

Decreto No. 2481 de 2019

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Consolidación en suelo urbano, Operación Urbana Especial Palermo, localizada en los polígonos de tratamiento Z5_CN4_9, Z5_CN5_18 Y Z5_CN5_19 y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de las atribuciones que le confieren los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, las legales conferidas en el numeral 1 del literal D del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 y 39 de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.4.1.1.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 48 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial, demás normas complementarias, y

CONSIDERANDO:

El artículo 19 Ley 388 de 1997 crea la figura de planificación complementaria Plan Parcial, entendido como el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Por operaciones urbanas especiales se entienden aquellos proyectos identificados por el sector público o privado, que mediante un planteamiento urbanístico de alto impacto, logre resolver problemáticas en territorios específicos que, aunque cuentan con una localización estratégica y excelentes condiciones de infraestructura de servicios públicos y movilidad, se encuentran en situación de deterioro físico, social o ambiental; pueden ser también proyectos importantes para sectores que poseen grandes potencialidades en términos urbanos con posibles impactos sociales, pero que se encuentran subutilizados con respecto a la capacidad de soporte instalada, por lo cual requieren del establecimiento de una normativa urbanística precisa, con el fin de lograr el mejoramiento integral de la vida de los moradores, el aprovechamiento intensivo del suelo y su racional densificación, permitiendo así la solución paulatina de sus conflictos funcionales y de su adecuada articulación al resto de la ciudad.

El Plan Parcial deberá incluir, la delimitación y características del área de la operación urbana, la definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, así como las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación, la definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos

domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social. Además, deberá incorporar el respectivo sistema de gestión en el cual se establezcan los instrumentos de intervención del suelo y aquellos de financiación, aparte del sistema de reparto de cargas y beneficios, que serán el vehículo de implementación del Plan.

Según el artículo 234 del Acuerdo 48 de 2014, el polígono Z5_CN4_9 hace parte de los sectores del suelo urbano que constituyen ejemplos representativos de un momento importante de la historia y el desarrollo del municipio, para lo cual el Plan busca cualificar los valores y rasgos urbanísticos así como la estructura del espacio a través de normas urbanísticas orientadas a que las actuaciones urbanísticas armonicen con los valores de estos sectores, garantizando la relación de las edificaciones y el espacio público a nivel de primer piso, el tratamiento adecuado de todas las fachadas de la edificación como aporte a la cualificación del paisaje urbano, las alturas en armonía con el entorno y el respeto de elementos del patrimonio cultural inmueble cuando estén presentes en estos sectores.

Este polígono hace parte de la Centralidad de El Poblado, que según el artículo 212 del Plan de Ordenamiento Territorial, está jeraquizada en el primer orden, reconociendo su potencial para atraer personas e instalar actividades económicas para el intercambio de bienes y servicios a gran escala.

Según el diagnóstico efectuado el área de intervención presenta un proceso de deterioro e inseguridad, pérdida de la dinámica residencial y de índole barrial, falta de integración urbana entre los parques Lleras y el Poblado, aislamiento, poca vitalidad del parque lineal La Presidenta y el descontento de los residentes del sector con las dinámicas y actividades predominantes en la zona.

El Plan Parcial, que se denominará Operación Urbana Especial Palermo, en concordancia con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 - POT-, busca potencializar y revitalizar esta Centralidad a través de la intervención integral del polígono definido, por el Departamento Administrativo de Planeación, como área de planificación, recuperando su vocación residencial y articulándola con una sana y responsable mezcla de usos, lo cual permitirá la adecuada apropiación del territorio, la dignificación del patrimonio cultural y los valores urbanísticos existentes, la recuperación de la seguridad y la instalación de actividades económicas que contribuyan a la sostenibilidad y la competitividad de la ciudad.

Por mandato legal a través de instrumentos como la participación en plusvalías y reparto de cargas y beneficios

se deberá dotar el territorio de las condiciones y amenidades que permitan la reconfiguración urbana del sector, de forma tal que se cierren brechas socioeconómicas configuradas en el territorio, logrando la llegada de nuevos habitantes para esta zona, históricamente reconocida por su vocación residencial.

El Plan Parcial siguiendo las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial en cuanto a aprovechamientos y usos y promoviendo la gestión asociativa como alternativa al desarrollo predio a predio, permite la recuperación e intervención integral del sector, la conformación de un perfil urbano más homogéneo y acorde con el entorno y con el patrimonio cultural, adicionalmente, fomenta la generación de nuevos y significativos espacios de esparcimiento y encuentro ciudadano, la instalación y/o mejoramiento de infraestructura pública, incentiva el uso de modos alternativos de transporte y la compacidad urbana a través de la proximidad de lugares de habitación, trabajo y servicios urbanos

El Plan Parcial se estructura con ocasión del traslado del Colegio Palermo, al cual el Plan de Ordenamiento Territorial en su artículo 524 le asignó como instrumento para su gestión y financiación la Participación en Plusvalía por cambio de uso, consistente en la cesión de al menos el 50% de su área para la conformación de parques públicos, reconociéndolo además como nodo de atracción y transformación del territorio en el cual se incorpora. Con este instrumento se busca que el desarrollo generado a partir del traslado del colegio, genere un espacio público que tenga impacto en todo el sector, contribuyendo de manera decidida con la intercomunicación y permeabilidad urbana entre el Parque principal del Poblado, Parque Paseo de la Presidenta y el Parque LLeras.

Adicionalmente, el instrumento permite distribuir en el polígono de planificación los aprovechamientos asignados por el Plan de Ordenamiento Territorial al predio Colegio Palermo, derivada de la participación en plusvalía, los cuales no podrían concretarse por las condiciones normativas establecidas desde el Plan de Ordenamiento Territorial en torno a las limitantes de altura, generando una subutilización de la capacidad de soporte del territorio y limitando la configuración de nuevas infraestructuras públicas. En este sentido, el Plan Parcial propone un equitativo reparto de cargas y beneficios entre las distintas unidades de actuación, para lo cual se requiere de la gestión asociativa de los propietarios de los inmuebles y no el desarrollo predio a predio, favoreciendo el retorno de la vivienda, la implantación de desarrollos y actividades económicas sostenibles, la generación y el mejoramiento de espacios públicos y de infraestructura pública, la apropiación del territorio y la promoción de estrategias ambientales, urbanas y de movilidad que permitan la concreción del modelo de ocupación propuesto desde nuestro Ordenamiento Territorial.

El presente plan parcial habilita que el 74% del potencial constructivo asignado por el Plan de Ordenamiento Territorial al predio del Colegio Palermo, sea allí desarrollado, mientras que redistribuye el 26% restante, entre las demás Unidades de Actuación Urbanística del área de planificación.

En aplicación de las disposiciones contenidas en el Capítulo 1 del Título 4 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, con respecto al procedimiento para la formulación y adopción

de planes parciales, el Departamento Administrativo de Planeación adelantó las etapas de formulación, revisión, concertación y consulta, previas al presente acto de Adopción en los términos de la norma citada y del Plan de Ordenamiento Territorial. Es así como, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del precitado Decreto Nacional, se llevaron a cabo los eventos de información pública, citación a propietarios y vecinos, del Plan Parcial objeto de adopción, con el fin de que estos conocieran la propuesta y expresaran sus recomendaciones y observaciones. Este evento se llevó a cabo el día 25 de noviembre, según consta en las actas, anexas al Documento Técnico de Soporte del presente Decreto. Igualmente se remitió a la dirección de los predios del área de planificación un resumen de la propuesta acompañada de la propuesta a presentar observaciones y recomendaciones. Las recomendaciones y observaciones se resolvieron oportunamente y las respuestas fueron surtidas en los términos de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo.

Con el mismo propósito fue publicado en la página web del Municipio de Medellín, entre los días 13 y 18 de diciembre, conforme a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Municipio de Medellín.

En mérito de lo expuesto, y con el fin de agotar la etapa de adopción del Plan Parcial definido en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

DECRETA:

TÍTULO I.

GENERALIDADES DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO 1.

DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN.

Adóptar el Plan Parcial de Consolidación en suelo urbano denominado "Operación Urbana Especial Palermo" localizado en los polígonos Z5_CN4_9, Z5_CN5_18 y Z5_CN5_19, como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 048 de 2014.

Hacen parte integral del presente Plan Parcial los siguientes documentos:

1.1. Las disposiciones del presente Decreto

1.2. El Documento Técnico de Soporte que comprende el diagnóstico, la formulación y los anexos correspondientes a las actas de socialización.

1.3. El Atlas cartográfico conformado así:

1.3.1. Listado de planos de diagnostico

D_URB_1_Delimitación_Área_Planificacion

D_URB_2_Localización_sistemas_generales

D_URB_3_Estructura_Ecológica_principal y complementaria.

D_URB_4_Identificación_Areas_Manejo_Especial

1.3.2. Listado de planos normativos de la formulación

F_URB_5_Modelo_de_Ocupación

F_URB_6_Trazado_Red_vial

F_URB_7_Espacio_Público_Equipamiento

F_URB_8_Delimitación_UAU

F_URB_9_Usos_y_Aprovechamientos

F_URB_10_Asignación_de_cargas

F_URB_11_Etapas_de_desarrollo_previstas

F_URB_12_Delimitación_de_zona_beneficiaria_de_acciones_urbanisticas_de_plusvalia

F_URB_13_Servicios_Públicos.

y sus respectivos Anexos.

1.4. Ficha Resumen Normativa, que contiene la representación gráfica y resumen ejecutivo del área de planificación, con carácter pedagógico e ilustrativo.

Parágrafo: En caso de presentarse vacíos, inconsistencias o contradicciones entre lo previsto en el presente Decreto y lo contenido en el Documento de Soporte Técnico y la Planimetría protocolizada, estas se resolverán con base en el contenido del Documento Técnico de Soporte.

ARTÍCULO 2. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial consagrados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 y en los principios señalados en el Acuerdo 048 de 2014, siendo estos:

2.1. La función social y ecológica de la propiedad.

2.2. El interés general sobre el particular.

2.3. La distribución equitativa de cargas y beneficios.

Además de estos principios de Ley se consideran principios rectores:

2.4. La eficiencia en términos ambientales de las intervenciones sobre el territorio, a través de medidas de control sobre la huella ecológica.

2.5. La reconversión de la movilidad en la ciudad, a través de usos alternativos y formas de ocupación del suelo mas eficientes en relación con la inversión de la pirámide de la movilidad.

ARTÍCULO 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las normas del presente Decreto serán de obligatorio cumplimiento para las actuaciones objeto de licencias urbanísticas, así como para las intervenciones que adelanten las entidades públicas, privadas y mixtas en el área definida para el Plan Parcial, delimitada en correspondencia a los polígonos de tratamiento tal y como se espacializa en el Plano D_URB_1. Delimitación del Área de Planificación, que se protocoliza con el presente Decreto y que comprende parte de los polígonos Z5_CN4_9, Z5_CN5_18 y Z5_CN5_19 definidos desde el Acuerdo 48 de 2014.

CAPÍTULO 2.

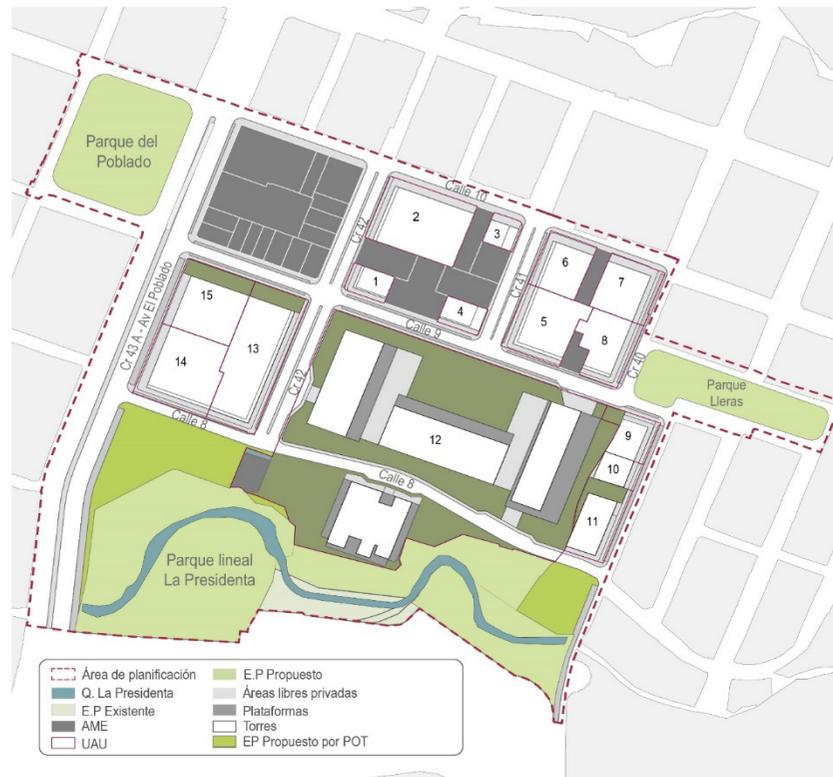
MARCO ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 4. MODELO DE OCUPACIÓN

Teniendo como base las condiciones particulares del área de planificación, sus determinantes geográficas, su localización y función como parte de la centralidad de El Poblado, el modelo de ocupación del Plan Parcial propende por la transformación social y ambiental, no solo del polígono de intervención sino del territorio en el cual se inscribe, esto se logrará mediante la reconfiguración urbana del área a desarrollarse en el marco del Plan, permitiendo la llegada de zócalos comerciales y de servicios, acompañados por desarrollos de vivienda en altura y usos armónicos con la vocación del sector, de forma tal que se logre la imagen de ciudad mixta en términos de su oferta de usos, compacta en términos de ocupación del suelo y eficiente y equilibrada en términos ambientales.

