estar regidos por las medidas que se consagran en este plan parcial, para garantizar que se cumplan las normas ambientales vigentes para el uso residencial.

ARTÍCULO 39°. EL AGOTAMIENTO DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL

El artículo 165° del Acuerdo 62 de 1.999, inciso quinto consagra: ...***“De agotarse el uso actual de estas zonas, su planificación será orientada por el tratamiento de redesarrollo, mediante planes parciales...”***

Este plan parcial por las motivaciones contenidas en el documento técnico de soporte concibe el **agotamiento** del uso industrial en la Gran Manzana de Simesa como un fenómeno paulatino, que se inició con la salida voluntaria de Argos y Simesa, que se complementará parcialmente cada vez que se produzca la salida voluntaria de cualquiera otra de las actividades existentes y que no necesariamente terminará con la ausencia total del uso actual, debido precisamente a la posibilidad que genera el derecho de permanencia. Por ello, se permite la permanencia de la actividad industrial con la localización de nuevas empresas que utilicen la estructura constructiva de las empresas existentes cumpliendo con las condiciones previstas en presente decreto

ARTÍCULO 40°. LA INCORPORACION DE NUEVOS USOS. El Modelo de Ciudad establecido en el Acuerdo 062 de 1999 – Plan de Ordenamiento Territorial establece como tres de sus más significativos propósitos, incentivar el “crecimiento hacia adentro”, “optimizar la infraestructura existente” y la “sana mezcla de usos”, condiciones que integra y promueve este plan parcial por localizarse en un área estratégica para el redesarrollo del corredor metropolitano de servicios, razones por las cuales es trascendental adoptar e implementar este proceso de transformación, iniciado por el traslado de la Empresa Siderúrgica de Medellín S.A.-SIMESA aún cuando se mantengan por un tiempo indefinido otras importantes empresas en el sector y concretamente en el área de intervención de este plan parcial.

Igualmente, el Modelo de Ciudad establece la necesidad de crear “Un corredor de servicios metropolitanos de alta calidad urbanística, localizado a lo largo del río, en armonía e integración con usos residenciales y productivos”, reconociendo la necesidad de integrar a través de los planes parciales de redesarrollo que se formulen y ejecuten en este corredor, como lo formula el presente plan parcial, condiciones planificadas técnicamente, que permitan la compatibilidad entre los usos productivos actuales y futuros con actividades residenciales, dentro de un ambiente de sana mezcla de usos.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

La sana **mezcla de usos** se concibe en este plan parcial como un proceso paulatino, como paulatino será el agotamiento de los usos actuales o la mitigación de sus impactos ambientales; ello, deberá hacerse bajo claras reglas que respeten la permanencia de las actividades actuales como condición necesaria y que garantizan la sana mezcla de usos.

ARTÍCULO 41°. LA ADECUACION DE LOS NUEVOS USOS A LAS ACTIVIDADES EXISTENTES: Es el nuevo uso el que debe adoptar las medidas de mitigación necesarias para cumplir con la normatividad ambiental vigente que regule dicho uso.

Corresponde a las nuevas actividades que se generen en el sector, cumplir con las normas ambientales vigentes que rijan su actividad, para adaptarse a los condicionamientos ambientales preexistentes.

Los nuevos usos deberán respetar todas las condiciones de tipo urbanístico y constructivo adoptadas por este plan parcial en materia de usos del suelo, manejo de áreas condicionadas, dimensiones y características del espacio público y garantizar las soluciones tecnológicas y constructivas que sean necesarias para la obtención de la convivencia, en cumplimiento de las estrategias adoptadas en la sección 2 del presente capítulo.

En consecuencia, para llevar a cabo los procesos de desarrollo en este plan parcial, es requisito que al otorgar las licencias de urbanismo y construcción de cada una de las unidades de gestión queden claramente establecidas las anteriores condiciones.

SECCION 2 ESTRATEGIAS APLICADAS PARA EL MODELO DE MEZCLA DE USOS

ARTÍCULO 42°. ESTRATEGIAS PARA LA APLICACIÓN DE LA SANA MEZCLA DE USOS. Acorde con lo dispuesto en los artículos 4 y 5 del presente Decreto, a continuación se establecen las estrategias que permitirán una adecuada aplicación de la sana mezcla de usos.

ESTRATEGIA TERRITORIAL

Planificar la distribución de los elementos del espacio público a través del diseño urbano, de forma tal que sirvan también como aislamiento para la mitigación de los impactos ambientales. Disponer la localización de los diferentes usos o actividades en el territorio de manera que facilite su convivencia.

ACCIONES DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL

- Una disposición del **diseño urbano** del plan parcial, en el cual la localización y las dimensiones de los parques públicos, las vías públicas y los equipamientos sirvan también de barrera para la mitigación de impactos ambientales. Los retiros así generados se deberán respetar estrictamente y se materializarán en cada una de las unidades de gestión a cuyo redesarrollo correspondan, de acuerdo con las etapas del urbanismo y como resultado del reparto de cargas y beneficios.
- La ejecución, a cargo del propietario y/o promotor y/o constructor de la vivienda, de las **acciones complementarias** a las anteriores, que sean necesarias para garantizar a la vivienda una calidad ambiental en concordancia con las normas ambientales pertinentes.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

- Una **distribución territorial de usos** del suelo privado -Matriz y plano de usos del suelo SIM – F – 04 – 05-, que permite minimizar el riesgo de localizar usos o actividades nuevas no compatibles de manera colindante con las actividades protegidas, tanto al interior del área de planificación como con relación a su periferia actualmente industrial.
- Una determinación de **áreas de desarrollo condicionado** para la construcción de vivienda, mientras se mantengan los niveles actuales de impacto ambiental.

INSTRUMENTOS DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL

- Los planos urbanísticos adoptados en el artículo 61 del presente decreto y los textos explicativos del documento de soporte que explican la aplicación del principio de Convivencia y el modelo de ocupación del territorio.
- El plano anexo SIM – F – 04 – 05: Principio de convivencia. Matriz de usos y alternativas de ocupación.

ESTRATEGIA CRONOLOGICA:

Programar el redesarrollo en el tiempo mediante la identificación de “EVENTOS”, que determinen condiciones a partir de cuyo cumplimiento sea posible iniciar o continuar la construcción de vivienda en ciertas unidades de gestión.

Se entienden como “EVENTO”: El acontecimiento cuya ocurrencia se constituye en condición necesaria para iniciar la construcción de vivienda en ciertas Unidades de Gestión en el área de planificación, y está referida el cese voluntario de las actuales actividades industriales o a la mitigación de los nuevos usos por parte del constructor y/o propietario y/o promotor - o de quien esté generando sus correspondientes destinaciones - para que no sean impactados ambientalmente en forma negativa por los usos existentes en exceso de las normas ambientales vigentes. Todas estas acciones se realizarán de conformidad con el protocolo ambiental y con las reglamentaciones ambientales vigentes.

