



Alcaldía de Medellín

DECRETO N° 605 de 2007
(Abril 17)

“Por el cual se adopta el Plan Parcial Barrio Villa Carlota, de los predios ubicados en el Polígono de Redesarrollo Z5_RED_7”

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

CONSIDERANDO QUE:

- La Ley 388 de 1997 crea la figura de planificación complementaria Plan Parcial, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territoriales, en porciones determinadas del territorio urbano, para definir sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.
- De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 62 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín, los procesos de transformación en áreas con tratamiento de redesarrollo, deben ser gestionados y adelantados a través de instrumentos planificadores como los planes parciales con el fin de lograr que los nuevos proyectos formulados mediante este instrumento, se integren efectivamente a la ciudad en todos sus componentes espaciales.
- El área de intervención del presente Plan Parcial, está conformado por los predios ubicados entre las calles 14 y 24 y las carreras 48 y 49, en el Polígono de Redesarrollo, Z5_RED_7.
- Mediante el oficio N° 200600215478 con fecha del 28 de Julio de 2006, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, otorgó concepto de viabilidad al presente Plan Parcial.
- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 356 del Acuerdo 46 de 2.006, el presente Plan Parcial se regula por el Acuerdo 62 de 1.999 y el Acuerdo 23 de 2000, normatividad bajo la cual fue radicado y con la cual se surtió todo el proceso de formulación, consulta y viabilidad .
- El Departamento Administrativo de Planeacion, a través de la Unidad de servicios públicos, medio ambiente y geología, mediante comunicación del 11 de abril de 2007, consideró no necesario llevar el presente Plan Parcial a



Alcaldía de Medellín

la autoridad ambiental, teniendo en cuenta que el presente plan parcial se desarrolla en suelo urbano, dentro del cual no se identifican proyectos que requieran licencia ambiental y en consideración a que los predios que conforman el área de planeamiento no limitan con suelos de protección, con zonas declaradas de riesgo por deslizamiento o inundación o que se este interviniendo el recurso hídrico, en todo caso los desarrollos urbanísticos propuestos deberán tener que cumplir con los retiros a las corrientes de aguas de 10 metros, cumplir con las recomendaciones dadas por la autoridad ambiental en la propuesta de arborización y cumplir con las recomendaciones de la autoridad ambiental en el manejo de los elementos aire, arbóreo, cobertura vegetal y aspectos hidrológicos

- El Concejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, mediante comunicación del 8 de octubre de 2006, conceptuó sobre la propuesta del Plan Parcial objeto de este decreto.
- El presente Plan Parcial del Barrio Villa Carlota, ha cumplido con los procedimientos y contenidos en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Municipal 1212 de 2000, incluyendo la fase de divulgación con líderes comunitarios del área de influencia y los propietarios de los predios del área de planificación.

Por lo anterior,

DECRETA

ARTÍCULO 1º. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Redesarrollo, Barrio Villa Carlota, para la zona comprendida entre las calles 14 y 24 y las carreras 48 y 49, localizada en el polígono Z5_RED_7, como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín, Acuerdo 062 de 1999.

TÍTULO I COMPONENTE GENERAL

ARTÍCULO 2º. CONTENIDO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL. Hacen parte integrante de este Plan Parcial, las disposiciones aquí contenidas, el documento técnico de soporte, los planos que con él se protocolizan y que se relacionan a continuación:



Alcaldía de Medellín

Cuadro 1 PLANOS PROTOCOLIZADOS

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

ARTÍCULO 3º. PRINCIPIOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El presente Plan Parcial se fundamenta en los principios del Ordenamiento Territorial señalados en la Ley 388 de 1997: Función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés colectivo sobre el particular y distribución equitativa de cargas y beneficios y en los señalados en el Acuerdo 62 de 1999.

ARTÍCULO 4º. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación específica sobre la que se aplica la normatividad del presente Decreto, se desarrolla en el sector comprendido entre la calle 24 al norte, la calle 14 al sur, la carrera 48 al oriente y la carrera 49 al occidente, identificadas las manzanas en la subsecretaría de Catastro con los números 1402005, 1402007, 1402009, 1402010 y 1402013 y que se presentan en el plano número PPA- 01 Localización General con un área de planificación total de 146.399.73 M2. Ver plano PPA – 02 Área de intervención

ARTÍCULO 5º. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación de este plan



Alcaldía de Medellín

parcial se sustenta en los criterios básicos que fija el Art. 160 del Acuerdo 62 de 1999, en cuanto a la orientación del crecimiento hacia adentro y el aprovechamiento de las ventajas derivadas de la localización estratégica de este sector en la planicie del río, que busca constituir áreas de mayor aprovechamiento urbanístico para la ciudad.

ARTÍCULO 6°. POLÍTICAS APLICABLES AL PLAN PARCIAL. A partir de los principios enunciados y el cumplimiento de lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial, las siguientes son políticas aplicables al desarrollo del territorio involucrado en el presente Plan Parcial:

- Proyectar la ciudad como un centro metropolitano receptivo a nuevas actividades productivas y al fortalecimiento de otras actividades productivas y de servicios, con una magnífica oferta científica, comercial y cultural.
- Mantener en condiciones de adecuada localización y funcionamiento, las zonas de actividad productiva existentes y promover la localización en el territorio municipal de nuevas actividades económicas de producción limpia y compatibles con otros usos del suelo urbano.
- Reorientar la relación de la ciudad con el río, potenciando su integración urbanística y recuperando su valor ambiental y sus posibilidades de efectiva apropiación como espacio público.
- Promover el desarrollo de programas de Redesarrollo y la densificación en sectores de localización estratégica o con buena dotación de infraestructura y transporte.
- Promover una adecuada mezcla de usos y actividades.
- Otorgar prioridad al mejoramiento de la infraestructura para la movilidad peatonal en la ciudad y articularla convenientemente al Metro y al sistema de transporte público en general.

ARTÍCULO 7°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente Plan Parcial.



Alcaldía de Medellín



Objetivo General:

Planificar, Optimizar y Gestionar el proceso de redesarrollo urbano en el sector comprendido entre las calles 14 y 24 y las carreras 48 y 49, barrio Villa Carlota del polígono Z5_RED_7, conforme al imaginario de ciudad consagrado en el Plan de Ordenamiento Territorial, consolidando el corredor metropolitano de servicios como un eje conector de centralidades, propiciando una sana mezcla de usos y garantizando la ejecución del Plan Parcial de una forma integral o por etapas dentro de cada Unidad de Actuación Urbanística, permitiendo flexibilidad en el tiempo y en el espacio para el redesarrollo con mayores aprovechamientos, diversidad de usos de una forma acertada, acorde a los intereses particulares de cada partícipe del proyecto, que aporte nuevas oportunidades económicas y urbanísticas a la ciudad de hoy.

Objetivos específicos:

- Desde el componente social
Garantizar las instancias de participación social, concertación y corresponsabilidad que posibiliten el redesarrollo en el tiempo, de los objetivos, políticas y estrategias del modelo de ocupación propuesta en el presente Plan Parcial.
- Desde el componente de movilidad
Desarrollar un sistema vial que asegure la accesibilidad a los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos en el área de intervención del presente Plan, optimizando la infraestructura vial y de transporte existente y proyectada; planteando las alternativas de solución y manejo más adecuadas para la movilidad en el proceso de redesarrollo del plan.
- Desde el componente Ambiental
Propender por la articulación entre los elementos constitutivos del componente natural y artificial del espacio público, a fin lograr consolidar el área de planeamiento del presente Plan Parcial como una integralidad ambiental dentro del contexto del corredor metropolitano de servicios.
- Desde el componente económico y financiero
Garantizar mediante un adecuado sistema de cargas y beneficios, la rentabilidad de los desarrollos urbanísticos planteados en el plan parcial, en concordancia con las dinámicas del mercado inmobiliario dentro de las diferentes etapas del redesarrollo.