Lo anterior soportado en un primer nivel con énfasis y vocación pública, en el que se oferten espacios de esparcimiento y encuentro de distintas tipologías, de forma tal que permitan la convocatoria y permanencia de los diversos grupos poblacionales que habiten los desarrollos planteados por el Plan Parcial.

La representación gráfica de la distribución de los elementos públicos y privados que conforman el Modelo de Ocupación del presente plan parcial se espacializa en el Mapa F_URB_5_Modelo_de_Ocupación, así:



Mapa 1. Conformación del modelo de ocupación del Plan Parcial.

ARTÍCULO 5. ESTRUCTURA PÚBLICA DEL MODELO DE OCUPACIÓN.

Los elementos públicoa principales del modelo de ocupación del Plan Parcial Palermo son aquellos que conforman el espacio público del área de planificación, siendo estos la base rectora de la ocupación del suelo y el determinante del ordenamiento de este polígono de intervención, a continuación, se describen cada uno de los elementos públicoa del modelo:

5.1. Conformación del parque recreativo de la Calle 9:

Propendiendo por la conformación de espacios públicos fluidos y sin barreras, el modelo de ocupación localiza a lo largo de la calle 9 un parque recreativo pasivo que conecta y permite la interacción y tránsito peatonal del parque Lleras con el Parque del Poblado entre la carrera 43ª (Avenida El Poblado) y la carrera 39, dispuesto sobre las UAU 12, 13 y 15. Este espacio se clasifica según sus características formales en la categoría de Parque Recreativo Pasivo.

5.2. Conformación del parque cívico en la UAU 12

(PC1): El Acuerdo 048 de 2014 identifica aquellos lotes de oportunidad para la generación de espacio público (entre los que se encuentra el predio del Colegio Palermo) los cuales cambian el uso social obligado asignado anteriormente por el Acuerdo 46 de 2006 y el régimen urbanístico, permitiendo un aprovechamiento mayor del suelo.

Por tanto, el artículo 524 del Acuerdo en mención establece que la Administración Municipal participará en la plusvalía generada, mediante la cesión in situ de una porción de suelo equivalente al pago del efecto plusvalía más las obligaciones propias del tratamiento urbanístico en una proporción no menor del 50% del área bruta del lote. De esta forma, partiendo de la base de la liberación del suelo para parques, vías y áreas libres privadas, el modelo define su principal

actuación pública sobre el predio del Colegio Palermo de San José, planteando en él la conformación de un parque cívico que funciona como punto central de encuentro, el cual, al contar con especies arbóreas y vegetativas, genera áreas de descanso o recreación pasiva en sus ejes verdes, conservando parte de su área como zonas duras, útiles para la realización de encuentros colectivos.

5.3. Conformación del parque recreativo sobre la calle 8:

Teniendo en cuenta el proyecto vial definido por el municipio en el cual se da continuidad a la calle 8 desde la carrera 42 hasta la carrera 39; el modelo de ocupación establece la conformación de un parque clasificado como recreativo activo sobre esta, el cual se caracterizará por el predominio de elementos naturales, dotación de amoblamiento urbano y senderos peatonales.

Adicional a la implementación de áreas para la recreación, se complementa con los usos comerciales en los primeros niveles de los desarrollos inmobiliarios propuestos, los cuales incentivarán el uso y la permanencia en el lugar.

5.4. Conformación del parque recreativo activo de Articulación y conexión con el Parque lineal la presidenta:

El Plan Parcial propone la conformación de un parque recreativo en la Unidad de Actuación Urbanística 12, que funcione como un área libre destinada a la recreación pasiva y activa y articule los nuevos desarrollos con el parque lineal La Presidenta, complementando las funciones ambientales de esta tales como la regulación micro climática y su funcionamiento como hábitat de fauna local.

5.5. Conformación de transversalidades: Propendiendo por la generación de áreas peatonales que garanticen la conexión a lo largo del área de planificación, el modelo de ocupación dispone entre las edificaciones de la Unidad de Actuación urbanística 12, pasos peatonales y áreas

libres privadas afectadas al uso público, los cuales al tener relación directa con los desarrollos urbanísticos incentivarán la aparición de actividades comerciales y de servicio en los primeros niveles con el fin de potenciar el relacionamiento de

los nuevos desarrollos inmobiliarios con el peatón, mediante la apuesta de un zócalo urbano que incentive la permanencia y vitalidad del sector, generando control y seguridad en las áreas públicas.

Estos elementos se espacializan esquemáticamente, así:

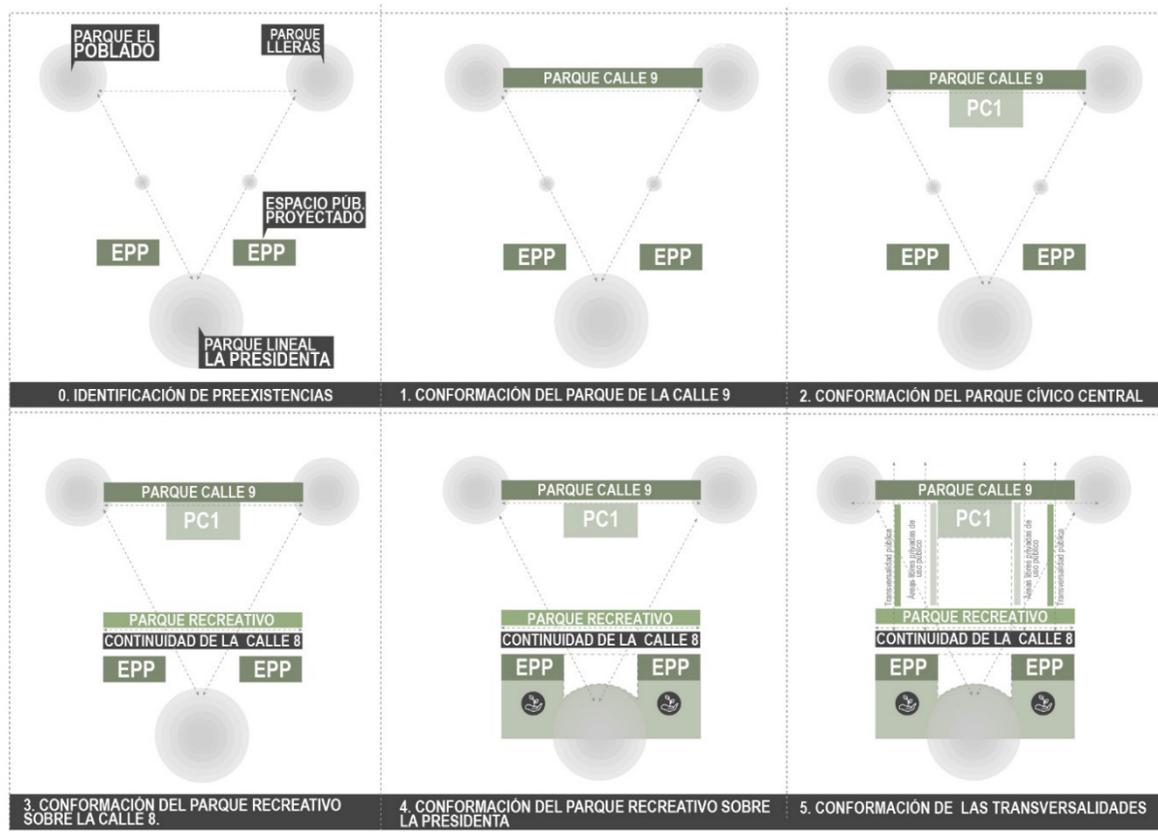


Ilustración 1. Conformación del modelo de ocupación del Plan Parcial.

ARTÍCULO 6. OBJETIVOS ESPECIFICOS.

Se establecen como objetivos específicos del Plan Parcial los siguientes:

6.1. Desde el componente urbano:

6.1.1. Consolidar un modelo de ocupación equitativo, ordenado y articulado con su entorno que regule y oriente una ocupación razonable y sostenible del suelo, garantizando la conectividad ecológica, recuperando el paisaje y mejorando el hábitat, la movilidad y la accesibilidad a los sistemas públicos y colectivos tanto existentes como propuestos por el Plan Parcial

6.1.2. Generar espacios públicos que articulen los tres parques de la Centralidad a partir de la recuperación de los ejes viales y lageneración de conectores urbanos entre ellos que favorezca su uso, disfrute y condiciones para el tránsito.

6.1.3. Promover la localización y mantenimiento de las actividades que permitan consolidar la centralidad de Poblado dando lugar a una mixtura de usos que genere una oferta de usos residenciales como estrategia de revitalización del carácter barrial del sector, complementado con una oferta

comercial y de servicios que responda a las necesidades de la población flotante y a los nuevos moradores del sector.

6.2. Desde la gestión:

6.2.1. Formular el Plan Parcial con el fin de favorecer, tanto desarrollos urbanos y arquitectónicos como actuaciones públicas da mayor escala en la Centralidad del Poblado, contribuyendo a la sostenibilidad y competitividad de la Ciudad en cumplimienot de las premisas del modelo de ocupación del POT.

6.2.2. Alcanzar una mayor eficiencia en la aplicación de los instrumentos de financiación e intervención del suelo como la Plusvalíay las Cesiones Públicas, incentivando la gestión asociada del suelo y no el desarrollo predio a predio, con el fin de realizar intervenciones integrales en el área de planificación a partir de la edificatorio del POT y generando mayor infraestructura pública.

6.2.3. Distribuir de manera equitativa y estratégica los aprovechamientos potenciales establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial para el Colegio Palermo, como las obligaciones a través de un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, para lograr la revitalización de la

centralidad y generación de la infraestructura pública que soporte el desarrollo privado futuro del sector.

6.3. Desde el componente social:

6.3.1. Favorecer el bienestar de la población moradora y visitante en el área de planificación, asegurando espacios de alta calidad urbanística, promoviendo a través del Plan Parcial una ocupación concertada y planificada del territorio que propenda por el equilibrio del sistema natural y el acceso equitativo de la población a los nuevos desarrollos.

6.3.2. Desarrollar un sistema de gestión social, en el cual se desarrollen estrategias de gestión en el ámbito privado, con el fin de lograr una mayor eficiencia del subsistema de ocupación, garantizando dinámicas urbanas y sostenibilidad en la mezcla de usos en el sector.

6.3.3. Generar estrategias de administración para el subsistema público y colectivo del área de planificación, con miras a generar áreas públicas mejor dotadas de forma tal que cumplan su cometido de brindar a la comunidad espacios cómodos, bien equipados, con programa y sobre todo seguridad.

6.3.4. Definir las estrategias para la implementación de la política pública de protección a moradores en el marco de los protocolos para la renovación urbana, entendiendo esta metodología como la que define las formas de proteger comunidad en el marco del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística.

6.4. Desde el componente ambiental:

6.4.1. Promover a la consolidación de la red ecológica municipal, convirtiéndose en el elemento articulador de los valores ambientales y paisajísticos del territorio, logrando al tiempo, mitigar la presión de los nuevos desarrollos sobre los servicios ecosistémicos presentes en el área de planificación.

6.4.2. Definir el modelo de ocupación urbano como propuesta de articulación de los procesos de crecimiento vertical y la Estructura Ecológica actual, con el ánimo de lograr una ciudad más eficiente en el consumo de los recursos naturales, mediante la promoción de construcciones sostenibles, con bajo consumo de recursos, manejo responsable de los residuos sólidos, diseños bioclimáticos entre otros.

6.4.3. Viabilizar la sana mezcla de actividades comerciales con el uso residencial, por medio de la implementación de los Protocolos Ambientales Urbanísticos, de forma tal que se mitiguen los impactos al uso residencial propuesto por el Plan Parcial, todo esto en un porcentaje de mezcla de usos

que, sustentado en estudios de mercado, lleve al territorio a una complejidad urbana equilibrada y sostenible.

6.5. Desde el componente de movilidad:

6.5.1. Establecer en el área de planificación un nuevo sistema de movilidad en el que se asignen al peatón y a los modos no motorizados, espacios que faciliten sus desplazamientos articulando a esto estrategias como el urbanismo de cercanía y la mixtura de actividades, mitigando así impactos como la congestión y contaminación ambiental, problemáticas que han ido incrementándose en el tiempo.

Complementar y optimizar la oferta de infraestructura vial y de servicios existentes en el sector, aprovechando la existencia de corredores de movilidad de importancia municipal como la Avenida El Poblado y la calle 10, con el fin de focalizar sobre ellos la localización de actividades comerciales que garanticen su funcionalidad futura y articulación con los demás sistemas base del entorno zonal.

CAPÍTULO 3.

ÁREA DEL PLANIFICACIÓN

ARTÍCULO 7. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

El área de planificación del Plan Parcial está delimitada de la siguiente manera: Inicia en la intersección de la calle 10 con carrera 43B (esquina noroccidental del Parque del Poblado), desde este sitio continúa hacia el oriente por la calle 10 hasta la intersección con la carrera 40, luego en dirección sur llega hasta la calle 9A, continúa hacia el oriente hasta la intersección con la carrera 37A, luego hacia el sur hasta la calle 9 y posteriormente hacia el occidente hasta la carrera 39. A partir de este punto continúa el recorrido hacia el sur por la carrera 39 hasta llegar al Parque Lineal Quebrada La Presidenta, por el cual, en dirección occidente continúa hasta a la carrera 43A (Av. El Poblado), luego en dirección norte continúa por la Av. El Poblado hasta la calle 9, en este punto gira hacia el occidente hasta la carrera 43B, continuando por esta hasta la calle 10, intersección donde se inició la descripción del polígono.