ACCIONES DE LA ESTRATEGIA CRONOLÓGICA

Determinación de los Eventos

- El agotamiento de cada una de las actividades protegidas.
- La mitigación de impactos ambientales en la actividad generadora del impacto:
 - Por decisión voluntaria de alguno de los actores de las actividades protegidas, cuyo costo estará a su cargo.
 - Mediante suscripción de acuerdos voluntarios, cuyo costo podrá ser asumido por parte de los actores de la actividad protegida o de los actores de la actividad condicionada o de ambos según se acuerde entre las partes.

INSTRUMENTOS DE LA ESTRATEGIA CRONOLÓGICA

Deberán ser notificadas a las autoridades ambientales competentes las siguientes situaciones:

- El evento del agotamiento de la actividad protegida que se agote, por los propietarios de ésta



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

- El evento de la mitigación de impactos ambientales en la actividad generadora del impacto:
 - Si es por decisión voluntaria de alguno de los actores de alguna de las actividades protegidas, por parte de su propietario.
 - Si es mediante suscripción de acuerdos voluntarios, por ambas partes.

ESTRATEGIA AMBIENTAL:

Aceptar, como punto de partida, los actuales niveles de los impactos ambientales producidos por las actividades protegidas en el sector, consignados en el Protocolo Ambiental, y la determinación de las condiciones bajo las cuales es factible la introducción de nuevas actividades, con el fin de garantizar la convivencia de los usos. Lo anterior, siempre de conformidad con lo que dispongan las autoridades ambientales

ACCIONES DE LA ESTRATEGIA AMBIENTAL

- Identificar y localizar las actividades protegidas en la Gran Manzana de Simesa, ver Plano anexo SIM 04.
- La elaboración de un Protocolo Ambiental, cuyas características se establecen en el **ANEXO 1.** al presente decreto.
- Identificar, caracterizar y cuantificar los impactos ambientales actuales de las actividades protegidas con las cuales se establece la Línea de Base Ambiental descrita en el Protocolo Ambiental - **ANEXO 1.-**
- Mantener por parte de las actividades protegidas los niveles de impactos ambientales actuales como condición para su permanencia.
- Establecer las condiciones ambientales y urbanísticas que garanticen la convivencia de las diferentes actividades en el área de planificación.

INSTRUMENTOS DE LA ESTRATEGIA AMBIENTAL

El Protocolo Ambiental (Anexo1 al presente decreto)

Contenido del protocolo

- Las condiciones ambientales actuales de cada una de las actividades protegidas y de la Línea de Base Ambiental.
- Las condiciones ambientales de las nuevas actividades.
- Las medidas de diversa índole que se adoptan desde el plan parcial con el propósito de garantizar la convivencia de las actividades.
- La identificación de actores involucrados.
- Las obligaciones de cada uno de los actores involucrados.

ESTRATEGIA ECONOMICA:

Declarar la permanencia de las actividades protegidas actuales como una estrategia económica que hace posible excluir, de las cargas del redesarrollo, los costos del traslado de las actividades protegidas.

Son los propietarios y/o constructores y/o promotores del nuevo uso que se construya los que deben garantizar el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente que regule dicho uso.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

ACCIONES DE LA ESTRATEGIA ECONÓMICA

Los propietarios y/o constructores y/o promotores del nuevo uso que se construya deben asumir el costo de las medidas de mitigación necesarias que su incumplimiento genere, para adaptarse a la normatividad ambiental vigente que regule dicho uso.

ESTRATEGIA DE SOCIAL:

Generar acciones que vinculen a los diferentes actores con el conocimiento del plan parcial con sus condiciones especiales y novedosas y comprometerlos en la obtención de los objetivos planteados.

ACCIONES DE LA ESTRATEGIA SOCIAL

- Generar campañas de divulgación.
- Definir el campo de acción y de participación a la comunidad.
- Generar el compromiso institucional.

INSTRUMENTOS DE LA ESTRATEGIA SOCIAL

- Los medios de divulgación:
Prensa, radio, TV, seminarios y cualquier otro medio del sector.
- Las diferentes formas de asociación:
Comité Cívico del Barrio Colombia
Comité de emergencias del Barrio Colombia.
- Las Juntas Administradoras Locales (JAL), Juntas de Administración de Propiedades Horizontales, etc.
- Incluir en las escrituras una cláusula que informe que existen restricciones generadas por el plan parcial

CAPÍTULO III

SUELO PRIVADO Y APROVECHAMIENTOS

ARTÍCULO 43°. SUELO PRIVADO O ÚTIL EDIFICABLE POR UNIDAD DE GESTIÓN. El suelo privado o área útil edificable es el que resulta de descontar del área de intervención, lo correspondiente al suelo a ceder para espacio público y equipamientos y las vías vehiculares, es decir, es el área neta privada para la construcción de edificaciones no públicas; dichas áreas se describen en el siguiente cuadro en metros cuadrados:



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

AREAS DISCRIMINADAS X UNIDAD	A - SIMESA	B – ERECOs	C - C. DE COLOMBIA	D – HOLASA	E - BODEGAS
UNIDAD 1	5.052,31	4.686,64	4.969,28	13.855,42	4.180,03
AREA UTIL	3.687,20	3.704,46	3.352,55	10.872,77	2.738,43
TOTAL	5.052,30	4.686,64	6.627,82	13.855,42	4.180,03
UNIDAD 2	5.011,89	5.763,52	4.641,89	10.468,11	5.788,62
AREA UTIL	3.486,41	4.912,17	3.355,55	7.961,81	5.090,11
TOTAL	5.011,89	5.763,52	4.641,89	10.468,11	5.788,62
UNIDAD 3	6.260,14	3.787,94	5.884,91	9.997,04	5.800,34
AREA UTIL	2.701,33	3.694,98	4.550,13	7.381,71	5.081,66
TOTAL	8.351,73	8.219,53	8.137,83	15.987,16	5.800,34
UNIDAD 4	5.699,81	4.636,90	5.787,95	6.175,73	0,00
AREA UTIL	4.275,08	4.636,90	4.544,50	4.859,82	
TOTAL	5.699,81	10.223,39	5.787,96	6.175,73	
UNIDAD 5	6.553,10	6.164,10	10.891,91	5.936,25	0,00
AREA UTIL	4.274,36	5.040,88	4.542,70	4.723,24	
TOTAL	6.553,10	6.164,10	10.891,92	5.936,26	
UNIDAD 6	7.673,20	9.922,51	7.750,29	5.043,34	0,00
AREA UTIL	5.121,69	8.790,81	4.544,33	4.062,89	
TOTAL	7.673,20	9.922,52	7.750,29	8.468,26	
UNIDAD 7	8.052,74	0,00	0,00	0,00	0,00
AREA UTIL	5.189,17				
TOTAL	12.159,56				
UNIDAD 8	5.702,02	0,00	0,00	0,00	0,00
AREA UTIL	4.673,58				
TOTAL	5.702,02				
UNIDAD 9	8.999,52	0,00	0,00	0,00	0,00
AREA UTIL	6.664,41				
TOTAL	8.999,52				
UNIDAD 10	9.015,49	0,00	0,00	0,00	0,00
AREA UTIL	6.675,90				
TOTAL	9.015,48				
UNIDAD 11	12.051,60	0,00	0,00	0,00	0,00
AREA UTIL	5.565,04				
TOTAL	18.549,61				
UNIDAD 12	9.140,48	0,00	0,00	0,00	0,00
AREA UTIL	5.571,86				
TOTAL	9.140,47				
UNIDAD 13	12.113,77	0,00	0,00	0,00	0,00
AREA UTIL	6.681,59				
TOTAL	12.113,77				