Alcaldía de Medellín



- Desde el componente urbanístico Redesarrollar el área de planificación descrita en el artículo 5 del presente Decreto, como parte del corredor metropolitano de servicios, a partir de un mayor aprovechamiento urbanístico, que promueva la integración de este sector a los sistemas estructurantes tanto naturales como construidos y sirva de soporte para la implementación de usos múltiples, contribuyendo al principio de crecimiento de la ciudad hacia adentro.

ARTÍCULO 8º. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este Plan Parcial las siguientes:

- Armonizar los nuevos planteamientos urbanísticos con la integración ambiental y espacial del río al desarrollo territorial de la ciudad, a través del aporte de cesiones en suelo y equipamientos para conformar un sistema integrado de espacios públicos.
- Establecer una estructura urbana integrada a la ciudad mediante la generación de espacio público y la creación de un sistema de parques y núcleos de equipamientos, potenciando su utilización por parte de los ciudadanos.
- Articular vial y peatonalmente los sistemas viales metropolitanos y de ciudad que conforman el sistema multimodal del Río con la calle 14 y 24, la Avenida de los Industriales y la Avenida Regional.
- Generar una articulación directa entre los nuevos proyectos y el sistema Metro, mediante la implementación de una plataforma comercial de primer piso, consolidando el paseo del río, de tal forma que incentive el uso de esta actividad en peatones y usuarios del sistema de transporte masivo.
- Implementar un diseño urbano de alta calidad que posibilite la articulación de éste con el entorno y el futuro proyecto de intervención del Río Medellín (Aburrá).
- Promover la localización de actividades mediante proyectos cuyo diseño arquitectónico refleje la transformación funcional de este corredor.



Alcaldía de Medellín

- Aplicar la política de la sana mezcla de usos, a través de los nuevos desarrollos que harán parte del corredor de servicios metropolitanos.

ARTÍCULO 9º. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El presente Plan Parcial hace parte del polígono Z5_RED_7 con un área de extensión total del polígono de 58.36 ha, sector que comprende los planes parciales de la Gran Manzana de Simesa y Argos I y el sector comprendido entre las calles 14 y 24, vía regional y carrera 48, Barrio Villa Carlota, este último propuesto para una área de 14.63 Ha, es decir 146.399.73 m² conformados según catastro por cinco (5) manzanas con los códigos catastrales No. 1402005, 1402007, 1402009, 1402010 y 1402013, que contienen un total de treinta y dos (32) predios incluidos el predio del municipio de Medellín destinado a zonas verdes, comprometidos por proyectos viales y las áreas de manejo especial, para un total de veintiuno (21) propietarios según lo consultado en planos y cédulas catastrales de la subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín. Ver plano PPA – 02 Área de intervención m²

Esta área de planificación total de 146.399.73 m² comprende un área de vías existentes y espacios públicos de 42.912.73 m², un área privada de propiedad de particulares en una extensión de 103.487 m², según planos de cartografía SIGAME de la Unidad de Cartografía, Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín, dentro de la cual existe un área de manejo especial de 7.310,12 m², como se ilustra en el artículo 12º del presente decreto. El siguiente cuadro presenta la identificación del predio, matrícula inmobiliaria y el área del lote:

Cuadro 2 CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

UAU	COBAMA	MZ	DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA BRUTA LOTE M ²	% PLAN PARCIAL
1	1,402E+15	1420010	CLL 48 N° 17 - 24	696481	8.389,00	8,11%
	1,402E+15	1420010	CR 48 CL 20	400175	3.002,41	2,90%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 203	400177	2.987,16	2,89%
	1,402E+15	1420010	CR 48 CL 20	400176	3.026,84	2,92%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 203	400178	2.956,00	2,86%
	1,402E+15	1420010	CR 49 N° 20 - 244	812229	4.382,00	4,23%
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 -	400179	3.050,49	2,95%



Alcaldía de Medellín

					237		
						27.793,90	26,86%
2	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77 004	806592	1.345,95	1,30%	
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77	806591	2.010,60	1,94%	
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77	891162	643,49	0,62%	
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77	806590	2.000,00	1,93%	
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77	806593	8.193,32	7,92%	
	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 20 - 77	891163	4.617,98	4,46%	
					18.811,34	18,18%	
3	1,402E+15	1420010	CR 48 N° 18 - 29	759804	15.138,00	14,63%	
					15.138,00	14,63%	
4	1,402E+15	1402013	CR 48 N° 17 - 49	759803	10.967,00	10,60%	
					10.967,00	10,60%	
5	1,402E+15	1402007	CR 48 N° 16 - 05	18241	4.001,23	3,87%	
	1,402E+15	1402007	CR 48 N° 16 - 45	128646	2.681,97	2,59%	
	1,402E+15	1402007	CR 48 N° 16 - 45	128811	911,19	0,88%	
	1,402E+15	1402009	CR 48 N° 16 A - 35	118064	7.078,00	6,84%	
					14.672,39	14,18%	
6	1,402E+15	1402005	CR 48 CL 14	230401	1.104,24	1,07%	
	1,402E+15	1402005	CR 48 N° 14 - 135	230403	1.088,30	1,05%	
	1,402E+15	1402005	CR 49 CL 14	23047	1.086,16	1,05%	
	1,402E+15	1402005	CR 49 CL 14	230408	1.084,02	1,05%	
	1,402E+15	1402005	CR 49 CL 14	230409	8.492,97	8,21%	
	1,402E+15	1402005	CR 48 CL 14	230402	1.073,19	1,04%	



Alcaldía de Medellín



	1,4002E+16	1402005	CR 48 CL 14	230404	1.083,00	1,05%
	1,402E+15	1402005	CR 49 CL 14	230406	1.093,00	1,06%
					16.104,88	15,56%
AREAS Y PORCENTAJES TOTALES						
PLAN PARCIAL VILLA CARLOTA					103.487,51	100%

Las áreas descritas en el cuadro anterior corresponden a la información suministrada por la subsecretaría de catastro, por lo tanto deberán ser revisadas y ajustadas de acuerdo con los respectivos levantamientos topográficos, haciendo las respectivas aclaraciones ante la entidad competente para estos fines, previo a la expedición de las licencias de urbanismo y construcción y a la ejecución de los proyectos urbanísticos.