ARTÍCULO 8. CONFORMACIÓN ÁREA DE PLANIFICACIÓN

El Plan Parcial está conformado por 11 Hectáreas, localizadas en los polígonos Z5_CN4_9, Z5_CN5_18 y Z5_CN5_19, los cuales hacen parte de la Comuna 14 El Poblado y está conformada por 102 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente Plan Parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se muestran a continuación:

# PREDIO	CBML	ÁREA BRUTA	ALTURA ACTUAL (No. de pisos)	ALTURA PROPUESTA RESOLUCIÓN 390 DE 2015 (No. de pisos)	ÁREA CONSTRUIDA ACTUAL CATASTRO (m2)
1	14180180009	1.454,81	1	1	1.273,47
2	14180180010	1.458,68	4	4	8.489,59
3	14180180011	230,39	1	4	634,82
4	14180180012	545,58	1	5	685,55
5	14180180013	213,99	3	4	567,74
6	14180180014	224,69	1	4	240,31
7	14180180015	217,87	2	4	286,36
8	14180180001	240,10	2	5	466,66
9	14180180002	241,27	2	4	412,24
10	14180180003	232,95	1	4	179,91
11	14180180004	158,07	1	4	158,07
12	14180180005	149,76	1	4	142,26
13	14180180006	166,39	1	4	127,84
14	14180180007	203,96	2	4	393,54
15	14180180008	209,92	2	4	409,93
16	14180170007	183,59	3	8	461,83
17	14180170019	68,40	1	8	68,40
18	14180170008	72,00	1	8	72,00
19	14180170009	134,21	1	8	134,21
20	14180170010	589,58	10	8	3.937,73
21	14180170020	818,96	1	8	510,24
22	14180170021	793,78	1	8	540,38
23	14180170012	124,20	1	8	124,20
24	14180170013	577,18	1	8	493,83
25	14180170014	445,19	6	8	1.462,74
26	14180170015	213,99	1	8	260,02
27	14180170016	159,05	3	8	213,99
28	14180170015	413,58	4	8	1.650,04
29	14180170023	594,51	6	8	3.102,51
30	14180170001	452,10	2	8	916,68
31	14180170022	903,71	6	8	5.615,23
32	14180160003	71,55	2	8	126,05
33	14180160004	233,46	2	8	435,11
34	14180160005	305,01	1	8	271,27
35	14180160006	305,02	2	8	439,22
36	14180160007	297,67	1	8	168,94
37	14180160008	410,83	2	8	427,30
38	14180160009	351,35	5	10	1.643,04
39	14180160010	365,99	5	10	1.566,29
40	14180160011	355,00	2	10	404,69
41	14180160012	347,69	1	10	248,07
42	14180160013	292,79	1	10	227,59
43	14180160014	292,79	2	10	372,83
44	14180160015	292,79	1	10	253,19
45	14180160016	280,00	1	10	472,73
46	14180160017	32,10	2	10	64,20
47	14180160018	55,64	3	10	159,48
48	14180160019	159,99	2	5	368,54

# PREDIO	CBML	ÁREA BRUTA	ALTURA ACTUAL (No. de pisos)	ALTURA PROPUESTA RESOLUCIÓN 390 DE 2015 (No. de pisos)	ÁREA CONSTRUIDA ACTUAL CATASTRO (m2)
49	14180160020	156,80	1	5	283,69
50	14180160021	297,67	3	5	227,03
51	14180160022	258,54	2	5	191,59
52	14180160001	397,56	1	5	737,89
53	14180160002	258,95	6	5	1.278,81
54	14180080017	110,03	3	5	64,20
55	14180080018	215,68	2	5	159,48
56	14180080019	211,01	2	5	218,91
57	14180080020	218,89	2	5	522,84
58	14180080021	230,71	4	5	928,61
59	14180080022	243,73	4	5	889,46
60	14180080023	260,63	2	5	289,50
61	14180080024	251,48	2	5	568,56
62	14180080025	254,35	2	5	353,28
63	14180080026	238,57	2	5	379,60
64	14180080027	296,04	2	5	268,89
65	14180080031	23.249,79	2,3,4	8	19.242,03
66	14180090001	2.999,29	1	8	3.124,61
67	14180090002	150,60	3	8	546,70
68	14180090003	108,74	2	8	239,69
69	14180090004	135,51	1	8	135,51
70	14180090005	135,50	2	8	135,50
71	14180090006	190,80	1	8	211,45
72	14180090007	380,19	2	8	327,72
73	14180090008	315,73	2	8	343,73
74	14180090009	719,61	2	8	1.061,96
75	14180090010	270,62	2	8	267,92
76	14180090011	1.606,70	2	8	1.675,45
77	14180150001	2.818,07	0	0	-
78	14180080028	264,64	2	0	402,40
79	14180080029	306,77	2	0	222,00
80	14180080030	312,82	2	0	654,43
81	14180080001	407,81	2	0	224,02
82	14170120009	3.337,98	0	0	-
83	14170120010	133,07	0	0	-
84	14179990004	182,59	0	0	-
85	14180080032	3.676,27	0	0	-
86	14170120011	1.457,09	0	0	-
87	14180080033	100,44	0	0	-
88	14170120006	10.563,36	0	0	-
89	14180080003	158,88	0	0	-
90	14180080004	133,18	0	0	-
91	14180080005	262,10	0	0	-
92	14180080006	328,76	1	0	359,12
93	14180080007	421,99	1	0	238,73
94	14180080008	339,00	2	0	495,58
95	14180080009	251,10	5	0	1.050,45
96	14180080010	150,34	3	0	175,93

# PREDIO	CBML	ÁREA BRUTA	ALTURA ACTUAL (No. de pisos)	ALTURA PROPUESTA RESOLUCIÓN 390 DE 2015 (No. de pisos)	ÁREA CONSTRUIDA ACTUAL CATASTRO (m2)
97	14180080011	157,03	3	0	273,03
98	14180080012	182,14	2	0	421,51
99	14180080013	234,29	1	0	241,29
100	14180080014	250,38	3	0	106,04
101	14180080015	185,61	2	0	301,33
102	14200140001	4.485,81	0	0	-

ARTÍCULO 9. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL

En el área de planificación se identificaron las siguientes Áreas de Manejo Especial_AME, las cuales tendrán un tratamiento diferencial al resto de los predios que componen el área de planificación; estas áreas de manejo especial se agrupan en cinco tipologías como se muestra a continuación:

9.1. AME Tipo 1 Patrimonial: Predios con declaratoria de Bien de Interés Cultural de los ámbitos nacional o municipal y que por ende se encuentran sujetos a un régimen Especial de Protección -REP-, al igual que un predio que, aunque no cuenta con declaratoria, posee características patrimoniales excepcionales, estos son:

9.1.1. Predio # 1. Iglesia San José del Poblado, CBML 14180180009, Área Bruta 1.454,81 m2. BIC-M

9.1.2. Predio #41. Galería La Balsa, CBML 14180160012, Area Bruta 347,69 m2. Este predio será valorado y potencialmente incluido en el listado indicativo de candidatos a bien de interés cultural –BIC-M-.

9.2. AME Tipo 2 Colindante a Bien de Interés Cultural. Corresponde a las edificaciones colindantes al Templo San José del Poblado, las cuales requieren consideraciones de manejo e intervención en términos de su regulación, son:

9.2.1. Predio #2. CBML 14180180010, área bruta 1.458,68 m2

9.2.2. Predio # 3. CBML 14180180011, área bruta 230,39 m2

9.2.3. Predio # 4. CBML 14180180012, área bruta 545,58 m2

9.2.4. Predio # 5. CBML 14180180013, área bruta 213,99 m2

9.2.5. Predio # 6. CBML 14180180014, área bruta 224,69 m2

9.2.6. Predio # 7. CBML 14180180015, área bruta 217,87 m2

9.2.7. Predio # 8. CBML 14180180001, área bruta 240,10 m2

9.2.8. Predio #9. CBML 14180180002, área bruta 241,27 m2

9.2.9. Predio # 10. CBML 14180180003, área bruta 232,95 m2

9.2.10. Predio # 11. CBML 14180180004, área bruta 158,07 m2

9.2.11. Predio # 12. CBML 14180180005, área bruta 149,76 m2

9.2.12. Predio # 13. CBML 14180180006, área bruta 166,39 m2

9.2.13. Predio # 14. CBML 14180180007, área bruta 203,96 m2

9.2.14. Predio # 15. CBML 14180180008, área bruta 209,92 m2

9.3. AME Tipo 3 Edificación Consolidada. Comprende las edificaciones que no tengan declaratoria como Bien de Interés Cultural, que no estén clasificadas como uso dotacional por el Acuerdo 48 de 2014, y que se encuentran próximas o que han alcanzado la altura dada por la Resolución 0390 de 2015, son:

9.3.1. Predio # 20. CBML 14180170010, área bruta 589,58 m2

9.3.2. Predio # 25. CBML 14180170014, área bruta 445,19 m2

9.3.3. Predio # 28. CBML 14180170015, área bruta 413,58 m2

9.3.4. Predio # 29. CBML 14180170023, área bruta 594,51 m2

9.3.5. Predio # 31. CBML 14180170022, área bruta 903,71 m2

9.3.6. Predio # 53. CBML 14180160002, área bruta 258,95 m2

9.4. AME Tipo 4 Preexistencias sin potencial de desarrollo: Al interior del predio del Colegio Palermo de San José identificado con CBML 14180080031, se encuentra la edificación en la cual habita actualmente parte de la Congregación de Hermanas Franciscanas, propietarias del Colegio. Para el Plan Parcial, dicha edificación es considerada una preexistencia que cuenta con un uso residencial consolidado, no será desplazada por los nuevos desarrollos. Siendo así está se identifica como un AME, pero no cuenta con potencial de desarrollo, una vez se plantee la relocalización de esta actividad el lote deberá ser incorporado al subsistema público y colectivo.

Parágrafo: Los predios que no hacen parte de ninguna de las tipologías anteriormente descritas, se consideran como lotes con potencial edificatorio que serán desarrollados a través de Unidades de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 10. CRITERIOS NORMATIVOS PARA LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL

Los criterios normativos para las Áreas de Manejo Especial son los siguientes:

10.1. Para el inmueble identificado como AME Patrimonio, con CBML 14180160012 (Galería La Balsa), aplican los siguientes criterios normativos:

10.1.1. Conservación de la altura original de la edificación hacia el exterior.

10.1.2. Las áreas libres sin construir al interior del predio donde se localiza la edificación, podrán ser construidas aumentando la ocupación de la edificación existente sin superar la ocupación máxima permitida para el polígono de tratamiento donde se localiza la edificación; estas ampliaciones no se podrán realizar en las áreas correspondientes a patios, vacíos interiores y retiros de aislamientos.

10.1.3. La modificación o apertura de nuevos vanos no podrá alterar la proporción ni la relación predominante entre elementos verticales y horizontales en el conjunto donde se localiza.

10.2. Para las Áreas de Manejo Especial con tipología de colindancia con un Bien de interés cultural (Tipo 2) aplicarán los siguientes criterios de manejo:

10.2.1. Estas edificaciones podrán construir a su interior, bien sea sobre el área libre disponible o sobre el área construida preexistente, pero en ningún caso podrá superar el aprovechamiento permitido para el sector por la Resolución Municipal N°390 de 2015. Adicionalmente, atendiendo a las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, las edificaciones en predios colindantes con un Templo de Interés Cultural, no podrán superar la altura del nivel de enrase inferior del cuerpo principal del mismo.

10.2.2. Toda obra de construcción que se pretenda realizar deberá ser comunicada previamente al Departamento Administrativo de Planeación. De acuerdo con la naturaleza de las obras y el impacto que pueda tener en el templo, esta aprobará o no su realización.

10.2.3. La propuesta de nuevos desarrollos que modifiquen la conformación paramentalidad preexistente, será objeto de análisis en un proyecto que se presentará al Departamento administrativo de Planeación o entidad en quien se delegue para su correspondiente autorización.

10.2.4. No se podrá modificar la forma de ocupación original de las edificaciones, ni generar retiros diferentes a los del diseño inicial.

10.2.5. Previa aprobación del Departamento administrativo de Planeación, se podrán instalar cubiertas y tapasoles que sean parte de un diseño integral, acorde con las características del lugar y que no vayan en detrimento de la fachada de la Iglesia.

10.2.6. La instalación de elementos para publicidad se registrará por las disposiciones establecidas en el Acuerdo 036 de 2017 y el Decreto Municipal 288 de 2018.

10.3. Para las Áreas de Manejo Especial con tipología de edificación consolidada (Tipo 3) se registrarán por lo establecido en el Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas del Acuerdo 48 de 2014, cumpliendo las normas municipales vigentes de área mínima y frente del lote.

Parágrafo: Para el caso específico del Área de Manejo Especial de la casa de residencia de las Hermanas Franciscanas, por ser parte del Espacio Público Proyectado, tanto del Plan Parcial como del Plan de Ordenamiento Territorial tendrá los usos y aprovechamientos transitorios definidos en el Acuerdo 48 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 11. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN EL ÁREA DE INTERVENCIÓN.

En el área de intervención del Plan Parcial se identifican quince (15) unidades de actuación urbanística.

Las unidades de actuación urbanística se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas definidas para cada una de ellas en el presente Decreto y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos. De esta manera, los propietarios podrán acometer su desarrollo, pudiendo tramitar las respectivas licencias urbanísticas ya sea para una o varias Unidades de Actuación.

Las poligonales de las Unidades de Actuación Urbanística expresadas en la cartografía protocolizada con este Decreto, se entenderán como Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística, en los términos del Decreto 1077 de 2015, pudiéndose optar por su desarrollo utilizando esta figura en los términos y procedimientos previstos en el Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo 048 de 2014.