**Alcaldía de Medellín****PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA**

ÁREAS DISCRIMINADAS X UNIDAD	A - SIMESA	B – ERECOs	C - C. DE COLOMBIA	D – HOLASA	E - BODEGAS
UNIDAD 14	12.128,36	0,00	0,00	0,00	0,00
AREA UTIL	6.693,08				
TOTAL	12.128,36				
UNIDAD 15	7.803,06	0,00	0,00	0,00	0,00
AREA UTIL	6.784,66				
TOTAL	7.803,06				
UNIDAD 16	6.784,66	0,00	0,00	0,00	0,00
AREA UTIL	6.784,66				
TOTAL	6.784,66				
TOTAL UG BLOQUES	128.042,15	34.961,61	39.926,23	51.475,89	15.768,99

ÁREAS DISCRIMINADAS X BLOQUE	A - SIMESA	B – ERECOs	C - C. DE COLOMBIA	D – HOLASA	E - BODEGAS
AREA TOTAL UG BLOQUES	128.042,15	34.961,61	39.926,23	51.475,89	15.768,99
TOTAL AREA UTIL	84.830,02	30.780,20	24.889,76	39.862,24	12.910,20

Área útil total plan parcial	193.272,45 mts²
Ocupación máxima 80% del área útil permitida por el plan parcial	154.617,90 mts²

PARAGRAFO: Aunque la aplicación de la Ficha de Normativa del sector permite la ocupación del 80% del **área neta** según lo adoptado en el Acuerdo 23 de 2000, este plan parcial adopta como ocupación máxima con construcciones de las áreas útiles de las unidades de gestión el 80% de esta **área útil**, esto con el fin de garantizar condiciones de habitabilidad y desarrollo adecuadas. Dependiendo del uso a aplicar en los proyectos que se desarrollen en cada una de las unidades de gestión serán posibles ocupaciones aún menores.

ARTÍCULO 44°. DEFINICIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO. Con la determinación de un aprovechamiento medio se pretende definir un escenario óptimo de aprovechamiento para las operaciones urbanas propuestas y las correspondientes unidades de gestión que mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios viabilice la ejecución de los proyectos urbanísticos.

El aprovechamiento medio u óptimo definido para el área de planificación corresponde a un índice de construcción de 4,0 sobre área neta, es decir, la del intermedio del rango permitido por la ficha de normativa urbanística que dispuso un índice potencial sobre área neta entre 2,0 y 6,0. Este aprovechamiento implica que los metros cuadrados máximos a edificar en todo el plan parcial serán 1'010.680,64 metros cuadrados construibles, dando como resultado un índice de construcción máximo de 5,2293 sobre el área útil de todo el plan parcial, esta edificabilidad al ser aplicada en diferentes usos resulta menor excepto en el caso de la vivienda, toda vez que este se considera el convertidor básico de las UAS – Unidades de Aprovechamiento de Superficie - técnica empleada para calcular la edificabilidad en diferentes usos y el reparto equitativo de beneficios tal como se explica en el artículo 47 del presente decreto.

**Alcaldía de Medellín****PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA**

Edificabilidad máxima en metros cuadrados, igual número de UAS	1'010.681 mts2
Índice de construcción resultante sobre área útil	5,2293

PARÁGRAFO. Los proyectos urbanísticos y constructivos que se ejecuten en desarrollo del presente Plan Parcial, podrán utilizar un aprovechamiento superior al aprovechamiento medio, siempre que la contabilización total del mismo, no exceda el máximo establecido por las normas urbanísticas y se garantice al mismo tiempo, el incremento de las obligaciones urbanísticas de manera proporcional. En estos casos 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 aérea y sus usuarios conforme a lo establecido en el Art. 47 del presente decreto.

ARTÍCULO 45º. EDIFICABILIDAD POR UNIDAD DE GESTIÓN. Entiéndase por edificabilidad los metros cuadrados de construcción que podrá desarrollar cada unidad de gestión después de aplicar el índice de construcción. Todas las áreas útiles o privadas edificables de las unidades de gestión de todos los Bloques poseen la misma edificabilidad medida en un índice de construcción de 5,2293 y una ocupación del 80% de esta misma área neta, dando como resultado la edificabilidad bruta resultante para cada unidad de gestión que al ser distribuidas en los diferentes usos que se pretendan desarrollar a partir de cada licencia de urbanismo, poseerán una edificabilidad real a construir aplicando la convertibilidad de UAS descrita en el artículo 44 del presente decreto.

Si bien el índice de construcción del Bloque E sobre área útil es el mencionado anteriormente, éste se distribuye diferencialmente entre las tres unidades de gestión –proyectos de Unidades de Actuación Urbanística-, como resultado del sistema de reparto de cargas y de beneficios aplicado a este bloque en particular descrito en el artículo 52 del presente decreto, siendo el índice de construcción máximo autorizado a estas unidades el siguiente:

ASIGNACION DE UAS	UAS definitivas	índice de const. A útil
E1	18.928,95	6,9123
E2	24.096,70	4,7340
E3	24.485,63	4,8184
	67.511,28	5,2293

PARÁGRAFO: 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 para todas las unidades de gestión, definido como máximo en el 80% del área útil (privada).