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

ARTÍCULO 10°. CONFORMACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Con el propósito de garantizar una intervención más armónica en el territorio, acorde con los objetivos y estrategias antes establecidas, el área de intervención se divide en seis (6) Unidades de Actuación Urbanística para el desarrollo del proyecto urbanístico. La localización y conformación de las mismas y las áreas de cada una de ellas se relacionan en el cuadro siguiente. *Ver plano PPA – 02 Área de intervención y PPA- 11 Conformación de las unidades de actuación urbanística*

Cuadro 3 DESCRIPCIÓN DE ÁREAS

Ítem	descripción de las áreas	Área/ m ²
A	Area de planificación Total Unidades de actuación urbanística 1,2,3,4,5 y 6 (áreas brutas) lotes a redesarrollar totalmente + ames + vías y ep existentes	146.399.73
B	AME. Áreas de manejo especial. Lotes sin edificabilidad (No participan en el proyecto)	7.310.12
C	Área de intervención total = Área Bruta Manzanas menos AME	103.487,51



Alcaldía de Medellín



Total áreas a redesarrollar	103.487,51
-----------------------------	------------

Clasificación	Descripción de Áreas	mts ²	porcentaje
a.	Área Bruta de las Unidades de Actuación	103.487,51	
b,	Área de vías a compensar (Calle 18) UAU3	1.229,00	
c,	Área bruta total de las unidades de Actuación	104.716,51	100,00%
d,	Área Neta total Unidades de Gestión	71.727,00	68%
e,	Unidades de Gestión (áreas brutas)		
Unidad 1	Mz 10 Lotes 6,9,10,11,12,13,14	27.793,90	26,54%
Unidad 2	Mz 10 Lote 5	18.811,34	17,96%
Unidad 3	Mz 10 Lote 3	16.367,00	15,63%
Unidad 4	Mz 13 Lote 1	10.967,00	10,47%
Unidad 5	Mz 07 Lotes 1 y 2 y Mz 09 Lote 1	14.672,39	14,01%
Unidad 6	Mz 05 Lotes 9,3,4,5,6,7,8,10	16.104,88	15,38%
Subtotal		104.716,51	100,00%

PARÁGRAFO: El Área de Intervención del Plan Parcial está compuesta por seis Unidades de Actuación Urbanística cuya regulación se encuentra en la Ley 388 de 1997 y en el artículo 20 del Decreto 2181 de 2006. Así mismo hacen parte de esta área de intervención dos sectores que presentan un conjunto de inmuebles consolidados y para efectos del presente Plan parcial se conciben como Áreas de Manejo Especial (AME) en los términos del artículo 9 del Decreto 1212 de 2000.

ARTÍCULO 11º AREA DE MANEJO ESPECIAL. Los predios que conforman estas Áreas de Manejo Especial son los que se relacionan en el cuadro 4 y 5 a continuación:

El presente Plan Parcial contempla dos clases de áreas de manejo especial:

AME 1: Conjunto de inmuebles altamente consolidados que habiendo alcanzado su máximo potencial de construcción, no se les concede edificabilidad adicional, así como tampoco son responsables de cargas u obligaciones urbanísticas. En el Artículo 39 de la presente reglamentación, se indican las condiciones bajo las cuales de manera excepcional se permite la posibilidad de edificabilidad de los predios que conforman esta área.



Alcaldía de Medellín



Cuadro 4 IDENTIFICACION DE AREA DE MANEJO ESPECIAL 1

Cobama	PREDIO	Matricula Inmobiliaria	Área lote/predio (m ²)
1402005	1	541200	3,229

AME 2: Predios construidos parcialmente, que podrán construir un número predeterminado de metros cuadrados nuevos en altura, adicionales a los que hoy poseen, manteniendo e incorporando la estructura actual. Serán responsables de obligaciones urbanísticas en proporción con los metros nuevos que les sean autorizados para construir, lo anterior de conformidad con los aprovechamientos y alturas permitidos para el sector. La edificabilidad permitida esta descrita en los artículos 38 de la presente reglamentación.

Cuadro 5 IDENTIFICACION DE AREA DE MANEJO ESPECIAL 2

Cobama	PREDIO	Matricula inmobiliaria	Área lote/predio (m ²)
1402005	2	768079	1.763.49
1402005	11	230405	886.15
1402005	12	91084	1431.48

PARÁGRAFO: Dado que estos predios presentan diferentes niveles de consolidación, podrán acogerse a los beneficios que se otorgan en los artículos siguientes siempre y cuando asuman las obligaciones correspondientes.

TÍTULO II

ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

CAPITULO 1

SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO



Alcaldía de Medellín

ARTÍCULO 12°. ARTICULACION DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL AREA DE PLANIFICACION. Forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios derivados del Acuerdo Municipal 062 de 1999, los elementos presentes en el área de planificación pertenecientes al sistema estructurante natural y el conjunto de componentes de los sistemas artificiales, tales como los viales, de espacios públicos, recreativos y zonas verdes, de equipamientos comunitarios y de servicios públicos, los cuales se encuentran descritos en el documento técnico con sus características específicas.

De esta manera se definen los subsistemas mencionados los cuales forman parte del componente del sistema público que son determinados por las relaciones del entorno. En el área de Planificación se encuentran los siguientes elementos:

- **El subsistema de vías públicas**, que incorpora los proyectos y ampliaciones viales previstas por el plan vial municipal, organizándolas y ubicándolas en el territorio de manera eficiente y de forma tal que permitan un desarrollo modular coherente.
- **El subsistema de parques**, que responden a la doble premisa de estructurar un sistema continuo, articulado y de gran calidad ambiental, al tiempo que permite potenciar su uso como espacios libres y de mitigación de impactos, creando así áreas de transición y amortiguamiento entre actividades existentes y nuevas.
- **Los subsistemas de prestación de servicios públicos** integrados a los anteriores subsistemas, de manera que distribuyan sus puntos de articulación con las redes existentes en diferentes puntos haciendo posible un desarrollo modular y autónomo en el tiempo.
- **El subsistema de equipamientos públicos**, integrado a los parques públicos de forma tal que articulen su funcionamiento al sistema público y que sus destinaciones específicas se asocien al corredor metropolitano de servicios, dando énfasis al tema de educación y cultura.

ARTÍCULO 13°. COMPONENTE NATURAL. Constituyen elementos estructurantes naturales en el Plan Parcial derivados del Plan de Ordenamiento Territorial:

- El sistema Hidrográfico: Quebrada La Asomadera, afluente Simesa y la quebrada Castropol, ambas conducidas actualmente por tubería; la primera



Alcaldía de Medellín



conducida por cobertura bajo la actual Calle 24, la segunda conducida mediante Box coulbert por debajo de la Unidad de Actuación 1 y la tercera conducida bajo la actual Calle 17.

Deberán mantenerse retiros de 10 metros en proyección horizontal medidos a borde de la tubería. *PPA – 03 Elementos Naturales*

PARÁGRAFO: Previo a la ejecución de los desarrollos urbanísticos deben realizarse los estudios técnicos (hidrológicos, hidráulicos, geológicos, geotécnicos, etc.), los cuales deberán ser aprobados por la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 14°. ACCIONES DE MANEJO PARA LA COBERTURA VEGETAL.

El diagnóstico de soporte del presente Plan Parcial encontró algunos elementos de cobertura vegetal de importancia en el área de planificación; por lo tanto, el manejo de estas especies arbóreas, deberá someterse para su aprobación ante la respectiva entidad ambiental, en este caso el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. *Ver plano PPA – 05 Cobertura Vegetal*

Los nuevos parques públicos que se construyan como parte de las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial y las zonas verdes públicas y privadas, para dar continuidad al manejo del Plan Parcial de Argos I y la Gran manzana de Simesa, deberán manejar criterios de arborización acordes con los estándares, coberturas y especies que se consideren apropiados para dichos espacios conforme lo establecido en el documento de soporte técnico, en los estudios ambientales o en las disposiciones vigentes al momento de su ejecución.