En principio todas las Unidades se entenderán como Unidades de Actuación Urbanística, sin embargo, aquellas que cumplan con las características para ser entendidas como Unidades de Gestión, según lo definido en el Artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, podrán hacerlo cumpliendo las determinaciones incluidas en el citado Decreto.

ARTÍCULO 12. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Las Unidades de Actuación Urbanística se conforman catastralmente de la siguiente manera:

Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 1:

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
1	14180170007	16	458,20 m2
	14180170019	17	
	14180170008	18	
	14180170009	19	

Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 2:

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
2	14180170020	21	2.314,11 m2
	14180170021	22	
	14180170012	23	
	14180170013	24	

Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 3:

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
3	14180170015	26	373,05 m2
	14180170016	27	

Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 4:

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
4	14180170001	4	452,10 m2

Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 5:

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
5	14180160003	32	1.623,54 m2
	14180160004	33	
	14180160005	34	
	14180160006	35	
	14180160007	36	
	14180160008	37	

Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 6:

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
6	14180160009	38	1.072,34 m2
	14180160010	39	
	14180160011	40	

Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 7:

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
7	14180160013	42	1.246,11 m2
	14180160014	43	
	14180160015	44	
	14180160016	45	
	14180160017	46	
	14180160018	47	

Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 8:

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
8	14180160019	48	1.270,56 m2
	14180160020	49	
	14180160021	50	
	14180160022	51	
	14180160001	52	

Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 9:

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
9	14180080017	54	755,61 m2
	14180080018	55	
	14180080019	56	
	14180080020	57	

Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 10:

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
10	4180080021	58	474,45 m2
	4180080022	59	

Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 11:

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
11	14180080023	60	1.301,06 m2
	14180080024	61	
	14180080025	62	
	14180080026	63	
	14180080027	64	

Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 12:

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
12	14180080031	65	23.249,79 m2

Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 13:

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
13	14180090001	66	2.999,29 m2

Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 14:

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
7	14180090002	67	2.136,68 m2
	14180090003	68	
	14180090004	69	
	14180090005	70	
	14180090006	71	
	14180090007	72	
	14180090008	73	
	14180090009	74	

Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 15:

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
15	4180090010	75	1.877,31 m2
	4180090011	76	

TÍTULO II.

SISTEMAS FÍSICO ESPACIALES

CAPÍTULO 1.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA

ARTÍCULO 13. ESTRUCTURA ECOLÓGICA.

El Plan Parcial Operación Urbana Especial Palermo, busca la potencialización de los elementos de la Estructura Ecológica definida por el Acuerdo 048 de 2014 para el área de intervención del Plan Parcial, los cuales son la Red Ecológica Estructurante asociada a la Quebrada La Presidenta y el separador vial ubicado en la Carrera 43A.

La Estructura Ecológica se conserva según lo establecido por el Acuerdo 048 de 2014 y se potencializa por medio de otros elementos de la Estructura Ecológica Complementaria, con el establecimiento de Espacios Públicos con altas características ambientales como elemento articulador de valores ambientales y paisajísticos de estructura urbana, para el mejoramiento de la calidad ambiental y el desarrollo cultural de la población.

ARTÍCULO 14. ELEMENTOS DEL SISTEMA HIDROGRÁFICO.

El retiro de la quebrada La Presidenta, en el tramo interceptado con el polígono del área de planificación, es variable entre los 10 y 20 metros. 10 metros para el tramo canalizado y cuya longitud es de 120m a lo largo del cauce de la quebrada y 20m para los tramos no canalizados.

El presente Decreto incorpora como criterios de manejo para el sistema hídrico los establecidos el artículo 26 y en el numeral 4 del artículo 42 del Acuerdo 48 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial-, en virtud de los cuales se establece: lo siguiente:

14.1. No se permite la intervención del retiro de la quebrada, excepto para el establecimiento de espacio público para la recreación pasiva, donde se permite el uso hasta el límite de la mancha de inundación, previo estudio técnico de detalle y autorización de la autoridad ambiental competente. Las intervenciones que se realicen deberán asegurar la permeabilidad de los suelos, la existencia de flora y fauna endémicas o con algún grado de amenaza todo ello sin alterar la dinámica natural del agua.

14.2. Los desarrolladores de la Unidad de Actuación Urbanística 12 del Plan Parcial están en la obligación de dotar con nuevas redes de aguas lluvias los tramos de vía de la calle 8, calle 9 y el ramal para acceder a la carrera 42, las cuales se dispondrán separadas de las redes de aguas residuales. Estas deben conducidas hasta los colectores ubicados sobre

la margen derecha de la quebrada La Presidenta y de allí transportan a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio, mientras que, el alcantarillado de aguas lluvias descargará directamente en el cauce de la quebrada, para lo cual se elaborarán estudios hidrológicos e hidráulicos y tramitar los respectivos permisos de ocupación de cauce ante la Autoridad Ambiental, previo a la construcción de las obras de descarga.

ARTÍCULO 15. RED DE CONECTIVIDAD ECOLÓGICA.

Siguiendo los lineamientos del artículo 44 del Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan Parcial incorpora como criterios de manejo de la Red de Conectividad ecológica los siguientes:

15.1. En caso de requerirse una intervención con algún tipo de infraestructura liviana, de servicios o senderos peatonales, sobre el cauce y su retiro, que implique además el aprovechamiento de especies forestales, tendrán que elaborar estudios de conectividad ecológica, manejar adecuadamente la fauna silvestre antes, durante y después de las intervenciones y generar la compensación por afectación de especies de flora, según lo indique el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

15.2. Para el corredor verde asociado al sistema de movilidad, localizado en la Avenida el Poblado entre las calles 6 y 10, se cumplirán los criterios de manejo establecidos en el artículo 205 del POT, en relación con su mantenimiento y enriquecimiento con diversidad de especies forestales predominantemente nativas y adecuadas que contribuyan a mitigar los impactos de aislamiento y fragmentación de la red de conectividad ecológica municipal, aprovechando su cercanía con el corredor de la quebrada La Presidenta y el Parque El Poblado.

ARTÍCULO 16. ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA

La Estructura Ecológica Complementaria (EEC) en el Plan Parcial Palermo asegura funciones complementarias y conectoras de la Estructura Ecológica Principal, está se conforma a través de los Espacios Públicos propuestos, los cuales deben establecer corredores ecológicos que contribuyan a la articulación de la estructura urbana y la conectividad ecológica y mejoren la calidad ambiental y cultural de la población asentada en el área del polígono.

Los criterios de manejo de la Estructura Ecológica Complementaria para el Plan Parcial Palermo, serán los establecidos en los artículos 46, 47 y 48 del Acuerdo 48 de 2014, además de atender las recomendaciones del Plan Director BIO 2030 (Alcaldía de Medellín, AMVA y URBAM, 2011), se debe optimizar la conservación de la dinámica hidráulica de la quebrada La Presidenta, así como las condiciones naturales de su cauce, con un enfoque adaptativo del manejo hidráulico y la prevención del riesgo

CAPITULO 2.

ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO

ARTÍCULO 17. TIPO DE AMENAZA DE LA QUEBRADA LA PRESIDENTA

La quebrada La Presidenta, presenta amenaza alta por avenida torrencial e inundaciones y amenaza baja por movimientos en masa, para estas áreas se establecieron medidas aplicables conforme con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, tal como se establece en los artículos posteriores.

ARTÍCULO 18. CRITERIOS DE MANEJO PARA LAS ÁREAS CON AMENAZA ALTA POR AVENIDAS TORRENCIALES

18.1. Las edificaciones existentes en la carrera 39 con calle 7D se encuentran en la franja definida como de amenaza por avenidas torrenciales, por lo cual, tienen que contar con estudios de detalle de riesgo, que permitan definir la categoría del riesgo y si este es mitigable o no.

18.2. Se prohíbe la ocupación con construcciones destinadas a usos de vivienda, comercio, industria, servicios o equipamientos en las fajas de retiro o protección de la quebrada La Presidenta; razón por la cual el modelo de ocupación del Plan Parcial les da una destinación de espacio público, en concordancia con lo definido en el artículo 57 del Acuerdo 048 de 2014.

ARTÍCULO 19. CRITERIOS DE MANEJO PARA LAS ÁREAS CON AMENAZA ALTA POR INUNDACIONES

19.1. Las áreas localizadas en el área de planificación, ocupadas o edificadas caracterizadas como de amenaza alta que no poseen estudios de amenaza de detalle, tendrán que someterse a estudios de riesgo de detalle, que permitan definir la categoría del riesgo y si este es mitigable o no mitigable.

19.2. Los terrenos identificados al interior del área de planificación que no estén urbanizados, ocupados o edificados, como es el caso del espacio público propuesto por el Plan Parcial, pueden ser aptos para la localización de equipamientos, supeditando esta acción a la ejecución de los estudios de amenaza de detalle, y a la construcción de todas las obras de mitigación que de estos se deriven, previo concepto del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres -DAGR- y el Departamento Administrativo de Planeación.

CAPÍTULO 3.

SISTEMAS PÚBLICOS Y COLECTIVOS

Sección 1.

Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.

ARTÍCULO 20. ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO.

El Plan Parcial Operación Urbana Especial Palermo, reconfigura urbanísticamente el área de planificación con énfasis en los Sistemas Públicos y Colectivos, estableciendo espacios públicos de distintas tipologías tal y como se expone a continuación:

CATEGORIA	SUBCATEGORÍA	LOCALIZACIÓN
PARQUE	Parque recreativo pasivo	A lo largo de la calle 9, entre las UAU 9, 12, 13 y 15
PARQUE CÍVICO		Al interior de la UAU 12
PARQUE	Parque recreativo pasivo	A lo largo de la calle 8, al interior de la UAU 12
PARQUE	Parque recreativo activo	Contiguo al Eco parque lineal La Presidenta, al interior de la UAU 12
PARQUE	Parque recreativo pasivo	Al interior de la UAU 12 a lo largo de la carrera 42 y en el costado oriental con asociación de las UAU 9,10 y 11.

Tabla 1. Conformación de los espacios públicos propuestos por el Plan Parcial.

20.1. Parque recreativo pasivo sobre la Calle 9: Se plantea sobre toda la calle 9 un Boulevard que conecte peatonalmente el parque Lleras con el Parque del Poblado entre la carrera 39 y la Av. El Poblado (carrera 43ª). Se conformará como un Área libre para la recreación pasiva dispuesta de forma lineal asociada a la calle 9 y a las actividades comerciales dispuestas en los primeros pisos, conformando un corredor verde que se caracterizará por el predominio de elementos naturales, dotación de amoblamiento urbano y senderos peatonales, favoreciendo la recreación pasiva, el ocio y la contemplación sin instalaciones ni escenarios para la recreación activa. Este espacio se clasifica según sus características formales en la categoría de Parque Recreativo

Pasivo y su concreción estará supeditada al desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística 9, 12, 13 y 15.

20.2. Parque Cívico en la UAU 12: Al interior de la UAU 12 contenido entre las áreas privadas y la agrupación de las tres torres propuestas por el modelo de ocupación en la manzana norte de la unidad Actuación Urbanística y el Boulevard de la calle 9, se establece un espacio libre con características de parque cívico que se convierte en el centro representativo de encuentro del Plan Parcial.

Se conformará como un Área libre resultante de la agrupación

en "U" de las tres torres propuestas para la manzana norte de la UAU 12, este espacio funcionará como articulador de los elementos arquitectónicos a su alrededor y generador de áreas de descanso o recreación pasiva con zonas verdes y suelos permeables acompañados de vegetación y jardines ornamentales, así como áreas proyectadas con pisos duros útiles para la realización de encuentros colectivos, expresiones artísticas, ferias y encuentros culturales con funciones cívicas o ceremoniales.

Este espacio, se clasifica según sus características formales y funcionales en la categoría de Parque cívico y su concreción solo estará supeditada al desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 12.

20.3. Parque sobre la calle 8: De forma lineal asociado a la calle 8 el modelo de ocupación propone la conformación de un parque de esparcimiento de encuentro, en el cual confluyen los corredores perpendiculares y los pasajes peatonales conformados por las áreas libres privadas entre la calle 9 y 8. Este espacio servirá como antesala y conexión con el parque lineal La Presidenta consolidando la red ecológica planteada por el Plan Parcial. Se conformará como un Área libre de recreación pasiva dispuestas de forma lineal asociada a la vía proyectada de la calle 8 entre las carreras 42 y 39, se caracterizará por el predominio de elementos naturales, dotación de amoblamiento urbano y senderos peatonales, favoreciendo la recreación pasiva, ocio y contemplación sin la presencia de instalaciones ni escenarios para la recreación activa. Este espacio se clasifica según sus características formales en la categoría de Parque Recreativo Pasivo y su concreción estará supeditada solo al desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística 12.

20.4. Parques Corredores peatonales entre el Boulevard calle 9 y la calle 8: Actualmente el colegio Palermo se comporta como una barrera entre la calle 9 y la calle 8 generando una segregación urbana entre los parques del Poblado y el Lleras con el parque lineal la presidenta, es por esto que el Plan Parcial establece unas conexiones perpendiculares a estas dos calles que configuren un sistema de corredores entre el antes mencionado boulevard de la calle 9 y el parque lineal La Presidenta. Se conformarán como unas Áreas libres para la recreación pasiva dispuestas de forma lineal en los extremos occidental y oriental de la UAU 12, el oriental asociado a la carrera 42 y el oriental asociado a las UAU 9, 10 y 11 con las cuales comparte lindero y conjuntamente conforman el corredor. Estos elementos conformarán dos corredores verdes que se caracterizarán por el predominio de elementos naturales, dotación de amoblamiento urbano y senderos peatonales, favoreciendo la recreación pasiva, ocio y contemplación sin la presencia de instalaciones ni escenarios para la recreación activa. Este espacio se clasifica según sus características formales en la categoría de Parque Recreativo Pasivo y su concreción estará supeditada al desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística 9, 10, 11 y 12.