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

ARTÍCULO 46° CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD A REALIZAR A PARTIR DE UAS –UNIDADES DE APROVECHAMIENTO DE SUPERFICIE-. Con el fin de mantener los principios legales de reparto equitativo de cargas y de beneficios, la edificabilidad a utilizar en cada unidad de gestión y a su interior entre las etapas que sean previstas en su correspondiente licencia de urbanismo, se regirá mediante un factor de conversión denominado UAS –Unidades de Aprovechamiento de Superficie-, de forma tal que a partir del índice de construcción determinado en el anterior artículo, cada unidad de gestión posee un máximo de UAS convertibles en metros cuadrados en cada uno de los cuatro grandes grupos de usos posibles a construir en el plan parcial obedeciendo la Matriz de Usos explicada en el artículo 33 del presente Decreto.

La convertibilidad de las UAS en metros cuadrados permite mantener la equidad entre usos comercialmente más rentables que otros, partiendo de valores actuales de mercado de ventas, proporciones que se mantendrán a todo lo largo de la vigencia del plan parcial, para calcular la edificabilidad posible de cada proyecto en las unidades de gestión, a partir de las siguientes premisas:

Una UAS corresponde a 1 metro cuadrado edificable en Vivienda, estimada a valor de venta del momento de formulación del presente plan parcial a \$1'200.000 pesos, de forma tal que su factor de convertibilidad a los otros usos es:

	VIVIENDA	COMERCIO 1 BARRIAL O ZONAL (El resto de las actividades comerciales)	COMERCIO 2 LINEAL A VIA METROPOLITANA	OFICINAS Y SERVICIOS EN GENERAL	PRODUCTIVOS EN GENERAL Y BODEGAS
Convertidores					
Valor aproximado de venta	\$1.200.000	\$1.800.000	\$2.500.000	\$1.400.000	\$1.200.000
UAS	1,00	1,50	2,08	1,17	1,00

De esta manera, utilizando los usos permitidos en la Matriz de Usos y sus condiciones de manejo, las unidades de gestión en su solicitud de licencia de urbanismo, común a toda su superficie, propondrán la manera cómo se distribuirán las UAS en cada etapa de construcción, cuidando de no sobrepasar el número máximo establecido y teniendo en cuenta su potencial convertibilidad en metros cuadrados de diferentes usos de acuerdo con los perfiles de proyectos que se vayan a desarrollar en cada etapa de construcción, que conforme el desarrollo de la unidad de gestión, a menos que esta prescinda de determinar etapas y sencillamente, distribuya las UAS autorizadas entre los proyectos que constituyen la licencia de construcción.

ARTÍCULO 47° DISTRIBUCIÓN DE UAS EN CADA UNIDAD DE GESTIÓN: En la siguiente Tabla se establecen las UAS máximas a construir en cada unidad de gestión, derivadas de la aplicación del índice de construcción común de 5,2293 sobre área útil, dispuesto para todas las unidades de gestión, -excepto las unidades del Bloque E, donde varía levemente debido al reparto interno en este Bloque-, correspondiendo una (1) UAS por cada metro cuadrado de construcción potencial:

UNIDADES DE GESTION	A - SIMESA	B – EREPOS	C - C. DE COLOMBIA	D – HOLASA	E - BODEGAS
Unidad 1	19.281,48	19.371,77	17.531,53	56.857,03	18.928,95

**Alcaldía de Medellín****PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA**

UNIDADES DE GESTION	A - SIMESA	B – ERECOs	C - C. DE COLOMBIA	D – HOLASA	E - BODEGAS
Unidad 2	18.231,52	25.687,23	17.547,20	41.634,75	24.096,70
Unidad 3	14.126,10	19.322,17	23.794,03	38.601,22	24.485,63
Unidad 4	22.355,68	24.247,78	23.764,60	25.413,48	67.511,28
Unidad 5	22.351,92	26.360,32	23.755,19	24.699,27	
Unidad 6	26.782,88	45.969,85	23.763,70	21.246,09	
Unidad 7	27.135,74				
Unidad 8	24.439,58				
Unidad 9	34.850,25				
Unidad 10	34.910,30				
Unidad 11	29.101,31				
Unidad 12	29.136,94				
Unidad 13	34.940,08				
Unidad 14	35.000,15				
Unidad 15	35.479,06				
Unidad 16	35.479,05				
TOTAL UAS POR BLOQUE	443.602,04	160.959,12	130.156,24	208.451,83	67.511,41
					1.010.680,64

CAPÍTULO IV
REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 48°. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. El principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, en el cual se fundamenta el ordenamiento del territorio, se aplica al desarrollo de los bloques que conforman este plan parcial, teniendo en cuenta que cada bloque está determinado por un propietario, a excepción del bloque E, que por estar compuesto por varios predios de diferentes propietarios, implicará un segundo nivel de reparto entre éstos, a partir del reparto inicial que se realiza entre los cinco bloques que componen el plan parcial. En este sentido, no es necesario mantener la proporcionalidad entre cargas y beneficios entre unidades de gestión que pertenecen a un mismo bloque de un solo propietario, así como es fundamental que éste se cumpla de manera proporcional y rigurosa entre los cinco bloques.

ARTÍCULO 49°. DERECHOS INICIALES: Cada unidad de gestión posee una participación en la edificabilidad general otorgada al plan parcial - 4,0 sobre área neta,- en función de la cantidad de metros cuadrados de suelo en bruto que posee en el área de intervención, teniendo en cuenta que se determina el mismo derecho por metro cuadrado a cada bloque.

BLOQUE PROPIETARIOS		DERECHOS	Porcentaje del total %
A	SIMESA	140.738,53	45,96
B	ERECOS	44.979,70	14,69
C	C. COLOMBIA	43.837,70	14,32
D	HOLASA	60.890,93	19,88

**Alcaldía de Medellín****PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA**

BLOQUE PROPIETARIOS		DERECHOS	Porcentaje del total %
E	OTROS PREDIOS	15.769,00	5,15
TOTAL		306.215,86	100,00

ARTÍCULO 50° DESFASE INICIAL ENTRE CARGAS Y BENEFICIOS. De igual forma, cada bloque presenta en la misma proporción que posee derechos, obligaciones de aportes a las cargas urbanísticas descritas en el Título II del presente decreto, consistentes en vías: Cesión de tierras y construcción, parques: Cesión y construcción y áreas para equipamientos: Cesión de tierras.

En primera instancia no se incluye la construcción de equipamientos, aunque es una carga también porque es utilizada como mecanismo de compensación para equilibrar el reparto.