ARTÍCULO 15°. APTITUD GEOLÓGICA PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.

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

Ver plano PPA – 04 Geología



Alcaldía de Medellín

ARTÍCULO 16°. COMPONENTES DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE ARTIFICIAL. Forman parte del sistema estructurante artificial en el presente Plan Parcial el subsistema de espacios públicos y esparcimiento y encuentro, el subsistema de equipamientos y los subsistemas de servicios públicos domiciliarios, así como el sistema vial, conformado entre otras por las vías arterias que tienen una influencia directa sobre el área de planeamiento, las cuales son: la Carrera 48 Avenida los Industriales y la Carrera 49 Avenida regional, cuya descripción en detalle consta en el documento técnico de soporte.

La malla vial principal delimitada por el área de influencia directa tiene las siguientes características:

- Avenida Los Industriales: vía arteria que sirve de conexión entre el centro de la ciudad y el sur. Está conformada por dos calzadas, cada una con dos carriles de circulación. El cruce con la calle 10 es a nivel tipo glorieta perforada y controlada por semáforos y el cruce con la calle 29 es a desnivel
- Calle 24: vía arterial que conecta con el occidente de la ciudad; conformada por dos calzadas de tres carriles cada una, en el sector que limita el área de influencia.
- Avenida Regional (Carrera 49) Margen oriental de la paralela al río Medellín. Tiene flujo norte-sur y sur-norte. Vía rápida que atraviesa el Valle de Aburrá y hace parte del corredor multimodal del río Medellín. *Ver plano PPA – 07 Plan vial zonal y local*

PARÁGRAFO PRIMERO. También forma parte del sistema vial la ciclo ruta bidireccional a construirse en una faja de 2.50 metros medida desde el borde interior del andén de 2.0 metros de la avenida de los industriales. El diseño definitivo de la ciclo ruta se efectuará en consenso con las entidades municipales responsables del sistema de movilidad local de acuerdo al manual de espacio público adoptado para la ciudad de Medellín.

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

ARTÍCULO 17°. ARTICULACION AL CORREDOR MULTIMODAL DEL RIO.



Alcaldía de Medellín

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial se localiza en el corredor multimodal de transporte del Río Medellín, debe respetarse en toda su extensión la faja de sesenta (60) metros de ancho destinada a área pública, mas seis (6) metros de antejardín, medido todo a partir de los bordes superiores del canal.

ARTÍCULO 18°. SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO. El sistema de espacios públicos, de esparcimiento y encuentro del presente Plan Parcial está conformado por las zonas verdes públicas del sistema vial; las zonas verdes de los desarrollos urbanos; las áreas verdes producto de cesiones por los desarrollos urbanísticos o constructivos; los antejardines y los retiros en general que constituyen en su conjunto las zonas verdes y libres del sistema de espacios públicos; que pueden ser de dominio público o privado y poseen carácter ornamental, paisajísticos, de seguridad o funcional. Ver plano PPA – 13 Propuesta general de espacios públicos

En este Plan Parcial el aporte en zonas verdes cedidas a la ciudad corresponde a 16.505 m² con las cuales se conformarán tres parques dando continuidad a los parques propuestos en la Gran manzana de Simesa ubicados en las Unidades de Actuación Urbanísticas 1, 3 y 4 y las Unidades de Actuación Urbanísticas 5 y 6.

Al interior del parque ubicado en la Unidad de Actuación Urbanística 1, se construirá el equipamiento público que forma parte de la obligación establecida en el presente decreto.

ARTÍCULO 19°. EQUIPAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL. El sistema de equipamientos públicos propuesto en la zona de planeamiento debe considerar proyectos que se integren a los parques públicos de forma tal que articulen su funcionamiento al sistema público y que sus destinaciones específicas se asocien al corredor metropolitano de servicios, dando énfasis al tema de competitividad, desarrollo y cultura empresarial, así como a la recreación y actividades lúdicas para los usuarios del sector.

CAPITULO 2 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTÍCULO 20°. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE. La propuesta de movilidad en el presente Plan Parcial está orientada a garantizar el desplazamiento al interior y al exterior del área de planeamiento y a su articulación con el sistema estructurante existente en los barrios Villa Carlota, Manila y Barrio Colombia, próximos al área de planeamiento y de éste con la comuna 14, Poblado



Alcaldía de Medellín

y el resto de la ciudad. Esta propuesta está constituida por el sistema vial peatonal y vehicular y el sistema de transporte. Dicha movilidad se establecerá a partir de distintos niveles desde el barrio, la comuna, la ciudad y el Valle de Aburrá.

ARTÍCULO 21°. SISTEMA VIAL VEHICULAR. El Área de Planeamiento está conformada por un sistema vial que le permitirá la accesibilidad desde las Calles 14, 16, 17, 18, 20 Y 24. Vías que permiten distribuir y canalizar el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial de la Comuna 14 principalmente sobre las carreras 48, Avenida de los Industriales y 49 Avenida Regional, hasta los diferentes barrios próximos al área de planeamiento.

Se establecen como obligaciones viales para la intervención en la zona objeto de Plan Parcial las siguientes, de acuerdo con las disposiciones emanadas del Plan de Ordenamiento Territorial y la Ficha de Normativa Urbana:

Cuadro 6 SISTEMA VIAL VEHICULAR DEL PLAN PARCIAL

Vía	Descripción	Obligación
1	Carrera 48: Av. De los Industriales	Ceder las fajas, complementar la construcción de la sección vial hacia el costado del lote incluyendo la vía de servicio en toda la longitud del lote.
2	Carrera 49: Sistema vial del río Medellín	Ceder las fajas correspondientes a la vía distribuidora, complementar la sección vial hacia el costado del lote (efectuando el movimiento de tierra a nivel de rasante) y construir la vía de servicio en toda la longitud del área de planificación.
3	Calle 18A	Construir la vía con la sección completa y cederla al Municipio de Medellín.
4	Calle 19A	Construir la vía con la sección completa en toda la extensión del lote y cederla al Municipio de Medellín.
5	Calle 17	Construir la vía con la sección completa en toda la extensión del lote y cederla al Municipio de Medellín.
6	Calle 16	Construir la vía con la sección completa en toda la extensión del lote y cederla al Municipio de Medellín.
7	Calle 14	Construir la vía con la sección completa en



Alcaldía de Medellín



		toda la extensión del lote y cederla al Municipio de Medellín.
8	Calle 24	Construir la vía con la sección completa en toda la extensión del lote y cederla al Municipio de Medellín.

PARÁGRAFO. Será requisito para la expedición de la licencia de urbanismo, la aprobación por parte de la Unidad de Vías, Transporte y Movilidad del Departamento Administrativo de Planeación; de los diseños geométricos de todas las vías obligadas y propuestas en la zona objeto de la intervención del Plan Parcial -incluyendo la ciclo ruta y los peatonales, indistintamente si éstas son construidas o no por el Plan Parcial. Dichos diseños deben incluir las plantas y perfiles, las secciones transversales cada 10,00 metros, mostrando en detalle los niveles de las vías respecto a los demás elementos que conforman la sección. Dichos diseños deberán incluir los accesos propuestos; Esto con el fin de garantizar un adecuado funcionamiento durante la construcción y operación de las citadas vías.