20.5. Parque recreativo activo de Articulación y conexión con el ecoparque lineal La Presidenta: Actualmente el parque lineal La Presidenta se encuentra desarticulado al sistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro existentes en el área de planificación, contando solo con dos

accesos aislados en los extremos oriente y occidente sobre las carreras 39 y 43ª Av. El Poblado respectivamente. El parque linda por el costado norte con el predio del colegio Palermo que se convierte en una barrera urbana que no permite la integración ni la verdadera apropiación del parque como área para la recreación ciudadana, es por esto que entre las estrategias del Plan Parcial se plantea la articulación de este parque mediante la apertura sobre el costado norte generando una relación directa con la vía proyectada de la calle 8 planteando áreas para la recreación pasiva y activa acompañadas de usos comerciales en los primeros pisos de los desarrollos inmobiliarios propuestos que incentive, el uso y la permanencia en el lugar.

Este espacio se clasifica según sus características formales y funcionales en la categoría de parque recreativo activo que complementa el Ecoparque lineal de La Presidenta. Su concreción estará supeditada al desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 12.

ARTÍCULO 21. CRITERIOS DE MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO.

Para la concreción de los espacios públicos propuestos por el Plan Parcial se destinarán los bienes de uso público producto de las cesiones urbanísticas determinadas por el modelo de ocupación y la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas para el espacio público efectivo y las áreas de protección localizadas sobre el retiro y las áreas de amenaza por inundaciones y avenidas torrenciales de la quebrada La Presidenta.

ARTÍCULO 22. CRITERIOS DE MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO

Los criterios de manejo para el Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro en el Plan Parcial se regirán por lo dispuesto en los artículos 84, 85, 86 y 323 del Acuerdo 48 de 2014 y las disposiciones complementarias.

Sección 2.

Subsistema de Equipamientos

ARTÍCULO 23. EQUIPAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL.

El área de Planificación se encuentra en el interior de la centralidad del Poblado, la cual cuenta con un total de 82 equipamientos, (equivalentes a 1.7 Hectáreas), cifra en la que predominan los equipamientos básicos sociales, los cuales equivalen a un 46% del total de equipamientos localizados en el sector. A estos siguen los equipamientos básicos comunitarios que equivalen al 30%, los equipamientos de infraestructura con un 14% y finalmente los equipamientos institucionales y de seguridad y convivencia los cuales representan un 5% cada uno. Sin embargo, si bien según lo anterior, en la comuna 14 no se evidencia déficit de equipamientos públicos, con el traslado de la sede del Colegio Palermo de San José, quedaría como único equipamiento localizado al interior del área de planificación la Iglesia San José del Poblado.

Las Obligaciones urbanísticas de equipamientos se cumplirá en dinero y se calculará en función de la edificabilidad efectivamente licenciada en las distintas tipologías de uso de acuerdo a los parámetros establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

De acuerdo con el análisis sociocultural y el diagnóstico del plan parcial se deberá generar un equipamiento de infraestructura de servicios públicos -centro de acopio y/o reciclaje- regulado por el artículo 114 del Acuerdo 48 de 2014. Toda vez que no existe déficit de equipamiento básico social o comunitario, el Comité de Áreas de Cesión determinará la prioridad en la ejecución del proyecto y su localización.

Sección 3.

Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble

ARTÍCULO 24. CONFORMACIÓN DEL SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE.

En el área de planificación este Subsistema esta representado por 2 predios uno con declaratoria de Bien de Interés Cultural del ámbito municipal que por ende se encuentra sujeto a un

régimen Especial de Protección -REP- y otro inmueble que, aunque no cuenta con declaratoria, posee características patrimoniales excepcionales, estos son:

24.1. Predio # 1. Iglesia San José del Poblado, CBML 14180180009, Área Bruta 1.454,81 m2. BIC-M

24.2. Predio # 41. Galería La Balsa, CBML 14180160012, Area Bruta 347,69 m2. Este predio será valorado y potencialmente incluido en el listado indicativo de candidatos a bien de interés cultural –BIC-M-.

ARTÍCULO 25. PERFIL URBANO EN RELACION CON EL BIC-M. Los futuros desarrollos inmobiliarios deberán cumplir con la asignación de alturas establecidas por el Plan Parcial, el cual localiza las alturas más bajas a aquellas Unidades de Actuación Urbanística ubicadas en el área comprendida por 50 metros lineales contados desde cada uno de los costados del predio identificado con CBML 14180180009, en el que actualmente funciona la Iglesia San José del Poblado

Por lo tanto, las edificaciones desarrolladas con el Plan Parcial deberán acoger la altura máxima asignada para cada Unidad de Actuación Urbanística en la siguiente tabla:

UAU	Altura máxima (No. de pisos)
1	10
2	10
3	12
4	11
5	11
6	13
7	13
8	8
9	9
10	9
11	9
12A	16
12B	16
12C	14
12D	16
13	12
14	10
15	10

Tabla 2. Altura máxima de las Unidades de Actuación Urbanística.

Sección 4.

Subsistema de Servicios Públicos

ARTÍCULO 26. REDES Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS

La disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios debe ser garantizada por la entidad prestadora de los servicios públicos. El urbanizador o gestor debe garantizar y asumir los costos y la dotación de los servicios públicos en los desarrollos urbanísticos de acuerdo con las normas vigentes.

Para la obtención de la licencia de Urbanización para cada Unidad de Actuación Urbanística, la empresa prestadora del servicio, al momento de sellar los planos de diseño, deberá

verificar el cumplimiento por parte del Urbanizador de las condiciones establecidas por la entidad prestadora en los documentos de factibilidad de prestación de servicios en cuanto a puntos de empalme con la red existente, ubicación de válvulas, diámetros de la red y puntos de descargue.

Sección 5.

Subsistema de Movilidad

ARTÍCULO 27. SECCIONES VIALES

La siguiente es la reconfiguración de la red vial al interior del polígono concretando los principios de eficiencia, democratización y seguridad vial, a través de la redistribución de los elementos que componen la sección pública.

TOTAL SECCIÓN PÚBLICA (SIN EP NI ANTEJARDÍN)		E 36,8	E 18,9	E 16,9	E 18,5	E 14,5	E Vble	S 12,0	S 10,5	S 14,05	S Vble	S Vble	
COSTADO		E	E	E	E	E	E	S	S	S	S	S	
RETIRO FRONTAL ADICIONAL				Vble	Vble								
ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO			10,5			Vble		Vble	Vble	10,0	10,0		
ANTEJARDÍN		5,0		3,0	3,0							5,0	
ANDÉN		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	EXISTENTE	2,00	2,00	2,00	2,00	3,95	
CICLORRUTA													
ZONA VERDE		4,0		1,5	1,5						1,5	1,5	
CALZADA	CARRIL 3	10,63											
	CARRIL 2		3,0	3,0									
	CARRIL 1		3,0	3,0	4,7								
	CICLORRUTA					1,3							
SEPARADOR		3,0	1,4	1,4	1,0								
CICLORRUTA					1,3							2,5 - Proyectada	
CALZADA	CARRIL 3	10,65											
	CARRIL 2		3,00	3,00	4,70	3,50	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	6,50	
	CARRIL 1		3,00	3,00		3,50	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25		
ZONA VERDE		2,0	1,5			3,5	3,5	1,5		1,5	1,5		
CICLORRUTA		2,5											
ANDÉN		2,00	2,00		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,55	2,00	3,95	
ANTEJARDÍN		5,0	3,0	1,5		3,0	3,0	Vble			3,0	5,0	

ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO								Vble			
RETIRO FRONTAL ADICIONAL		Vble		Vble			Vble			Vble	
COSTADO	O	O	O	O	O	O	N	N	N	N	N
JERARQUÍA	Vía Arteria	Vía de Servicio	Vía de Servicio	Vía de Servicio	Colectora	Colectora	Vía de Servicio	Vía de Servicio	Vía de Servicio	Vía de Servicio	Vía Arteria
TRAMO DE VÍA	Av. El Poblado - Carrera 43A entre calles 8 y 9	Carrera 42 entre calles 8 y 9	Carrera 42 entre calles 9 y 10	Carrera 41 entre calles 9 y 10	Carrera 40 entre calles 9 y 10	Carrera 39 entre calles 8 y 9	Calle 8 entre carreras 43A y 42	Calle 8 entre carreras 42 y 39	Calle 9 entre carreras 43A y 42	Calle 9 entre carreras 42 y 40	Calle 10 entre carreras 42 y 40
NOMBRE SECCIÓN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
POLÍGONO	PP PALERMO										

ARTÍCULO 28. ESTACIONAMIENTOS

En respuesta a las determinantes de movilidad del sector y lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, el Plan Parcial establece un número máximo de exigencia de estacionamientos de acuerdo con el uso desarrollado, así:

28.1. Estacionamientos para uso residencial. 1,00 estacionamientos por cada destinación del uso residencial.

28.2. Estacionamientos para otros usos diferentes al residencial. 1,00 estacionamientos por cada 60 metros cuadrados construidos

Parágrafo. Para garantizar condiciones de circulación y accesibilidad a las Unidades de Actuación Urbanística, previa aprobación de la Secretaría de Movilidad, el presente plan parcial propone eliminar del área de planificación del Plan Parcial 96 Zonas de Estacionamiento Regulado para autos y 15 para motocicletas, identificados en el Estudio de Movilidad del Documento Técnico de Soporte del presente Decreto.

ARTÍCULO 29. CRITERIOS DE MANEJO DEL SUBSISTEMA

El subsistema de movilidad se regirá por los siguientes criterios de manejo y deberá atender los lineamientos técnicos dispuestos en la norma específica Decreto 471 de 2018, Decreto 113 de 2017 o aquella que la modifique, complemento o sustituya.

29.1. Movilidad peatonal: El Plan Parcial Palermo define una infraestructura peatonal que conecta los espacios públicos propuestos y garantiza capilaridad de la red peatonal general de ciudad. Para esto se establecen andenes continuos, seguros y con suficiente capacidad para atender la demanda peatonal futura, siendo estructurantes el corredor peatonal propuesto a lo largo de la calle 9 y la continuidad de la calle 8.

El desarrollo de la UAU 12 plantea la integración entre los tres parques (Poblado – Lleras y La Presidenta), el desarrollo de una nueva plazoleta y la generación de corredores peatonales entre las calles 8 y 9.

29.2. Movilidad no motorizada: El Plan Parcial generará espacios para la disposición de bicicletas, para lo cual en el espacio público se destinarán áreas para el parqueo no solo de estas sino de patinetas y modos similares, garantizando de esta forma su accesibilidad y fomentando su uso.

El Plan parcial deberá vincularse a la cicloinfraestructura definida en los proyectos viales a lo largo de la carrera 43A, la avenida 34 y la calle 10, en respuesta a esto desarrollará un tramo en la carrera 41 que conecte el corredor de la calle 10 con el espacio público propuesto en la UAU 12.

29.3. Cargue y descargue de mercancías: Las actividades de cargue y descargue deberán ser resueltas al interior de las edificaciones, destinando celdas para los vehículos que realicen esta actividad de manera cotidiana, adicionalmente, deberán aplicar el reparto nocturno de mercancías, como se hace en el resto de la ciudad.

De requerirse el uso de vehículos más grandes, estos podrán hacer uso momentáneo de las bahías aledañas a la calzada, sin que ello implique una afectación a la circulación a lo largo de las vías públicas.

CAPÍTULO 4.

SISTEMA DE OCUPACIÓN

Sección 1.

Usos del suelo

ARTÍCULO 30. USOS PROPUESTOS

Se desarrollarán según lo establecido en el Artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014, en el cual se establece el régimen de la interrelación entre las categorías de uso con respecto a las Centralidades con predominancia económica.

El Plan Parcial conservará la mixtura planteada en el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014 para las áreas de alta mixtura localizadas en centralidades con predominancia económica en polígonos con tratamiento de Consolidación.

ARTÍCULO 31. REDISTRIBUCIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE USO.

Específicamente la Unidad de Actuación Urbanística 12 aplicará la siguiente redistribución de categorías de uso:

Edificación	Proporción de actividad residencial	Proporción en usos diferentes a la vivienda
A	Máximo: Todo el aprovechamiento menos el primer piso. Mínimo: NA (Se puede utilizar todo el aprovechamiento en otros usos)	Máximo: 100% del aprovechamiento Mínimo: Primer piso
B	Máximo: Todo el aprovechamiento menos el primer piso. Mínimo: NA (Se puede utilizar todo el aprovechamiento en otros usos)	Máximo: 100% del aprovechamiento Mínimo: Primer piso
C	Máximo: Todo el aprovechamiento menos el primer piso. Mínimo: NA (Se puede utilizar todo el aprovechamiento en otros usos)	Máximo: 100% del aprovechamiento Mínimo: Primer piso
D	Máximo: Todo el aprovechamiento menos el primer piso.	Máximo: Primer piso Mínimo: Primer piso

ARTÍCULO 32. PROTOCOLOS AMBIENTALES URBANÍSTICOS – PAU

Se desarrollarán según lo establecido en los artículos 259, 260 y 261 del Acuerdo 48 de 2014.

Para las Unidades de Actuación Urbanística al interior del área de planificación, el índice de ocupación mínima, será del 40% del Área Neta de la UAU. El índice de ocupación máximo será el resultado de descontar del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística, las áreas de cesión pública, el antejardín y las áreas resultantes del cumplimiento del retiro frontal adicional a eje de vía, en ningún caso, podrá superar el 80% de área neta de la UAU.