Si la proporción de aportes a cargas urbanísticas en cada bloque fuera exactamente proporcional a sus derechos, el reparto sería equilibrado desde un comienzo; sin embargo, esto no es posible en este plan parcial por la disposición de los sistemas públicos y sus requerimientos de lo cual surgen los siguientes aportes diferenciales, con respecto al promedio del plan parcial que constituye el parámetro de comparación para establecer en principio como están dispuestas las cargas que bloque está cediendo más y cual menos:

RESUMEN DISTRIBUCIÓN DE AREAS. PORCENTUAL.						
BLOQUES TIPO DE AREAS	A SIMESA	B ERECOS	C CARTÓN DE C.	D HOLASA	E EMPRESAS	TOTALES.
Zonas Verde, Recreacionales y para equipamiento	19,16%	22,27%	29,65%	15,46%	0,00%	19,40%
Vías	20,56%	9,30%	13,57%	19,07%	18,13%	17,49%
Área útil.	60,27%	68,43%	56,78%	65,46%	81,87%	63,12%
TOTALES.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Convertidos los metros cuadrados de más y de menos que cada bloque aporta a cargas a pesos del momento de la formulación del plan parcial, - \$490.000 pesos metro cuadrado aportado a vías y \$ 425.000 metro cuadrado aportado a parques -, y restados del promedio del plan parcial se obtienen en valor real en pesos los desfases de aportes:

**Alcaldía de Medellín****PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA**

DIFERENCIA DE AREAS.						
BLOQUE	SIMESA	ERECOS	CARTÓN DE C.	HOLASA	EMPRESAS	TOTALES.
TIPO DE AREAS						
Zonas Verdes, recreacionales y para equipamiento	-333	1.293	4.495	-2.396	-3.059	0
Vías	4.332	-3.684	-1.716	966	101	0
Área útil.	-3.999	2.391	-2.779	1.430	2.957	0
TOTALES.	0	0	0	0	0	0

ARTÍCULO 51°. ESTRATEGIA PARA EQUILIBRAR LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS ENTRE LOS BLOQUES: Los mayores aportes por encima los estaría efectuando el Bloque A Simesa y el Bloque C Cartón de Colombia, de forma tal, que para compensar los aportes por encima de la obligación de estos Bloques, no aportarán este valor convertido en metros cuadrados de construcción de equipamientos –valorado en \$ 550.000 pesos el metro cuadrado de construcción, valor en el año 2004, sin perjuicio de lo determinado en el artículo 25 del presente decreto- del mismo modo los Bloques que poseen déficit de aportes en comparación a sus beneficios, colocarán este valor de aporte adicional en construcción de equipamientos equivalente a convertir el déficit medido en pesos, a metros cuadrados de equipamientos, los que construirán adicionalmente a los que dé como resultado la contabilización de la obligación descrita en el Acuerdo 23 de 2000, por lo que se construya efectivamente en su correspondiente Bloque.

Para aplicar la anterior estrategia, se calcula un estimativo de construcción de equipamientos, toda vez que la norma del Acuerdo 23 del 2000 establece que se cederá un metro cuadrado por cada vivienda que se construya y el equivalente al 1% de lo que se construya en otros usos, cálculos que se deberán realizar en el momento de ejecutar las unidades de gestión en su fase de licencia de construcción, para conocer realmente cual será la obligación a aportar dependiendo de lo que realmente se construya. El estimativo que se utiliza para dimensionar la aplicación de esta estrategia y está basado en un escenario base, utilizando toda la edificabilidad, da los siguientes resultados:

Metros aproximados a construir y aportar de equipamientos, partiendo de unidades genéricas de 68 mts²:



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

EDIFICABILIDAD BASICA METROS ²						
					IC	5,2293 sobre área útil
BLOQUE	SIMESA	ERECOS	CARTÓN DE C.	HOLASA	EMPRESAS	TOTALES.
UAS o mts ²	443.602	160.959	130.156	208.452	67.511	1.010.681
OBLIGACION BASICA DE EQUIPAMIENTO MTS ² antes de aplicar estrategia de reparto						
BLOQUE	SIMESA	ERECOS	CARTÓN DE C.	HOLASA	EMPRESAS	TOTALES.
Promedio de unidad para calculo:	6.503	2.359	1.908	3.056	990	14.815
68,22						

Los resultados al aplicar la estrategia para equilibrar cargas y beneficios antes descritas en la obligación de construcción de equipamientos de cada uno de los bloques son los señalados en los literales a, b, c, d y e del artículo 25

Estas proporciones de aportes a equipamientos se basan en los resultados contenidos en la Tabla a continuación que aplica la estrategia antes descrita:

UTILIZACION DE LOS APORTES A EQUIPAMIENTOS PARA COMPENSAR DIFERENCIAS

	SIMESA	ERECOS	C. DE COLOMBIA	HOLASA	EMPRESAS	TOTAL
Area Talleres Robledo	2.900					
VALOR en pesos aporte	1.595.000.000					
SALDO faltante	3.603					
VALOR en pesos	1.981.387.052					
DIFERENCIAS de aportes a cargas convertidas en						
EQUIPAMIENTOS	-3.602	2.283	-1.945	991	2.273	0
APORTE TOTAL A EQUIPAMIENTOS	2.900	4.642	-37	4.046	3.263	14.815

**Alcaldía de Medellín****PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA**

VALOR DEL APOORTE A equipamientos \$	1.595.000.000	2.553.150.928	-20.202.097	2.225.555.096	1.794.582.914	8.148.086.841
APORTES –de más y de menos- en pesos						
VIAS Y PARQUES	1.981.213.122	-1.255.474.099	1.069.541.501	-544.984.812	-1.250.295.712	0,00
TOTAL APORTES	3.576.213.122	1.297.676.829	1.049.339.403	1.680.570.284	544.287.202	8.148.086.840,72
VUELTO UAS	2.980	1.081	874	1.400	454	6.790

UAS BENEFICIOS	443.602	160.959	130.156	208.452	67.511	1.010.680,64
-----------------------	---------	---------	---------	---------	--------	--------------

UAS / UAS	149	149	149	149	149	149
-----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

ARTÍCULO 52°. ESTRATEGIA PARA EQUILIBRAR LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS EN EL BLOQUE “E”. El bloque E se compone de 18 predios, los cuales conformaran para su desarrollo futuro, aplicando la edificabilidad dada por el plan parcial en tres unidades de gestión que, a su vez, constituyen proyectos de Unidad de Actuación Urbanística; De forma tal que de los beneficios entregados a cada unidad de gestión, cada lote tendrá derecho a participar en el porcentaje de tierras aportadas a cada unidad, así como en la misma proporción deberá aportar las cargas urbanísticas correspondientes.