ARTÍCULO 22°. SECCIONES VIALES. Las secciones viales de las vías estructurantes, de servicio y locales que le garantizan la accesibilidad al presente Plan Parcial se definen en las disposiciones siguientes:

Sistema Vial Estructurante:

Avenida de los Industriales (Carrera 48):

Presenta la sección 645, Incorporando el proyecto vial 4-90-2 en lo que tiene que ver con la vía de servicio en el área de intervención, el cual se distribuye así:

SECCION VIAL 645 AVENIDA INDUSTRIALES CRA 48	
Descripción	ml
Antejardín sector occidental	5,00
Anden sector occidental	3,00
Zona verde sector occidental	-
Calzada vía se servicio	6,50
Separador occidental	5,00
Calzada occidental de la avenida industriales	7,00
Separador central	3,50
Calzada oriental de la avenida	10,00



Alcaldía de Medellín



industriales	
Anden sector occidental	2,00
Antejardín sector oriental	6,00
Sección pública total 645 propuesta	37,00

Nota: El diseño definitivo de la ciclovía deberá concertarse con el Departamento Administrativo de Planeación, antes de su construcción por parte del plan parcial.

Avenida Regional (Carrera 49):

Presenta la sección 532 en lo que tiene que ver con la vía de servicio en el área de intervención, el cual se distribuye así:

SECCION VIAL 532 AVENIDA REGIONAL CRA 49	
Descripción	ml
Retiro desde placa superior del río aburra-sist. ferreo	18,00
Calzada vía regional	10,50
Separador regional-distribuidora	7,00
Calzada vía distribuidora	10,50
Separador distribuidora-servicio	5,00
Vía de servicio	7,00
Anden oriental	2,00
Antejardín oriental	6,00
Sección pública total 532 propuesta	60,00

Calles 16, 17, 18A Y 20

Propuesta por la Unidad de vías, transporte y movilidad del Departamento Administrativo de Planeación. La responsabilidad del plan es su ejecución en toda el área de planificación, con la siguiente sección:

SECCION VIAL CALLES 16, 17 18A Y 20	
Descripción	ml
Andenes	2,00
zonas verdes	1,50
Berma	2,00
calzada	7,00
sección publica total	16,00
Antejardines	4,00



Alcaldía de Medellín



Calle 18A

Propuesta por la Unidad de vías, transporte y movilidad del Departamento Administrativo de Planeación. La responsabilidad del plan es su ejecución en toda el área de planificación, con la siguiente sección:

SECCION VIAL CALLE 18A	
Descripción	ml
Andenes	2,00
zonas verdes	1,50
calzada	10,50
sección publica total	17,50
Antejardines	4,00

Calle 24:

Propuesta por la Unidad de vías, transporte y movilidad del Departamento Administrativo de Planeación. La responsabilidad del plan es su ejecución en toda el área de planificación, con la siguiente sección:

SECCION VIAL CALLES 24	
Descripción	ml
Antejardín costado sur	4,00
Anden costado sur	2,00
Calzada costado sur	6,50
Separador	1,00
Calzada costado norte	6,50
Anden	3,00
antejardín	4,00
Sección publica total	19,00

Ver planos PPA- 07: Plan vial zonal y local

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



Alcaldía de Medellín

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las fajas definidas como zonas verdes, y andenes se podrán redistribuir de acuerdo con el diseño específico del espacio público.

ARTÍCULO 23°. SISTEMA VIAL PEATONAL. La red peatonal estará constituida por los siguientes ejes urbanos y ambientales que le darán continuidad a la malla vial existente: (*Ver plano PPS-012*)

- .Calle 18
- .Carrera 16A
- .Carrera 48 Corredores ambientales y red caminera del metro
- .Carrera 49 Corredores ambientales y red caminera del metro

PARÁGRAFO PRIMERO. Igualmente constituirán la red vial peatonal los andenes que bordean perimetralmente los parques propuestos como parte de las cesiones para las zonas verdes y espacio público y en ningún caso su sección será inferior a 2,00 metros.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El diseño de las estructuras peatonales contemplará toda la normatividad vigente y establecida referente a los discapacitados y el tránsito preferencial de peatones.

PARÁGRAFO TERCERO. El diseño, la construcción y cronograma de ejecución de cada uno de los elementos que conforman la red vial vehicular y peatonal, se determinan para cada Unidad de actuación de acuerdo con el reparto de cargas y beneficios.

CAPÍTULO 3

ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 24°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA. Atendiendo lo consagrado por el Acuerdo 62 de 1999, las cesiones públicas incluyen, entre otros aspectos: las áreas requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales; el suelo para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas de uso público, el destinado al equipamiento, la dotación que los mismos requieren y construcción de equipamiento colectivo, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin.

ARTÍCULO 25°. ÁREAS DE CESIÓN POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Las obligaciones urbanísticas se generan aplicando las disposiciones del Acuerdo 023 del 2000, al tenor del cual, se debe ceder cinco (5.0) metros cuadrados de suelo para destinarlo a zonas verdes, recreacionales y equipamiento por cada cien (100) metros cuadrados a construir, o el equivalente al



Alcaldía de Medellín

veinte (20%) del área neta de cada unidad, dando cumplimiento al mayor valor resultante en área, así como la construcción de equipamiento colectivo y su respectiva cesión que corresponderá a un (1) m² por unidad de vivienda que se proyecte en cada unidad de actuación o el uno (1%) del área total a construir en usos diferentes a la vivienda.

- El área de cesión de las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 2, Plazoleta de Los Colores, cuenta con un área de 4.460 m² y se ubica en suelo de la unidad de actuación 1, dándole continuidad o conexión física y visual al parque de los colores planteado por el Plan Parcial de La Gran Manzana de Simesa, hacia el sistema estructurante natural de espacio público del río, que se encuentra proyectado sobre la franja entre la Avenida de los Industriales y la Avenida Regional (Área de intervención del presente Plan Parcial). La continuidad de este parque estaría dada por un paso peatonal y por los retiros establecidos para conformar los paramentos de Simesa y evitar cualquier construcción sobre dicha área. Además, es el parque donde se ubicará la edificación del equipamiento por ser el eje de equipamientos culturales y de capacitación laboral. Este parque debe respetar los pasos peatonales entre las fachadas que los contienen (Norte – sur) de 6.00 m que no se contabilizarán entre las obligaciones descritas en este mismo apartado, pero harán parte de las cesiones por concepto de vías peatonales.
- El área de cesión de las Unidades de Actuación Urbanística 3 y 4, Plazoleta de las flores, ubicado entre dichas unidades, con un área total de 4.725m², que comprende el área de la calle 18, vía que cambiará su uso para ser compensada con la infraestructura del puente peatonal. Ésta se propone como continuidad y conexión al sistema estructurante de espacio público natural del río desde el parque de las flores, planteado por el Plan Parcial de la Gran Manzana de Simesa. Este parque deberá respetar los pasos peatonales entre las fachadas y el área de cesión pública destinada para parque (Norte –sur) de 6.00 m que no se contabilizarán entre las obligaciones descritas en este mismo apartado.
- El área de cesión 3 de las Unidades de Actuación Urbanística 5 y 6, comprende la Plazoleta de los Cafeteros en la Unidad de Actuación Urbanística 6, con una extensión de 4.887m². En la unidad 5, será la plazoleta Parque de los Industriales, que está conformada por la vía 16A, con un área de 2.432.83m². Estos parques deben respetar los pasos peatonales entre las fachadas y el área de cesión pública destinada para



Alcaldía de Medellín

parque (Norte –sur) de 6.00 m que no se contabilizarán entre las obligaciones descritas en este mismo apartado.