Seccion 2.

Norma volumétrica, Específica y del Perfil Urbano General

ARTÍCULO 33. PREVALENCIA NORMATIVA. Los nuevos desarrollos que se generen en virtud del Plan Parcial se regirán por las normas volumétrica, específica y del perfil urbano aquí establecida, cualquier asunto no reglamentado por las siguientes Normas, le serán aplicables lo establecido en el Acuerdo 048 de 2014 y el Decreto 0471 de 2018 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, previa justificación y visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación.

Parágrafo: La UAU 12, dada su dimensión y función de nodo articulador del sector, que estructura el sistema del espacio público mediante la cesión de suelo para vías y parques de esparcimiento y encuentro, el Modelo de Ocupación define para esta UAU una ocupación que difiere a las demás, esto teniendo en cuenta que se conforman cuatro edificaciones dispuestas de manera que permitan concretar las premisas y objetivos del Plan Parcial.

Se establece entonces para las cuatro edificaciones al interior de la UAU 12 la conformación de plataforma y torre, siendo siempre el índice de ocupación de la plataforma superior al de la torre. Por lo tanto, se define la siguiente ocupación máxima:

ARTÍCULO 34. ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÁXIMO Y MÍNIMO

% OCUPACIÓN MÁXIMA UAU 12				
EDIFICACIÓN	OCUPACIÓN MÁXIMA PLATAFORMA		OCUPACIÓN MÁXIMA TORRE	
	ÁREA (m2)	% de ocupación máxima en primer piso sobre A. Neta de UAU	ÁREA (m2)	% de ocupación máxima sobre la plataforma
A	2.128,50	9%	1.575,09	74%
B	2.501,25	11%	1.975,99	79%
C	2.392,50	10%	1.291,95	54%
D	2.050,56	9%	1.250,84	61%
TOTAL	9.072,81	39%	6.093,87	67%

Tabla 3. Ocupación UAU 12 Plan Parcial Palermo, Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

ARTÍCULO 35. ALTURA

La normativa de altura en el Plan Parcial esta dada en número máximo de pisos que desarrollará cada Unidad de Actuación Urbanística, la dimensión de una unidad de piso será de máximo tres con cincuenta metros (3,50 m.) para el uso residencial y en los usos comercial, de servicios y dotacional, será de máximo cinco metros (5,00 m.) tomados desde el nivel de piso acabado hasta el nivel de piso acabado superior inmediato. La altura de las edificaciones se regirá por las disposiciones del artículo 295 del Acuerdo 48 de 2014.

EDIFICACIÓN	Altura máxima de la plataforma (No. de pisos)
A	2
B	2
C	7
D	1

Tabla 4. Ocupación UAU 12 Plan Parcial Palermo, Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

Parágrafo 2: En caso de la generación de mansardas o mezanines, estos se contabilizarán como un piso.

ARTÍCULO 36. PARAMENTALIDAD

Se deberá garantizar la paramentalidad de los nuevos desarrollos en la totalidad de la altura de las edificaciones, la cual será definida en relación al borde interno del antejardín o del retiro frontal adicional si es el caso. En el caso de la UAU 12 se deberá garantizar los diferentes paramentos establecidos para esta unidad por el modelo de ocupación del plan parcial.

Para lograr la paramentalidad, las edificaciones deberán dar continuidad en el 100% de la longitud de las fachadas de la Unidad de Actuación Urbanística hacia vías y espacios públicos.

ARTÍCULO 37. ZÓCALO URBANO

Los nuevos desarrollos deberán conformar un zócalo urbano mínimo en primer piso garantizando la presencia de actividades que dinamicen la escena urbana, dicha conformación será de obligatorio cumplimiento incluso en los desarrollos donde predomine el uso residencial de manera que se garantice la localización de actividades complementarias a este. Los zócalos deberán cumplir los siguientes requerimientos:

37.1. Se proyectarán abiertos y, por tanto, tendrán aperturas o vanos no inferiores a un 80% de su superficie con el fin de garantizar la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios públicos y privados. En ningún caso se permitirá la localización de parqueaderos en la fachada del zócalo.

37.2. En ninguno de los niveles que conforma el zócalo urbano se permitirán voladizos hacia el espacio público o los ejes viales.

Parágrafo 1: Para la conformación de la Unidad de Actuación Urbanística 12, dispuesta en cuatro (4) edificaciones independientes, se definen alturas diferenciales máximas en número de pisos que guardan una proporción adecuada al perfil urbano definido por el Plan Parcial, según lo referido en los artículos 56 y 57 del presente Decreto.

De igual forma, se establecen alturas diferenciales máximas para la plataforma.

37.3. En todo caso aplicará la Tabla de régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos del artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014.

Parágrafo: La Unidad de Actuación Urbanística 12 deberá garantizar la conformación del zócalo urbano en los nuevos desarrollos, complementando con estos los espacios públicos de esparcimiento y encuentro planteados al interior de la unidad, contribuyendo a la apropiación de los espacios públicos y la conectividad urbana peatonal en los primeros niveles mediante la permeabilidad del zócalo urbano entre las calles 9 y 8.

ARTÍCULO 38. RETRANQUEO

Se considera retranqueo el desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior del predio con respecto al paramento de esta. Este no será de obligatorio cumplimiento, en los casos que se genere, el desplazamiento será de mínimo dos (2) metros. En ningún caso el espacio generado por dicho desplazamiento podrá cerrarse con elementos fijos o permanentes.

ARTÍCULO 39. RETIRO A LINDERO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Las edificaciones podrán adosarse a los linderos; en caso de que no lo hagan deberán cumplir con los retiros entre fachadas establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial en el Artículo 351

ARTÍCULO 40. RETIRO FRONTAL A EJE DE VÍA

Toda edificación que sea mayor a cinco (5) pisos o diez y siete metros (17,00 m.) de altura deberá cumplir con un retiro de once (11) metros al eje de vía. Este retiro será exigible hacia todos los ejes de las vías a las cuales dé frente el lote. Se tomará a partir del eje de la calzada más próxima a la UAU y deberá hacerse efectivo en la totalidad de la edificación.

ARTÍCULO 41. RETIRO A ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL

Cuando una Unidad de Actuación Urbanística limite por alguno de sus costados con un AME, la edificación se adosará a la construcción colindante. Hacia el interior del predio la edificación podrá separarse a la construcción existente dejando un retiro mínimo de seis (6.0) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas.

ARTÍCULO 42. RETIRO ENTRE FACHADAS

Para efectos de la presente reglamentación se aplicarán los retiros entre fachadas establecidos en el Artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014 y las disposiciones del Decreto 0471 de 2018.

ARTÍCULO 43. TRATAMIENTO DE FACHADAS

Para garantizar la iluminación, ventilación natural y establecer la relación entre las edificaciones y el espacio público o privado exterior los nuevos desarrollos deberán actuar según lo establecido en los artículos 350 y 351 del Acuerdo 48 de 2014, y cumplir con las características determinadas en el Artículo 214 del Decreto Municipal 0471 de 2018 en cuanto a fachadas y culatas.

Las fachadas hacia las vías y los espacios públicos existentes o proyectados garantizarán la relación con el espacio público mínimo en los tres (3) primeros pisos en los cuales no se podrán localizar sobre las fachadas los cuartos útiles, cuartos técnicos o parqueaderos.

ARTÍCULO 44. EMPATE ENTRE FACHADAS

Las nuevas edificaciones deberán proyectarse buscando una solución de empate o continuidad con las edificaciones colindantes. Para su diseño se tomarán como referencia elementos horizontales de los voladizos, cornisas, retrocesos, techos, vanos, pórticos, plataformas, entre otros; buscando la armonía entre las edificaciones y el espacio público y la estética urbana.

ARTÍCULO 45. MANEJO DE CULATAS

Con el fin de contribuir con las calidades espaciales y ambientales del sector se garantizará un manejo estético y/o ambiental de culatas, que escenifiquen los espacios urbanos para lo cual se garantizará la implementación de grafismos o intervenciones artísticas, así como muros con coberturas vegetales. Por tanto, se deberá garantizar las condiciones técnicas y estructurales de las edificaciones que permitan los trabajos en altura.

ARTÍCULO 46. CERRAMIENTOS

Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán garantizar la paramentalidad hacia plazas, parques recreativos, parques cívicos y zonas verdes existentes y propuestos por el Modelo de Ocupación del Plan Parcial, así mismo sobre los ejes viales localizados al interior del área de planificación, por tanto,

no habrá lugar a la conformación de elementos intermedios como rejas, muros bajos, muros vivos, etc.

ARTÍCULO 47. ESTACIONAMIENTOS.

Para el cálculo del número máximo de estacionamientos se deberá aplicar lo establecido en el Subsistema de Movilidad del presente Decreto, el cual define el número de estacionamientos máximo de acuerdo con el uso desarrollado.

Para las condiciones técnicas y de funcionamiento de los estacionamientos se aplicará las disposiciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial y las establecidas en los artículos 238 al 250 del Decreto Municipal 0471 de 2018 o la norma que lo modifique o sustituya.

Los estacionamientos se podrán localizar en cualquier nivel de la edificación, cumpliendo con las siguientes condiciones:

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

47.2. En todo caso se accederá por la vía de menor jerarquía; a excepción del caso en que la Unidad de Actuación Urbanística solo cuente con una vía que la limite y deba acceder por esta independiente de que cuente o no con espacio público.

47.3. No se permite ocupar el antejardín con sótano, semisótano o cualquier otro nivel destinado al estacionamiento. Al interior del área de planificación únicamente se podrá ocupar con sótanos el retiro frontal adicional comprendido entre el borde interior del antejardín y la fachada de la edificación, cuando haya lugar a este.

ARTÍCULO 48. ÁREAS LIBRES Y PRIVADAS

Los desarrollos en las UAU deberán dejar un área libre privada de uso común producto del índice de ocupación que será mínimo o equivalente al 10% del área neta de la unidad. Estas zonas no podrán ser ocupadas con construcción alguna y pueden hacer parte del antejardín, retiro adicional, retiros laterales o zona verde privada de uso común.

Con la concreción de los antejardines, todas las Unidades de Actuación Urbanística garantizarán el cumplimiento de esta exigencia. Los criterios de manejo para estas áreas se regirán por lo dispuesto en los artículos 197 y 323 del Acuerdo 48 de 2014 y atenderán las condiciones establecidas en los Artículos 207, 208 y 209 sobre reglamentación de antejardines del Decreto 0471 de 2018 o norma que lo modifique, sustituya o adicione.

Parágrafo: La Unidad de Actuación Urbanística 12 deberá garantizar la permeabilidad en el zócalo urbano mediante las áreas libres privadas de uso público generando conexiones urbanas peatonales que permitan la relación en primer piso del frente de la Calle 9 hacia la Calle 8 y el parque lineal de

la quebrada La Presidenta complementando el sistema de espacio público propuesto por el Plan Parcial, según esta referenciado en el plano protocolizado F_URB_5_Modelo_de_Ocupación.

ARTÍCULO 49. CONEXIONES ÁEREAS ENTRE EDIFICACIONES

Los nuevos desarrollos localizados al interior de cada Unidad de Actuación Urbanística podrán contar con conexiones aéreas horizontales que sirvan de conectores entre torres, estas deberán ser de carácter exclusivamente peatonal y podrán aplicarse a partir del quinto piso o nivel de la edificación.

Estas intervenciones deberán localizarse sobre las áreas privadas de los desarrollos. En los casos que se pretenda ubicar sobre espacios públicos o vías, al tratarse de una ocupación del espacio aéreo, requerirá la licencia de intervención y ocupación del espacio público por parte del Departamento Administrativo de Planeación, ante quien deberá presentarse el proyecto arquitectónico y estructural de la conexión a realizar para su respectiva evaluación y aprobación.

Estas conexiones horizontales cumplirán con las siguientes características:

49.1. Tener un ancho mínimo de dos metros (2.0 m), y un ancho máximo de cuatro metros (4.0 m.).

49.2. Contar con pisos antideslizantes.

49.3. Contar con pasamanos de mínimo 1,20 metros de alto.

49.4. Pueden ser cubiertos y tener cerramiento, siempre y cuando conserven buenas condiciones de iluminación y ventilación. Puede ser cerrada con paredes vidriadas, en ningún caso con muros en concreto, ladrillo, bloque, o material similar.

ARTÍCULO 50. ARTICULACIÓN A LA POLÍTICA DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE.

Se deberá implementar estrategias que permitirán reducir los impactos ambientales a corto, mediano y largo plazo a los cuales estará sometido el territorio durante la construcción y ocupación de las edificaciones al interior del Plan Parcial, por tanto, se establece que las acciones en mención deberán estar fundamentadas en la Política Pública de Construcción Sostenible para el Valle de Aburrá, elaborada por el AMVA en el año 2015.

ARTÍCULO 51. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

En aplicación del artículo 374 del Acuerdo 48 de 2014 y del artículo 221 y siguientes del Decreto Municipal No. 471 de 2018, para garantizar la habitabilidad en las edificaciones desarrolladas al interior del Plan Parcial se deberán tener en cuenta los siguientes aspectos y en el programa arquitectónico

de cada Unidad de Actuación Urbanística un diseño integral sostenible con base en:

51.1. Confort Térmico: las edificaciones deberán favorecer un adecuado confort térmico mediante las siguientes actuaciones:

51.1.1. Al interior de las unidades destinadas al uso residencial, deberá generarse ventilación cruzada para optimizar el uso energético de aparatos como aires acondicionados y ventiladores, dicha ventilación cruzada será a partir de vanos entre el exterior y el interior de la edificación, adicionalmente se deberá diseñar sistemas que cuenten con la renovación de aire al interior de la edificación mediante corrientes de viento.