Los beneficios del Bloque entregados son:

Unidades Gestión	Área Bruta	Porcentaje	Área útil	Porcentaje
E1	4.428,77	28,09	2.738	21,20
E2	5.624,15	35,67	5.090	39,42
E3	5.716,08	36,25	5.082	39,38
total	15.769,00	100,00	12.910	100,00

BLOQUE E EMPRESAS

UAS

TOTALES 67.511

Las cargas del Bloque E son viales y de equipamientos, la carga vial se localiza en la unidad E1, de manera tal que como mecanismo de reparto de cargas y de beneficios se ha distribuido la carga de equipamientos entre las unidades de gestión E2 y E3, dando como resultado la edificabilidad que se relaciona en los siguientes cuadros y cuyo sustento se encuentra en el documento técnico de soporte del presente plan parcial, toda vez que se entregan UAS de acuerdo con los aportes efectuados tanto a vías como a construcción de equipamientos:

**Alcaldía de Medellín****PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA****ASIGNACION DE
UAS**

	UAS básicas proporcionales	COMPENSACION	UAS definitivas	índice de const. A útil
E1	18.960,78	-32	18.928,95	6,9123
E2	24.078,53	18	24.096,70	4,7340
E3	24.472,10	14	24.485,63	4,8184
	67.511,41	0	67.511,28	5,2293

**CAPÍTULO V
NORMAS BÁSICAS Y USOS DEL SUELO****ARTÍCULO 53°. PREVALENCIA NORMATIVA Y USOS DEL SUELO EN EL PLAN PARCIAL.**

Son aplicables al área de planificación objeto de este plan parcial, las normas estructurantes y generales establecidas en el Acuerdo 62 de 1.999, Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín y Acuerdo 23 de 2000 que adopta las Fichas Resumen de Normativa Urbana. La norma básica general de la ciudad aplicará en lo que no sea contrario a las siguientes disposiciones.

ARTÍCULO 54°. USOS DEL PLAN PARCIAL. La categoría de uso del suelo asignada al área de planificación del presente plan parcial de conformidad con el Acuerdo 062 de 1999, se encuentra asociada al Corredor Metropolitano de Servicios, específicamente como Área de Producción de Gran Empresa; Cuadro de asignación de Usos: Áreas de producción de gran empresa y en consolidación.

Establece específicamente el Acuerdo 062 de 1999 que, de agotarse el uso actual industrial de estas zonas, su planificación será orientada por el tratamiento de redesarrollo mediante planes parciales que, con el concurso de los propietarios, generen alternativas de desarrollo que potencien su localización estratégica y siendo la formulación del presente plan parcial respuesta a este proceso de transformación iniciado tras el traslado de la Siderúrgica Simesa S.A., propietaria de la mayor extensión del área de planificación, pero considerando que el resto de las empresas ubicadas en la misma manzana aún no se trasladarán, esta situación ha hecho que el presente plan parcial sea especialmente riguroso y específico en las posibilidades de uso del suelo en la transición de este proceso y permitir así, el redesarrollo esperado por el POT, al mismo tiempo que se respetan y se mantienen las empresas actuales, mientras autónomamente deciden su traslado. Esta situación da lugar a la clasificación en zonas que se explica en el TÍTULO III del presente decreto.

ARTÍCULO 55°. ZONIFICACION PARA EL MANEJO DE LOS USOS DEL SUELO: El plano anexo SIM – F – 04 – 05: Principio de convivencia. Matriz de Usos y alternativas de ocupación, establece la siguiente determinación de zonas para el desarrollo de usos, con el fin de permitir el proceso de convivencia y autonomía para el redesarrollo parcial o total del área de planificación.

ARTÍCULO 56°. NORMAS BÁSICAS ESPECÍFICAS. El procedimiento de urbanización que deberán llevar a cabo cada una de las Unidades de Gestión que componen el plan parcial a partir

**Alcaldía de Medellín****PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA**

de cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 179 del Acuerdo 062 de 1999, deberán cumplir con las siguientes normas específicas:

Parqueaderos. Se determina como normas de parqueaderos para los proyectos las siguientes:

USO GENERAL	ACTIVIDADES	REQUERIMIENTO DE PARQUEADEROS PRIVADOS	REQUERIMIENTOS DE PARQUEADEROS DE VISITANTES
VIVIENDA	TODAS LAS TIPOLOGIAS	1 por cada vivienda	1 por cada 7 viviendas
COMERCIO TIPO 2	Lineal sobre ejes estructurantes, Grandes superficies comerciales, centros comerciales, Hipermercados	1 por cada 100 mts ² de área neta construida en este uso.	1 por cada 60 mts ² de área neta construida en este uso.
SERVICIOS	Oficinas, servicios personales, profesionales, comerciales, empresariales, financieros	1 por cada 100 mts ² de área neta destinada a este uso.	1 por cada 200 mts ² de área neta destinada a este uso.
PRODUCTIVOS	Empresas de tecnología, Bodegas,	1 por cada 200 mts ² de área construida	1 por cada 200 mts ² de área construida

Alturas. No existirán restricciones de altura, salvo las determinadas por el uso mismo de la edificabilidad asignada por los índices de construcción y ocupación o por razones técnicas de acuerdo a los estudios de suelo que sean adelantados para la obtención de las licencias de construcción de los proyectos constructivos que integran las unidades de gestión.

Fachadas Abiertas. Los desarrollos urbanísticos que se ubiquen con frente a Parques públicos, deberán tener las fachadas abiertas hacia estos espacios públicos.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

TÍTULO IV

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

CAPÍTULO I

ACCIONES URBANISTICAS POSIBLES Y LICENCIAS

ARTÍCULO 57° FORMAS DE ACCIONES URBANISTICAS POSIBLES EN EL PLAN PARCIAL.

Teniendo en cuenta que el redesarrollo del área de planificación no se llevará a cabo de manera simultánea en todas los bloques que lo componen y que existirá una transición en el proceso mientras se redesarrollan las unidades de gestión de algunos de los bloques y otros permanecen en su uso actual y ejerciendo la misma actividad, las siguientes son las posibles acciones urbanísticas a ser desarrolladas a partir de la adopción del presente decreto:

- a) **Procesos de ampliación y/o adición**, que puedan presentarse en cada uno de los inmuebles existentes involucrados en el área de planeamiento, y que desarrollan la actividad industrial protegida las cuales sólo se podrán realizar cumpliendo con las siguientes condiciones:
 - No se podrán realizar adiciones o ampliaciones sobre áreas destinadas en virtud del presente plan a espacios públicos destinados a áreas de cesión y contribuciones especiales tales como, parques plazas, plazoletas, equipamientos, vías públicas.
 - Sobre los lotes actualmente contruidos se podrán realizar adiciones o ampliaciones, sin que éstas superen la suma de cinco mil metros cuadrados frente al área total actualmente construida. Por la construcción de estas adiciones y ampliaciones se deberán cumplir con las obligaciones en proporción a las nuevas áreas que se construyan, de conformidad con las normas vigentes, incluyendo el Acuerdo 23 de 2000.
 - La altura de la edificación no podrá superar los dos pisos totales, salvo que para la localización de una estructura específica necesaria en el proceso industrial se requiera utilizar puntualmente una altura mayor, caso en el cual se deberá obtener la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación.
 - Las adiciones y ampliaciones sólo podrán ser ejecutados con el único fin de mejorar la actividad industrial existente, desarrollando siempre actividades afines al objeto de la empresa.
 - No se permitirá la localización de más de una empresa en cada una de los predios en donde se localiza la actividad industrial protegida existente.
 - Las actividades que se desarrollen en el área adicionada deberá cumplir con el protocolo ambiental y con las exigencias establecidas por las autoridades ambientales

En todo caso, la áreas objeto de la adición o ampliación siempre estarán dedicada a ejercer la actividad existente.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

La localización de nuevas empresas en las construcciones en donde hoy se localiza la actividad industrial protegida deberá cumplir con los siguientes requisitos para que no se les exija el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas señaladas para los nuevos proyectos de redesarrollo.

- Deberán cumplir con el protocolo ambiental y con las exigencias de las autoridades ambientales
- Sólo se podrá localizar una empresa industrial en el mismo predio y construcción en donde funcionaba la anterior empresa, las actividades que se desarrollen deben ser afines al objeto de la empresa
- No se permitirá particiones ni integraciones de predios

Los desarrollos que se ejecuten y que no correspondan a las actuaciones antes enunciadas se consideran redesarrollo y, por ende, generarán las obligaciones definidas en el presente decreto.

- b) **Procesos de urbanización por bloque o unidad de gestión** aplicando las oportunidades de redesarrollo establecidas por este plan parcial, así como cumpliendo con sus obligaciones urbanísticas. Este proceso se tramitará a través de una licencia de urbanismo por unidad de gestión o por unidades de gestión, en la cual se podrán establecer diferentes etapas de construcción, y la forma cómo se entregarán y efectuarán las cesiones públicas a lo largo del proceso de construcción por etapas.
- c) **Procesos de construcción** de cada una de las etapas previstas por la licencia de urbanismo de la respectiva unidad de gestión o el proceso de construcción de toda la unidad de gestión, si no se han solicitado en la licencia de urbanismo etapas diferenciales. Este proceso se efectúa a partir de licencias de construcción.

Debido a la estructura de este plan parcial que permite la autonomía de los Bloques en sus desarrollos, las respectivas solicitudes de licencias deberán ser tramitadas para el caso **a)** para el inmueble en particular, así como para el caso **b)** podrán ser solicitadas para todo el Bloque o para cada unidad o grupos de unidades de gestión por separado, siendo posible que se desarrollen porciones –unidades de gestión- de los Bloques, mientras otras unidades del mismo Bloque permanecen sin ser desarrolladas.

Para los procesos de construcción, una vez tramitada la respectiva licencia de urbanismo previa que determine si es del caso la respectiva etapa o la construcción de toda la unidad de gestión, se aplicarán en todos los casos, las disposiciones de la Matriz de Usos que pueden implicar restricciones o medidas de mitigación ambiental para las construcciones nuevas, derivadas de desarrollos parciales de Bloques o para algunas unidades de gestión a las que se les ha determinado condiciones especiales de construcción.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

ARTÍCULO 58°. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10° del Decreto 1212 de 2000, cada unidad de gestión se entenderá como un proceso independiente de urbanización.

Los propietarios de los inmuebles ubicados en cada unidad de gestión deberán obtener una licencia de urbanización única para toda el área correspondiente a la unidad. En esta licencia se deberá señalar la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, descritas en el artículo 23 del presente decreto, así como la forma en que se distribuirán las UAS descritas en el ARTÍCULO 47 de este decreto, teniendo en cuenta que si se solicitan etapas de desarrollo constructivo, cada una de estas deberá contar con esta distribución de obligaciones y de edificabilidad determinada en la licencia de urbanismo, de forma tal que se podrá solicitar posteriormente licencias de construcción por cada etapa, si este es el caso, y ejecutada cada una de éstas se deberán entregar al municipio las obligaciones correspondientes a cada etapa o de manera integral si se ha solicitado simultáneamente la licencia de urbanismo con la licencia de construcción para toda la unidad de gestión, al final de su ejecución integral se deberán entregar las obligaciones dispuestas.

Para la aprobación de cada licencia de urbanismo se deberá garantizar en cada una de las unidades de gestión, la prestación de los servicios públicos domiciliarios y la accesibilidad por vía pública.

En los planos que se presenten para la obtención de la licencia de urbanismo de la correspondiente unidad de gestión, se determinará el tramo de vía que se ejecutará en cada etapa constructiva, garantizando la accesibilidad a cada etapa y la construcción de la totalidad de la vía que le corresponde a la unidad de gestión.

En la licencia de construcción se definirá el momento en que se entregarán las obras de construcción de vías y la adecuación de suelos a ceder. Estas obras 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 del recibo de edificaciones de la etapa. La determinación del momento deberá aprobarse previamente por el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín.

En cuanto a los metros cuadrados a construir en equipamientos públicos por concepto de las obligaciones urbanísticas, se hará de conformidad con el mecanismo de gestión definido en este Decreto al momento de aprobarse la licencia de construcción.

PARAGRAFO. Las áreas a ceder deberán cumplir además de las disposiciones previstas en este decreto, con las disposiciones contenidas en el Acuerdo 62 de 1999 y las demás normas concordantes y complementarias que no les sean contrarias.



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

CAPÍTULO II GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 59°. GESTION DEL PLAN PARCIAL. La formulación y presentación de este plan parcial es de iniciativa privada, por lo tanto, la gestión del plan parcial corresponde a los propietarios de los predios, los cuales podrán delegarla en particulares, ya sean urbanizadores, constructores o constituir cualquier tipo de asociación o sociedad para su gestión.

ARTÍCULO 60°. MECANISMO DE GESTION PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EQUIPAMIENTO. Para la ejecución de la construcción de los equipamientos a cargo de los particulares, de conformidad con las obligaciones urbanísticas y el reparto de cargas y beneficios establecidos en este Decreto para cada unidad de gestión, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previo a la obtención de la licencia de urbanismo y construcción evaluará las opciones de gestión definidas en este artículo y determinará de común acuerdo con los gestores la opción más adecuada para cumplir con este propósito.