Las especificaciones, recomendaciones y conclusiones sobre áreas de cesión y obligaciones urbanísticas se encuentran en el documento técnico de soporte del presente Plan Parcial y en los anexos respectivos.

De acuerdo con los cálculos de cesiones que se explican en el documento técnico de soporte, las áreas netas, las áreas de cesión para vías y las áreas a ceder para parques públicos son las que se especifican en el cuadro 7 que a continuación se presenta:

Cuadro 7. ÁREAS DE CESIÓN PARA VIAS, ZONAS VERDES, RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS

Unidades de actuación	Suelo para zonas verdes, recreac. y equip	Suelo para vías	Adec. suelo Zonas verdes recreac. y equip	Adec. Vías vehiculares	Adec. vías peatonales	Construcción Equipamiento	Comp. via/puente
1	4.460	12.330,61	4.460	8.769	691,61	-	-
2	0	7.652	0	5.962		665	
3	2.668	5.570,87	2.668	3.935,52	451,72	413	1.229
4	2.057	1.487,93	2.057	3.616,77	467,31	600	
5	2.433	2.563,24	2.433	4.349,42	1.103,18	1.024	
6	4.887	2.921,12	4.887	4.249,69	1.138,23	166	
TOTALES	16.505	32.525	16.505	30.882	3857,05	2.896,07	1.229

PARÁGRAFO PRIMERO Los metros cuadrados de cesión para zonas verdes, recreacionales y equipamiento y la construcción de equipamientos no podrán ser inferiores a los establecidos en el cuadro 8, así se desarrolle menor edificabilidad a la asignada a cada Unidad de Actuación Urbanística en este Decreto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El diseño y construcción definitiva de los parques dispuestos como obligación en cada unidad de actuación urbanística, deberá



Alcaldía de Medellín

ceñirse a todos los lineamientos y esquemas descritos en los respectivos planos de estructura de lo público y deberán acoger los detalles técnicos y especificaciones del Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público de la ciudad de Medellín adoptado mediante Decreto Municipal 1097 de 2.002. Igualmente, los diseños de espacio público y equipamientos deberán ser aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación previamente al otorgamiento de la correspondiente licencia de urbanismo.

PARÁGRAFO TERCERO. Parque sobre la Calle 18. Para completar el área de cesión denominada “Plazoleta de las Flores”, el cual incluye la Calle 18, el Municipio de Medellín a través del Departamento Administrativo de Planeación, definirá el procedimiento a seguir para la compensación de 1.289,74m² de este espacio que cambiará su funcionalidad en términos de la movilidad vehicular para servir como parque al interior del Plan Parcial. El dinero de la compensación de esta infraestructura será dispuesto para la construcción del puente peatonal que va desde este mismo parque hasta el costado occidental del Río, es decir, compensar el valor de la vía, según precios comerciales de hoy, indexados al momento de realizar la obra de acuerdo con el IPC de la construcción, con los aprovechamientos otorgados por la misma. Dicha compensación será obligación de la Unidad de Actuación Urbanística 3, la cual será parte de las obligaciones urbanísticas que ceda la misma al momento de obtener su respectiva licencia de urbanización. Este cambio funcional de la vía no requiere ningún trámite adicional porque mantiene su uso público

PARÁGRAFO CUARTO: Para hacer la compensación de la vía calle 18 se deberá hacer un avalúo comercial en el predio (Proyecto de delimitación de unidad de actuación urbanística 3), este avalúo comercial será la base para efectuar dicha compensación, que se destina para la construcción del puente peatonal, y en el momento de su desembolso se determinará el mecanismo para el recibo de estos dineros

PARÁGRAFO QUINTO. Parque sobre la calle 16 A. En la Unidad de Actuación Urbanística 5, la calle 16 A cambiará su funcionalidad de vía vehicular a parque para formar parte de la Plazoleta de los Industriales que se conformará al interior de dicha Unidad de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 26°. CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el artículo 24 del Acuerdo 23 de 2000, en el Plan Parcial en su conjunto se deberá construir en m² el equipamiento colectivo que corresponde al, 1% del área total construida en usos diferentes a la vivienda. Esta obligación es repartida mediante



Alcaldía de Medellín

el sistema de reparto de cargas y de beneficios del Plan Parcial entre las diferentes unidades de actuación urbanística que lo conforman, tal como se establece en el artículo 11 del presente Decreto.

En el caso de que la Unidad de Actuación Urbanística esté aportando la totalidad de sus cargas en otras cesiones obligatorias, como mecanismo de compensación del Plan Parcial, no deberá realizar el aporte derivado de la construcción del equipamiento, independientemente de la edificabilidad que vaya a construir. De igual manera, las unidades de actuación urbanística que posean esta carga dentro de sus aportes del sistema de reparto del Plan Parcial deberán construirla independientemente de la edificabilidad que desarrollen.

El área a construir en equipamiento colectivo por cada unidad de actuación urbanística, está determinada por un área de construcción fija, la cual se establece en la siguiente tabla:

Cuadro 8. CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	Suelo de cesión para zonas verdes, recreacionales y equipamiento m2	Área de construcción de Equipamiento m2	Comp. vía/puente M2
UNIDAD DE ACTUACION 1	4.460	-	-
UNIDAD DE ACTUACION 2	0	665	-
UNIDAD DE ACTUACION 3	2.668	413	1229
UNIDAD DE ACTUACION 4	2.057	600	
UNIDAD DE ACTUACION 5	2.433	1.024	
UNIDAD DE ACTUACION 6	4.887	166	-
TOTALES	16.505	2.896,07	1129

PARÁGRAFO: La localización, tipo, diseño y construcción definitiva de los equipamientos como obligación en cada unidad de actuación urbanística, deberá ser aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación previamente al otorgamiento de la licencia de construcción correspondiente, que se adelante sobre el área de planificación del Plan Parcial.

ARTÍCULO 27° CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Previo al otorgamiento de la licencia de urbanización que se otorgue a cada



Alcaldía de Medellín

unidad de actuación urbanística, a partir de la adopción del presente plan parcial, se deberá tener establecida la estrategia de gestión para el cumplimiento de las obligaciones descritas en el cuadro 7 del artículo 25 del presente Decreto. Igualmente, previo al otorgamiento de la primera licencia de construcción, se deberá establecer el mecanismo de gestión que permita asegurar el cumplimiento de la obligación de la construcción del equipamiento descrito en el cuadro 8 del artículo 26 del presente Decreto.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento de presentarse dificultades de tipo técnico u operativo se requiera de un mecanismo alternativo para asegurar el cumplimiento de estas obligaciones, el interesado deberá presentar para la aprobación de su proyecto, una solicitud motivada ante el Departamento Administrativo de Planeación, en la cual defina el mecanismo de gestión que permitirá concretar la misma y la someterá al aval respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Tanto el suelo como la construcción de equipamiento que se levantará sobre éste, serán totalmente públicos y cedidos mediante escritura pública al Municipio de Medellín quien después establecerá su manejo y administración.

ARTÍCULO 28°. ESPECIFICACIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. El costo y especificaciones del área a construir destinada a los equipamientos colectivos públicos como parte de las cargas urbanísticas derivadas del presente Decreto, deben ser equivalentes al costo de construcción de las áreas vendibles que se generen en los desarrollos inmobiliarios que se acometan en el área determinada por este Plan Parcial.