51.1.2. Se deberán localizar baños, cocinas y zonas húmedas de las unidades de vivienda y usos comerciales siempre contiguos a vanos que permitan la ventilación natural para evitar represamiento de temperaturas en el interior.

51.1.3. Utilizar materiales de construcción que controlen el ingreso de calor al interior en casos de verano y materiales que guarden temperatura para las épocas más frías como maderas certificadas según las normativas dadas en la Guía de Compra y consumo responsable de madera en Colombia dada por el Ministerio de Medio Ambiente.

51.1.4. Orientar las nuevas edificaciones en función del asoleamiento, teniendo en cuenta la salida del sol y el poniente de acuerdo a las actividades al interior de cada edificación.

51.2. Confort Acústico: Los nuevos desarrollos constructivos deberán utilizar materiales que permitan la absorción acústica entre unidades de vivienda, así mismo, orientar las zonas comunes de tal manera que se garantice el mayor aislamiento entre unidades de vivienda.

51.2.1. Adicionalmente para actividades con usos diferentes a la vivienda y que sean fuentes activas de ruidos como discotecas, bares, restaurantes entre otros, deberán tener en sus diseños materiales de aislamiento acústico que permitan la reducción de decibeles durante horas AM/PM según las recomendaciones del ente encargado.

51.3. Confort visual: para garantizar el confort visual en las edificaciones se deberán contar con las siguientes condiciones:

51.3.1. Garantizar mediante la iluminación natural la mayor capacidad lumínica al interior de la edificación para evitar el uso del sistema energético artificial, controlar las condiciones de deslumbramientos y generar iluminación conjugada.

51.3.2. Diseñar elementos como pérgolas, parasoles, persianas entre otros que permitan controlar la iluminación que ingresa hacia los espacios interiores de la edificación.

51.3.3. Hacer uso de colores claros en techo, paredes, dinteles y sillares, así como en las superficies exteriores de

la edificación, para potencializar el componente reflejado o indirecto, y la distribución interior de la luz natural.

51.3.4. Incluir en el programa arquitectónico espacios como terrazas y patios interiores con áreas acompañadas de vegetación que ambienten y escenifiquen espacios agradables para los habitantes implementando estrategias de paisajismo que mejoren las cualidades visuales y espaciales.

ARTÍCULO 52. MANEJOS DE FACHADAS HACIA EL PONIENTE

Para el manejo de fachadas con relación al poniente se deberá tener en cuenta las recomendaciones dadas en el Documento Técnico de Soporte, Formulación del Plan Parcial para la Operación Urbana Especial de Palermo, en el Capítulo 10.4.12.4 Orientación de los nuevos proyectos en relación al sol,

ARTÍCULO 53. DISPOSITIVOS DE AHORRO Y USO EFICIENTE DE ENERGIA Y AGUA

Desde el diseño de los nuevos desarrollos inmobiliarios, se deberá actuar según las disposiciones establecidas en la Resolución Nacional 549 de 2015 por medio de la cual se establecen parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones.

ARTÍCULO 54. SISTEMAS CONSTRUCTIVOS Y DESEMPEÑO TÉCNICO

Los procesos constructivos del Plan Parcial, deberán desarrollarse bajo el enfoque sistémico de la Política Pública de Construcción Sostenible, por tanto, la materialidad de las construcciones debe cumplir las siguientes condiciones:

54.1. Cumplimiento con estándares técnicos normativos:
En primer lugar, y sin excepción alguna, tanto los materiales y

sistemas utilizados para la construcción de las edificaciones, deben cumplir con las condiciones y requerimientos definidos por el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistencia, NSR 10, y por las especificaciones y normas técnicas colombianas (NTCs) que los normatizan.

54.2. Durabilidad: La definición de la materialidad en las edificaciones al interior del Plan Parcial deberá optar por la selección de los materiales constructivos bajo una perspectiva de durabilidad y larga vida, que estén certificados antes entidades que promuevan la sostenibilidad y la construcción responsable.

ARTÍCULO 55. MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS

Se deberán diseñar e instalar áreas de separación y almacenamiento temporal de residuos según lo estipulado en Artículo 375 del Acuerdo 048 de 2014. Seguridad física y la funcionalidad para los desarrollos constructivos.

Adicionalmente se deberán tener en cuenta en el manejo de residuos sólidos lo mencionado en el artículo 71 del presente Decreto, sobre el Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos – PMIRS. Es necesario también que las juntas administrativas (residenciales y comerciales) de los nuevos desarrollos inmobiliarios (una vez construidos), ejecuten la formulación de un PMIRS.

CAPÍTULO 5.

SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 56. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

La siguiente tabla presenta la normativa de aprovechamientos urbanísticos asignados a cada Unidad de Actuación Urbanística, determinada en términos de altura máxima en número de pisos, área construida máxima y unidades de vivienda máximas.

UAU	Altura máxima (No. de pisos)	Área construida máxima (m2)	Unidades de vivienda
1	10	2.670,90	10
2	10	17.888,44	51
3	12	2.093,35	8
4	11	2.913,00	10
5	11	12.895,65	36
6	13	9.470,81	24
7	13	11.005,63	27
8	8	7.009,66	28
9	9	3.710,47	17
10	9	2.982,58	10
11	9	5.506,36	29
12	Variable	105.578,92	511
13	12	23.156,33	66
14	10	15.579,28	47

UAU	Altura máxima (No. de pisos)	Área construida máxima (m2)	Unidades de vivienda
15	10	12.680,53	41
TOTAL		235.141,91	915
Variable. La altura designada para la UAU es variable de acuerdo con la conformación del perfil urbano.			

Tabla 5. Aprovechamiento urbanístico por Unidad de Actuación Urbanística

Parágrafo 1: El diseño definitivo de cada proyecto deberá cumplir con la totalidad de los condicionantes presentados en las tablas, ajustándose al que le genere mayor restricción. El área construida máxima de la tabla anterior se contabilizará a partir del primer nivel de la edificación.

Parágrafo 2: No se permitirá transferir área construida entre Unidades de Actuación Urbanística, sin embargo, se podrá realizar transferencia de unidades de vivienda por medio de la revisión del decreto de adopción del Plan Parcial y la correspondiente gestión por parte del Departamento

Administrativo de Planeación y el Operador Urbano o la Entidad Gestora, salvo que se dé un licenciamiento simultáneo de las Unidades de Actuación Urbanística que pretendan transferir unidades de vivienda.

ARTÍCULO 57. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 12

Se presenta la normativa en detalle para cada una de las edificaciones planteadas para la Unidad de Actuación Urbanística 12:

Edificación	Altura máxima (No. de pisos)	Área construida máxima (m2)
A	16	26.308,26
B	16	32.666,33
C	14	25.791,15
D	16	20.813,18
TOTAL		105.578,92

Tabla 6. Aprovechamientos urbanísticos para la Unidad de Actuación Urbanística 12

Parágrafo: La edificación D deberá concretar sus aprovechamientos urbanísticos en usos residenciales, a excepción del primer piso, el cual deberá destinarse a usos diferentes a la vivienda.

ARTÍCULO 58. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Cada Unidad de Actuación Urbanística deberá garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le correspondan según los aprovechamientos urbanísticos que efectivamente sean licenciados. Esto a excepción de las Unidades de Actuación Urbanística que deben garantizar el cumplimiento de las áreas Mínimas de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico al interior independiente de los metros cuadrados licenciados.

El cálculo de las obligaciones urbanísticas causadas se deberá realizar con base en los parámetros establecidos por el Artículo 280 del Plan de Ordenamiento Territorial como se muestra a continuación:

58.1. Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico:

58.1.1. En otros usos: 13 m2 / 100 m2 para índice de construcción.

58.1.2. En vivienda: 5,6 m2 / habitante por vivienda.

58.1.3. Mínimo el 18% del Área Neta del lote.

58.2. Construcción de equipamientos:

58.2.1. En vivienda: 1 m2 / vivienda construida.

58.2.2. En otros usos: 1% / m2 para índice de construcción.

Parágrafo 1: La Unidad de Actuación Urbanística 10 cuenta con una licencia de construcción vigente, por lo tanto, podrá concretar su desarrollo de acuerdo con lo establecido en dicha licencia. Sin embargo, el Plan Parcial vincula los predios de la Unidad de Actuación Urbanística al Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, otorgándole nuevos aprovechamientos y obligaciones urbanísticas de manera que pueda desarrollarse mediante dicha normativa en vigencia del Plan Parcial.

Adicionalmente, la Unidad de Actuación Urbanística podrá generar modificaciones a la licencia de construcción vigente de manera que se vincule el diseño actual del Modelo de Ocupación definido por el Plan Parcial, específicamente mediante la cesión de suelo para la reconfiguración y concreción del espacio público estipulado por el Sistema de Reparto en relación con las áreas mínimas de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y

equipamiento básico a cumplir en sitio. Cuando esto ocurra, se le permitirá hacer uso de fachadas abiertas hacia los espacios públicos que la colindan.

Las siguientes UAU cumplirán en sitio con una obligación mínima de áreas de cesión y adecuación de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico:

ARTÍCULO 59. CESIÓN Y ADECUACIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO

UAU	Áreas Mínimas de Cesión y adecuación de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico a cumplir en sitio (m2)
9	106,46
10	32,45
11	310,94
12	8.644,92
13	309,56
15	402,76
TOTAL	9.807,09

Tabla 7. Áreas mínimas de cesión y adecuación de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico.

Parágrafo 1: Para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas, es necesario que los suelos a ceder con destino a la generación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y a la construcción de Equipamientos, cumplan con las características establecidas por el Artículo 312 del Acuerdo 048 de 2014.

Parágrafo 3: La totalidad de las obligaciones urbanísticas de las UAU que no cuenten con áreas de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico al interior, se deberán compensar en dinero.

Parágrafo 2: Cuando el cálculo de la obligación urbanística de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, causada por los aprovechamientos urbanísticos efectivamente licenciados, supere la obligación mínima de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento a cumplir en sitio; las obligaciones urbanísticas que superen las áreas en mención, se deberán cumplir en dinero o en suelo con base en los procedimientos para el cumplimiento de las áreas de cesión que se encuentre vigente. Cuando el cálculo de la obligación urbanística de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico causada por los aprovechamientos urbanísticos efectivamente licenciados, sea menor a la obligación mínima de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento, a cumplir en sitio presente en la tabla anterior; se deberá cumplir con la obligación mínima en sitio establecida anteriormente.

Parágrafo 4. En el marco de lo establecido en el artículo 62 del presente Decreto y en aplicación del artículo 524 del Acuerdo 48 de 2014, en el trámite de reliquidación de la participación en plusvalía generada por el predio del Colegio Palermo, las Subsecretarías de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial y la Subsecretaría de Ingresos de la Secretaría de Hacienda, validarán la procedencia técnica y financiera de la liquidación de las obligaciones urbanísticas que el predio deba cumplir en dinero, aplicando el P2 determinado en la Resolución 003 de noviembre 4 de 2016, mediante la cual la Subsecretaría de Catastro liquidó la participación en plusvalía para dicho inmueble.

ARTÍCULO 60. CESIÓN Y ADECUACIÓN DE LA SECCIÓN VIAL

Las Unidades de Actuación Urbanística deberán ceder y adecuar la sección vial según las disposiciones establecidas en el Subsistema de Movilidad de acuerdo con la jerarquía vial que corresponda:

UAU	Áreas de cesión y adecuación de vía (m2)	Áreas de cesión y adecuación de andén (m2)
1	0,00	34,69
2	0,00	95,72
3	0,00	21,76
4	0,00	6,98
5	0,00	137,70
6	0,00	62,40
7	0,00	157,63
8	0,00	196,99
9	0,00	90,72
10	0,00	56,30

UAU	Áreas de cesión y adecuación de vía (m2)	Áreas de cesión y adecuación de andén (m2)
11	0,00	158,03
12	1.392,55	835,95
13	1,25	302,75
14	0,00	187,43
15	0,00	33,29
TOTAL	1.393,80	2.378,34

Tabla 8. Áreas de cesión y adecuación de la sección vial.

ARTÍCULO 61. OCUPACIÓN EN PRIMER NIVEL PARA LA UAU 12

Para la UAU 12, la ocupación en primer nivel se encuentra conformada como se indica en la siguiente tabla:

Destinación	Área (m2)
SUELO PÚBLICO	
Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro (m2)	8.644,92
Áreas de cesión pública para vías y andenes	2.228,50
Cesión en áreas de conservación y protección	662,38
SUBOTAL	11.535,80
SUELO PRIVADO	
Accesos vehiculares privados a las edificaciones	392,17
Áreas libres privadas de uso público	1.880,79
Casa Hermanas Franciscanas	368,21
Ocupación máxima en primer piso sobre la que se puede construir en altura	9.072,81
SUBOTAL	11.713,98
TOTAL	23.249,78

Tabla 9. Ocupación en primer nivel para la UAU 12

Parágrafo: Las áreas de suelo público corresponden a áreas mínimas y son de obligatorio cumplimiento, mientras que las áreas privadas corresponden a áreas máximas de ocupación.

ARTÍCULO 62. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR CAMBIO DE USO.

La Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, siguiendo el procedimiento que sirvió de sustento para la expedición de la Resolución 003 de noviembre 4 de 2016 y teniendo como valor para el cobro de la participación en plusvalía el definido como P2 en dicha Resolución, deberá calcular y liquidar nuevamente el efecto plusvalía y la participación del municipio en esta con base en los aprovechamientos urbanísticos asignados por el Plan Parcial para la UAU 12, correspondientes al 74% del potencial constructivo asignado por el Plan de Ordenamiento Territorial, al predio del Colegio Palermo; dado que la Administración Municipal redistribuye el 26%, entre las demás Unidades de Actuación Urbanística sin que esto genere costo adicional para estas Unidades, esto como incentivo para la gestión asociativa.