A continuación se describen las siguientes opciones:

- Los titulares de las licencias de cada unidad de gestión construirán directamente su aporte de acuerdo a lo descrito en el artículo 27 para lo cual Planeación Municipal determinará en cada caso la etapa o porcentaje del mismo que deberá ser ejecutada en proporción a su obligación descrita en el mismo artículo y el procedimiento para llevarlo a cabo.
- Sólo cuando la Oficina de Planeación considere que no es conveniente la construcción de los equipamientos por parte de los titulares de las licencias de una determinada unidad de gestión, por razones debidamente sustentadas, esa Oficina estudiara la opción de que el aporte se realice en dinero con destino a la constitución de un encargo Fiduciario privado constituido a favor del Municipio de Medellín, con el único fin de recolectar los recursos y construir los equipamientos. También la Oficina de Planeación podrá decidir que los aportes se realicen con una figura que permita que el Municipio efectúe su construcción o si ya la ha realizado, recupere dicha inversión. La ejecución del núcleo de equipamientos podrá hacerse por las etapas descritas en los artículos 21 y 27, reuniendo los recursos para una ejecución racional e integral de los mismos, pactada previamente con Planeación Municipal.

ARTÍCULO 61°. PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS. Los siguientes planos se protocolizan con el presente decreto:

	SIM - 02 - FORMULACIÓN PROYECTO URBANO 04 - SIM - Un Lugar de Oportunidad
SIM - F - 04 - 01	SIM - 01 - Memoria Propuesta
SIM - F - 04 - 02	SIM - 02 - Integración con la Estructura Urbana
SIM - F - 04 - 03	SIM - 03 - PRINCIPIO DE AUTONOMIA: Bloques de Propietarios y Subdivisión Unidades de Gestión
SIM - F - 04 - 04	SIM - 04 - PRINCIPIO DE CONVIVENCIA: Medir el tiempo sobre el espacio

**Alcaldía de Medellín****PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA**

SIM - F - 04 – 05	SIM - 05 - PRINCIPIO DE CONVIVENCIA: Matriz de usos y Alternativas de Ocupación
SIM - F - 04 – 06	SIM - 06 - PRINCIPIO DE FLEXIBILIDAD: La Estructura de lo Publico como Invariable
SIM - F - 04 – 07	SIM - 07 - PRINCIPIO DE FLEXIBILIDAD: La Estructura de lo Publico como Invariable
SIM - F - 04 – 08	SIM - 08 - PRINCIPIO DE FLEXIBILIDAD: Distribución y alternativas de ocupación - ALTERNATIVA 1
SIM - F - 04 – 09	SIM - 09 - PRINCIPIO DE FLEXIBILIDAD: Distribución y alternativas de ocupación - ALTERNATIVA 2
SIM - F - 04 – 10	SIM - 10 - PRINCIPIO DE FLEXIBILIDAD: Distribución y alternativas de ocupación - ALTERNATIVA 3
SIM - F - 04 – 11	SIM - 11 - La Circulación Vial y los Sistemas de Movilidad Propuestos
SIM - F - 04 – 12	SIM - 12 - Características Urbanas y Paisajísticas del Sistema Vial
SIM - F - 04 – 13	SIM - 13 - Diseño de Vías y Rasantes
SIM - F - 04 – 14	SIM - 14 - Diseño de Vías y Rasantes
SIM - F - 04 – 15	SIM - 15 - Servicios Públicos: Acueducto
SIM - F - 04 – 16	SIM - 16 - Servicios Públicos: Aguas Lluvias
SIM - F - 04 – 17	SIM - 17 - Servicios Públicos: Aguas Residuales
SIM - F - 04 – 18	SIM - 18 - Servicios Públicos: Gas
SIM - F - 04 – 19	SIM - 19 - Servicios Públicos: Energía Eléctrica
SIM - F - 04 – 20	SIM - 20 - Equipamiento: Centro Cultural y Centro Deportivo

ARTÍCULO 62º. DESARROLLO DE UNIDADES DE GESTION. No se determina para el plan parcial una secuencia obligatoria de gestión y ejecución de las unidades de gestión, pudiendo cualquiera de ellas iniciar su proceso de obtención de su respectiva licencia de urbanización cumpliendo con los requisitos legales vigentes para tal efecto, en todo caso, para cualquier desarrollo de las diferentes unidades de gestión se deberán cumplir las recomendaciones ambientales dispuestas por el Área Metropolitana en calidad de autoridad ambiental, en la Resolución No. 1195 del 06 de diciembre de 2005.

ARTÍCULO 63º. CRONOGRAMA DE EJECUCION. Basado en un escenario básico descrito en el documento técnico de soporte y la situación actual de mercado promedio de ventas de 360 unidades de vivienda por año y 150 oficinas por año, se estimó un posible tiempo de ejecución de



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA

15 años, si se llevara a cabo el redesarrollo de todos los bloques uno tras otro, sin embargo tomando en consideración que los intervalos de tiempo entre el redesarrollo de un bloque y otro, podrán darse de forma diferida en el tiempo, se determina un cronograma prudente de desarrollo a 20 años máximo.

ARTÍCULO 64º. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del plan parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto corresponden a veinte (20) años a partir de la firma del presente Decreto, el cual conservará su vigencia y normativas generales y complementarias aún cuando cambien las normas generales y estructurales de la ciudad, cumpliendo lo establecido por la Ley 388 de 1997, en cuanto a la posibilidad de establecer su propia vigencia los planes parciales, contenida en el artículo 19 de la misma Ley.

Para adoptar estas modificaciones del presente plan parcial se deberán seguir los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción del presente decreto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan. Las condiciones de ajuste deberán estar sustentadas técnicamente, basadas en situaciones tales como el cambio radical de las condiciones de mercado, la imposibilidad de llevar a cabo los aportes a cargas urbanísticas o la transformación radical de las condiciones que posibilitan en un comienzo el redesarrollo

ARTÍCULO 65º. PUBLICIDAD. En el evento que se realice cualquier transacción que implique un traslado al derecho de propiedad sobre los predios objeto del presente plan parcial, en la correspondiente escritura se involucrará una cláusula en donde se informe que existen obligaciones para el desarrollo de los inmuebles previstas en presente decreto que adopta el plan parcial

ARTÍCULO 66º. El presente Decreto rige a partir de su publicación.

Dado en Medellín, a los diecisiete (17) días del mes de enero de 2006.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Alcalde de Medellín.

SERGIO FAJARDO VALDERRAMA

Director de Departamento Administrativo de Planeación Municipal

FEDERICO RESTREPO POSADA



Alcaldía de Medellín

PLAN PARCIAL GRAN MANZANA DE SIMESA