PARÁGRAFO PRIMERO. Se determinará como costo de construcción directo del metro cuadrado de equipamiento, el valor correspondiente al avalúo del m² de las áreas vendibles que se encuentren aprobadas en la licencia de construcción en el momento en que se haya de cumplir con esta.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el caso de que las especificaciones de construcción del equipamiento que se va a desarrollar, determinen unos costos de construcción diferentes a los de las áreas construidas que los generen, la Administración Municipal establecerá la equivalencia de la obligación a construir.

ARTÍCULO 29°. ÁREAS DE CESIÓN ESTABLECIDAS PARA PREDIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE MANEJO ESPECIAL. Las obligaciones urbanísticas en estas áreas, se generan aplicando las siguientes disposiciones



Alcaldía de Medellín

normativas: se debe ceder el equivalente al 18% del área total a intervenir o veinte (20) metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados a construir en suelo destinado a la zona verde, recreacional y equipamiento. El Departamento Administrativo de Planeación determinará la forma de cumplimiento de esta obligación.

Igualmente, se cumplirá con la obligación de realizar la construcción de equipamientos públicos en una proporción equivalente al 1% del área total construida. Ésta se contabilizará sobre las áreas construidas que hacen parte del índice de construcción.

ARTÍCULO 30°. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS. La empresa prestadora de servicios públicos, Empresas Públicas de Medellín, certificó la disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios según los oficios 10974707 del 28 de octubre de 2005, 7172-01251789 del 27 de octubre de 2005 y 1251326 del 26 de octubre de 2005, consignados en el respectivo documento técnico del Plan Parcial. Le corresponde al urbanizador entonces, el construir las redes para dichos servicios en cada uno de los desarrollos urbanísticos, bajo el estricto cumplimiento de las normas técnicas establecidas por la entidad prestadora del servicio.

TÍTULO III SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

CAPÍTULO I SUELO PRIVADO Y APROVECHAMIENTOS

ARTÍCULO 31°. SUELO PRIVADO EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. En este Plan Parcial el suelo privado desarrollable es el resultado de descontar del área bruta o área de planeamiento (46.496 m²), lo correspondiente a las áreas públicas para vías, equipamientos y demás espacios públicos, dando como resultado el suelo que puede ser desarrollado con nuevas construcciones privadas. El suelo privado está conformado por seis (6) Proyectos de delimitación de las unidades de actuación urbanística excluyendo las Áreas de Manejo Especial descritas en el artículo 12 del presente decreto.

ARTÍCULO 32°. ÁREA NETA. En el presente Plan Parcial se establece como área neta para el desarrollo la equivalente a 71.727 m²



Alcaldía de Medellín



Cuadro 9 AREAS NETA DEL PLAN PARCIAL

COMPOSICION DE AREAS DEL PLAN PARCIAL	M²
Área de planificación del plan parcial Villa Carlota	146.399,73
Área de Manejo Especial AME	7.310,12
Área Neta del Plan parcial A.N.	71.727,00
Área de planificación menos AME	139.089,61

ARTÍCULO 33°. SUELO PRIVADO. El suelo privado del Plan Parcial, Barrio Villa Carlota, Polígono Z5_RED_7 se encuentra constituido por el área neta de intervención menos las áreas de cesión para parques públicos; dichas áreas están descritas en el Cuadro 7 del artículo 25 del presente Decreto.

ARTÍCULO 34°. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN PRIVADO. Los proyectos de delimitación de las unidades de actuación urbanística que determinan el sistema de ocupación del presente Plan Parcial han sido definidas atendiendo a los siguientes criterios:

- Permitir un desarrollo independiente que no condicione la ejecución de una unidad de actuación urbanística respecto de la otra, siempre y cuando se de cumplimiento a las obligaciones establecidas en el sistema de reparto de cargas y beneficios.
- Estar conformadas por proyectos urbanísticos claramente identificables e independientes.
- Asumir una distribución de cargas en proporción a los beneficios generados por los aprovechamientos definidos en relación con el área total de intervención del presente Plan Parcial para cada unidad de actuación.

ARTÍCULO 35°. DEFINICIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 1212 de 2000, el aprovechamiento medio se determina como el óptimo para la ejecución de las disposiciones contenidas en el presente Plan Parcial y el logro del reparto equitativo de cargas y beneficios.



Alcaldía de Medellín

El aprovechamiento medio calculado, de acuerdo con la normativa urbanística vigente, determina para este plan parcial la asignación de un índice de construcción de 4.0 del área neta de intervención y un índice de ocupación equivalente al ochenta por ciento (80%) del área neta del lote; índices que asume el plan parcial como la normativa aplicable al área de intervención de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente decreto. Dichos índices aplicables al área de intervención dentro del reparto de cargas y beneficios, presentan una distribución diferencial para permitir la equidad del sistema entre las diferentes unidades de actuación urbanísticas. Con la aplicación de estos índices se conforma una volumetría homogénea, permite crecer en altura para liberar el primer piso como zona de amortiguamiento y uso público, e induce una redensificación adecuada para el sector y la zona.

PARÁGRAFO. Esta edificabilidad no incluye circulaciones, áreas comunes, equipamientos públicos, ni parqueaderos.

ARTÍCULO 36°. EDIFICABILIDAD ASIGNADA A LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA: La edificabilidad asignada a las diferentes Unidades de Actuación Urbanística, es la detallada a continuación. Dicha edificabilidad corresponde a la obtenida luego de utilizar los aprovechamientos medios para cada una de las seis unidades consideradas, los cuales han sido descritos en el artículo anterior del presente Decreto.

Cuadro 10 EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICAS

UAU	AREA NETA	AREA UTIL	IC AREA NETA	IC AREA UTIL	M2 a construir por U.A.U
1	15.464	11.004	4,9	6,9	71.102
2	11.159	11.159	4,6	4,6	56.540
3	10.332	7.663	4,3	5,9	44.819
4	9.479	7.422	3,2	4,0	30.048
5	12.109	9.676	3,3	4,2	40.794
6		8.297	3,3	5,3	43.604



Alcaldía de Medellín



	13.184				
	71.727	55.221	4,0	5,2	286.907

ARTÍCULO 37°. EDIFICABILIDAD ASIGNADA EN CASO DE COMPRA DE LAS FRANJAS DE LA VIA DISTRIBUIDORA. Mediante resolución 241 de octubre 12 de 2006 se declara la situación de urgencia para adquisición de inmuebles con destino al proyecto vía distribuidora del corredor vial del río Medellín, lo que motiva a que la Administración Municipal requiera las cesiones de las vías del sistema de ciudad, descritas como 2 en el cuadro 6 del presente decreto, proyectos viales 17-77-1, las cuales forman parte de las cargas del presente plan parcial. En el evento de que por razón de la declaración de urgencia para adquisición de inmuebles con destino al proyecto vía distribuidora del corredor vial del río Medellín, el municipio o la entidad que éste delegue, deba adquirir a título oneroso las fajas correspondientes a las cesiones descritas, antes de la obtención de la licencia de urbanismo de las unidades de actuación a las que les corresponden la obligación, el índice de aprovechamiento al cual se hizo referencia en el artículo 36 cuadro 10, será ajustado como se presenta en el cuadro 11 del presente artículo. Igualmente, se ajustarán las obligaciones como se especifica en el artículo 42, cuadro 14.