Según el Artículo 524 del Acuerdo 48 de 2014, la Administración Municipal participará en la plusvalía mediante la cesión en sitio de una porción de suelo equivalente al pago del efecto plusvalía más las obligaciones urbanísticas propias del tratamiento urbanístico en una proporción no menor del 50% del área bruta del lote, con el fin de constituir parques públicos.

En respuesta a lo establecido por el Artículo 85 de la Ley 388 de 1997, el cual establece el régimen de destinaciones de la plusvalía y a la eficiencia de ocupación y las necesidades de urbanización de la Unidad de Actuación Urbanística 12, se podrá destinar a la cesión de suelo y construcción de infraestructura vial, en tal caso se dispondría para la continuación de la Calle 8.

ARTÍCULO 63. CESIÓN EN ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN EN LA UAU 12

Los 662,38 m2 correspondientes a la cesión en áreas de conservación y protección asociados al área de retiro de la Quebrada la Presidenta podrán ser contabilizados dentro

de las cesiones de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro (parcial o totalmente) previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de acuerdo con lo establecido el Artículo 313 del Acuerdo 048 de 2014. En el caso de ser viabilizada esta cesión será descontada de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero, nunca podrán remplazar el área mínima para pago en suelo, definida por el modelo de ocupación.

TÍTULO III.

GESTIÓN GENERAL DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 64. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Las Unidades de Actuación Urbanística o las Unidades de Gestión, al interior del Plan Parcial Palermo, no tendrán una secuencia obligatoria de gestión y ejecución. Cualquiera de ellas podrá iniciar el proceso de licenciamiento en cualquier momento durante la vigencia del mismo.

ARTÍCULO 65. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL PLAN PARCIAL

Las actuaciones urbanísticas habilitadas a partir de la entrada en vigencia del presente Plan Parcial, son las siguientes:

65.1. Actuación de construcción de las Áreas de Manejo Especial: Los predios al interior de las áreas de manejo especial del presente Plan Parcial, podrán desarrollarse a través de actuaciones de construcción predio a predio, o mediante integraciones inmobiliarias, de acuerdo con lo establecido en el presente documento y en el Acuerdo 48 de 2014.

65.2. Procesos de urbanización en unidades de actuación urbanística: Para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización.

65.3. Procesos de urbanización en unidades de gestión: La totalidad de los propietarios de los predios de una UAU podrán solicitar una única licencia de urbanización en la cual se podrán establecer diferentes etapas de construcción, y la forma como se entregaran y efectuaran las cesiones públicas a lo largo del proceso de construcción por etapas.

65.4. Procesos de construcción en Unidades de Actuación y/o Gestión. De acuerdo a lo señalado en la licencia de urbanización para la respectiva unidad de actuación o gestión, podrá adelantarse el trámite de la licencia de construcción para la totalidad de los predios o para cada una de sus etapas.

ARTÍCULO 66. PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Se establece el procedimiento para la delimitación de las UAU presentes en el Plan Parcial, siguiendo lo establecido por el Decreto 1077 de 2015:

66.1. En desarrollo de lo establecido en el artículo 41 de la Ley 388 de 1997, en cualquier momento, la Administración municipal de oficio, o a solicitud de los propietarios individuales en forma aislada o un grupo de propietarios asociados voluntariamente, se adelantará el proceso de delimitación de la correspondiente Unidad de Actuación Urbanística.

66.2. Para dicho procedimiento el interesado pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales de dominio y sus vecinos, el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística respectiva, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones ante el Departamento Administrativo de Planeación, según lo dispuesto en el Artículo 42 de la Ley 388 de 1997. Cumplido lo anterior se continuará con el procedimiento establecido en los incisos 3 y 4 del artículo antes citado.

66.3. Para la aprobación de cada licencia de urbanización se deberá garantizar en cada una de las unidades de gestión o de actuación urbanística, la disponibilidad en la prestación de los servicios públicos domiciliarios y la accesibilidad por vía pública.

66.4. En los planos que se presenten para la obtención de la licencia de urbanización de la correspondiente unidad de actuación o gestión, se determinará el tramo de vía que se ejecutará en cada etapa de construcción por parte del titular de la licencia, garantizando la accesibilidad a cada etapa y la construcción de la totalidad de la vía.

66.5. 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 serán entregadas durante la vigencia de la correspondiente licencia de construcción, antes de terminar la construcción de edificaciones de la etapa y en todo caso, antes del otorgamiento del certificado de permiso de ocupación de respectiva etapa, de acuerdo a la normativa vigente.

66.6. El cumplimiento de la obligación de construcción de equipamientos, se hará de conformidad con el mecanismo de pago definido por la entidad competente, al momento de otorgarse la respectiva licencia de construcción.

ARTÍCULO 67. MECANISMOS DE REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial podrá revisarse, ajustarse o modificarse total o parcialmente, durante su vigencia, aplicando el procedimiento establecido en la normativa vigente y en las siguientes disposiciones:

67.1. El Plan Parcial podrá revisarse y/o ajustarse en cualquier momento, de oficio por parte de la Administración Municipal por intermedio del Departamento Administrativo de Planeación; o a solicitud de las comunidades y los particulares interesados, se entiende por revisión de los instrumentos de planificación complementaria aquí adoptados, el proceso técnico, administrativo y jurídico a partir del cual la Administración Municipal, de oficio o a solicitud de los propietarios del suelo o la comunidad organizada, ajusta

los contenidos del Plan referidos al Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico), el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial y los sistemas públicos de jerarquía local, aplicando la normativa con la que fueron adoptados. En todo caso, este proceso deberá mantener las estrategias de manejo de los ejes estructurantes y el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios a Escala General (Macroproyecto). Este proceso deberá adelantarse aplicando el procedimiento previsto para su aprobación, en la normativa nacional vigente y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

67.2. Habrá lugar a la modificación del Decreto sin que implique la revisión del Plan Parcial, cuando se pretendan introducir ajustes al sistema de gestión, el espacio público local, la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística y Áreas de Manejo Especial, así como precisiones al cumplimiento de las obligaciones asociadas al sistema de movilidad.

Se deberán conservar todas las escalas del Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios y el sistema de espacio público de orden general. Esta actuación se surtirá mediante Decreto previamente publicado en la página web del Municipio en los términos del Artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Municipio de Medellín y no implicará agotar las instancias de información a propietarios y vecinos establecidas para la revisión del Plan.

67.3. Deberán surtir el procedimiento señalado en la normativa nacional y local vigente, especialmente lo establecido el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 68. INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial se constituye en una iniciativa de carácter mixto, sin embargo, deberán ser los propietarios o promotores del mismo, los que desarrollen los mecanismos jurídicos y económicos que estén en el marco legal colombiano, conforme a ello serán los encargados de la coordinación de los procesos de ejecución a partir de la creación de las figuras que consideren pertinentes para el desarrollo del Plan Parcial.

La Subsecretaría de Gestión y Control será la responsable de velar por el cabal cumplimiento de las cargas urbanísticas vinculadas a la edificabilidad que el presente Plan Parcial autoriza y en general, garantizar el cumplimiento de los objetivos definidos en el presente decreto.

ARTÍCULO 69. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DE LOS URBANIZADORES

Será responsabilidad de los urbanizadores de las Unidades de Actuación Urbanística o de sus respectivas etapas, la ejecución de las obras y el aporte de suelo estipulado como carga urbanística u obligación conforme a lo indicado en el presente documento y en los planos que lo acompañan.

ARTÍCULO 70. OPERADOR URBANO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS A CARGO DE LOS URBANIZADORES

En aplicación de las disposiciones del Acuerdo 48 de 2014 y del Decreto Municipal No. 893 de 2017 el Municipio de Medellín delegará a un operador urbano mediante convenio, para el cumplimiento de las funciones allí establecidas, con el fin de liderar el proceso de transformación del área de planificación de la Operación Urbana Especial y servir de enlace entre los propietarios, desarrolladores, la comunidad y las distintas dependencias de la Administración Municipal y del nivel descentralizado

La ejecución de las obras estará a cargo de los urbanizadores que se podrán constituir como entidades gestoras cumpliendo con las condiciones señaladas en el presente Decreto para las Unidades de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 71. PERMISOS Y/O AUTORIZACIONES AMBIENTALES

Para el uso, aprovechamiento o afectación de los recursos naturales renovables que se presenten en el área de planificación, previo a su intervención, se deberá contar con el otorgamiento de los permisos y autorizaciones ambientales necesarias por la autoridad ambiental competente, en este caso, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Los desarrollos o intervenciones que se ejecuten en cada UAU deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes.

ARTÍCULO 72. PLAN DE MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS – PMIRS

Todas las unidades residenciales y no residenciales deberán formular y ejecutar el Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos – PMIRS, siguiendo los lineamientos establecidos en el Manual para el Manejo Integral de Residuos Sólidos en el Valle de Aburrá, estos deberán estar disponibles para cuando los entes municipales competentes o la Autoridad Ambiental lo soliciten; igualmente, deben permanecer disponibles todos los certificados expedidos por los organismos que realizan la gestión de los residuos específicamente los reciclables y aquellos de características especiales o peligrosas.

ARTÍCULO 73. GESTIÓN SOCIAL

Los perfiles de programas y proyectos, tienen como fin apoyar la gestión e intervención de las Unidades de Actuación Urbanística que componen el Plan Parcial, minimizando los impactos negativos que los nuevos desarrollos puedan tener sobre los diferentes actores. Se desarrollan en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 74. PROGRAMA DE COMUNICACIÓN Y RELACIONAMIENTO

Su implementación estará a cargo del operador urbano o de la entidad gestora en articulación con entidades de la administración como la Secretaría de Cultura Ciudadana y la Gerencia del Poblado. Los perfiles de proyectos que se enmarcan dentro de esta línea son:

74.1. PROYECTO 1. Trabajo participativo para la construcción y apropiación del territorio

74.2. PROYECTO 2. Oportunidad de diferenciación comercial

74.3. PROYECTO 3. Consolidación de un territorio democrático

74.4. PROYECTO 4. Narrativa de identidad y memoria

74.5. PROYECTO 5. Resignificación del espacio público para una mayor apropiación

La ejecución de estos proyectos deberá desarrollarse según lo dispuesto en el Documento Técnico de Soporte que integra el presente Decreto.

ARTÍCULO 75. PROGRAMA DE PROTECCIÓN A MORADORES

Su implementación estará a cargo del operador urbano o de la entidad gestora, ambos supervizados a través de la mesa de coordinación técnica y se desarrollará con el propósito de generar condiciones para la protección a los moradores, el manejo de los impactos sociales producidos por la intervención urbanísticas, acciones comunicativas, la promoción y el acompañamiento social en la concertación de los acuerdos para el desarrollo de las unidades de actuación urbanística y, la formación de competencias ciudadanas para la participación de los diferentes actores involucrados. Los perfiles de proyectos que se enmarcan dentro de esta línea son:

75.1. PROYECTO 1. Fortalecimiento de las unidades económicas

75.2. PROYECTO 2. Acompañamiento a arrendatarios

75.3. PROYECTO 3. Implementación de tipologías de viviendas para usuarios y configuraciones familiares contemporáneas

La ejecución de estos proyectos deberá desarrollarse según lo dispuesto en el Documento Técnico de Soporte que integra el presente Decreto.

ARTÍCULO 76. PROGRAMA ADMINISTRACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO

Su implementación estará a cargo del operador urbano

o de la entidad gestora. Tiene como objetivo lograr una transformación y revitalización de las dinámicas socio-culturales del área de planificación, asociadas a los sistemas físico espaciales. Los perfiles de proyectos que se enmarcan dentro de esta línea son:

76.1. PROYECTO 1. Conformación de un primer piso dinámico

76.2. PROYECTO 2. Consolidación de una zona de alta mixtura

76.3. PROYECTO 3. Conformación de un área de experimentación urbana

76.4. PROYECTO 4. Consolidación de la centralidad de primer orden Mantenimiento y mejoramiento integral de la infraestructura que acompaña el espacio público

La ejecución de estos proyectos deberá desarrollarse según lo dispuesto en el Documento Técnico de Soporte que integra el presente Decreto.

ARTÍCULO 77. VIGENCIA

El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Medellín y tendrá la misma vigencia que la establecida para los contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial. Durante la revisión y ajuste de largo plazo del POT, se estudiará el avance en la implementación del instrumento y la posibilidad de prorrogar su vigencia o confirmar su derogatoria.

Durante la vigencia del presente Plan Parcial se podrán hacer modificaciones o revisiones por iniciativa de la Administración Municipal o de los propietarios del suelo. Habrá lugar a la modificación del Decreto sin que implique la revisión del Plan Parcial, cuando se pretendan introducir ajustes al sistema de gestión. Esta actuación se surtirá mediante Decreto previamente publicado en la página web del Municipio en los términos del Artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Municipio de Medellín y no implicará agotar las instancias de información a propietarios y vecinos establecidas en el Decreto Unico Nacional 1077 de 2015.

Habrá lugar a la revisión del Plan Parcial cuando sea necesario ajustar los contenidos referidos al Modelo de Ocupación, el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios y los sistemas públicos. Este proceso deberá adelantarse aplicando el procedimiento previsto para su aprobación, en la normativa nacional vigente y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Medellín a los

FEDERICO GUTIERREZ ZULUAGA

Alcalde

ANA CATHALINA OCHOA YEPES

Directora del Departamento Administrativo de Planeación