Cuadro 11 EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICAS EN CASO DE COMPRA DE LAS FRANJAS PARA LA VIA DISTRIBUIDORA

UAU	AREA NETA	AREA UTIL	IC AREA NETA	IC AREA UTIL	M2 a construir por U.A.U
1	15.464	11.004	4,5	6,4	70.273
2	11.159	11.159	4,4	4,4	48.706
3	10.332	7.663	4,1	5,5	42.014
4	9.479	7.422	3,5	4,5	33.080
5	12.109	9.676	3,7	4,6	44.256
6	13.184	8.297	3,7	5,9	48.578



Alcaldía de Medellín



	71.727	55.221	4,0	5,2	286.907¹
--	---------------	---------------	------------	------------	----------------------------

¹ En caso de compra de las fajas por parte de la entidad por razón de utilidad pública

ARTÍCULO 38°. EDIFICABILIDAD ESTABLECIDA PARA PREDIOS UBICADOS EN EL ÁREA DE MANEJO ESPECIAL 2: La edificabilidad será aplicable a los predios que conforman el área de manejo especial 2, es un índice de construcción de 2,5 sobre el área neta del predio. Esta edificabilidad podrá ser desarrollada mediante la modalidad de licencia de construcción de reconocimiento, adición y reforma (para aquellos predios que ya han desarrollado algún tipo de edificabilidad).

PARÁGRAFO PRIMERO: El Plan Parcial establece la posibilidad de que algún o algunos predios del área de manejo especial puedan integrarse a la Unidad de Actuación Urbanística 6 del Plan Parcial adoptado mediante el presente decreto. En este caso, tanto la edificabilidad como las obligaciones que serán aplicables al conjunto de predios resultantes, será la determinada por el presente decreto para dicha Unidad de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 39°. POSIBILIDAD DE EDIFICABILIDAD DE LOS PREDIOS INCLUIDOS EN LAS AREAS DE MANEJO ESPECIAL AME 1. Dada la situación excepcional de que uno o varios de los inmuebles determinados como AME 1 ó lotes sin edificabilidad adicional, decida reemplazar totalmente la construcción hoy existente para construir una nueva, esto será posible aplicando el mismo índice de construcción de las unidades de actuación urbanística, caso en el cual deberán realizar el pago de obligaciones urbanísticas en la misma proporción que estas lo hacen, es decir 5 m² de espacio público por cada 100 m² a construir con un mínimo del 20 % del área neta del lote, así como la correspondiente obligación de aportes a equipamientos, cesiones que serán determinadas por el Departamento Administrativo de Planeación.

CAPÍTULO II REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 40°. DERECHOS DE PARTICIPACIÓN EN EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Dentro del sistema de reparto de cargas y beneficios, las cargas están constituidas por las obligaciones urbanísticas que deben ser asumidas por los propietarios del suelo en razón de la función social de la propiedad y en proporción a los beneficios que les son otorgados mediante la



Alcaldía de Medellín



norma, que están representados por los aprovechamientos asignados en el artículo 36 y siguientes, del presente decreto, según el caso. Estos beneficios y sus correspondientes cargas se asignan en proporción a los derechos de participación de cada una de las unidades de actuación urbanísticas.

Cuadro 12 DERECHOS DE PARTICIPACIÓN EN EL SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

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

ARTÍCULO 41º: DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA En el siguiente cuadro se presenta el reparto de cargas y beneficios resultante del pago de las obligaciones que deben asumir cada una de las unidades de actuación urbanísticas, equilibrado a través de la obligación de construcción de equipamientos y de la edificabilidad.

Cuadro 13: DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS POR UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA

Unidades Actuación Urbanística	Edificabilidad Total (m ²)	INDICE	APORTE Suelo (m ²)	OBLIGACIONES		Reparto
		IC [AN]		Adecuaciones en m ²	Construcción Equipamiento m ²	
UAU 1	71.101,8	4,6	27.794,4	13.925,4	0,0	-1.430.717.007,9
UAU 2	56.539,6	5,1	18.811,3	6.627,4	665,4	1.426.322.867,2
UAU 3	44.819,0	4,3	16.367,5	7.469,2	413,4	221.446,4
UAU 4	30.047,6	3,2	10.967,0	6.741,2	600,5	47.570,1
UAU 5	40.794,2	3,4	14.672,2	8.909,4	1.024,0	3.836.895,1
UAU 6	43.604,5	3,3	16.104,9	10.441,4	166,2	288.229,1
	286.906,7	4,0	104.717,3	54.114,0	2.869,1	0,0



Alcaldía de Medellín



PARÁGRAFO PRIMERO: La unidad de actuación urbanística 2 deberá compensar a la unidad de actuación urbanística 1 en 2.044 puntos de carga que a la fecha de adopción del presente decreto equivalen a mil cuatrocientos veintisiete millones de pesos (\$1.427.000.000,00) para lograr equilibrar el sistema de reparto de cargas y beneficios como se refleja en el cuadro 13. Será condición de obligatorio cumplimiento que previo a la obtención de la licencia de urbanización de alguna de estas unidades de actuación se establezca el mecanismo para hacer la compensación entre ellas. A continuación se presentan algunas alternativas para realizar dicha compensación:

- Se genera una fiducia (entre privados) para realizar la compensación entre estas dos unidades de actuación con el fin de equilibrar el reparto de cargas.
- La unidad de actuación urbanística 2 asume parte de las adecuaciones por concepto de vías y de espacio público que permita compensar los puntos de carga a favor de la unidad de actuación urbanística 1. En este caso se deberá asegurar la cesión de las fajas correspondientes para el pago de dichas obligaciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los promotores del plan parcial podrán proponer estrategias diferentes a las mencionadas en el parágrafo anterior las cuales deberán ser autorizadas por el Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 42º: AJUSTE AL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN CASO DE COMPRA DE LAS FRANJAS PARA LA VÍA DISTRIBUIDORA. En caso de que por motivo de utilidad pública a la que se refiere el artículo 37 del presente decreto, el Municipio o la entidad que éste delegue adquiera a título oneroso las franjas de la vía distribuidora descrita en el mencionado artículo, el sistema de reparto de cargas y beneficios se ajusta como se muestra a continuación en el cuadro 14.

Cuadro 14: DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS POR UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA EN CASO DE COMPRA DE LAS FRANJAS PARA LA VÍA DISTRIBUIDORA

Unidades Actuación Urbaníst	Edificabilidad Total (m ²)	INDICE	APORTE	Obligaciones		Reparto
		IC [AN]	Suelo (m ²)	Adecuaciones m ²	Construcción Equipamiento	



Alcaldía de Medellín

ica					nto m2	
UAU 1	70.272,8	4,5	23.297,4	10.531,4	637,7	-27.033,1
UAU 2	48.705,7	4,4	16.147,3	7.875,1	487,1	-
UAU 3	42.014,2	4,1	13.928,9	7.425,9	370,1	623.165,8
UAU 4	33.080,1	3,5	10.967,0	6.621,6	480,8	971.705,0
UAU 5	44.256,2	3,7	14.672,2	8.548,0	662,6	-
UAU 6	48.577,7	3,7	16.104,9	10.505,9	230,8	584.306,1
Total	286.906,7	4,0	95.117,7	51.507,7	2.869,1	0,0

Las unidades de actuación urbanística que no asumen la cesión de fajas de la obligación vial deben asumir la obligación de una mayor carga de construcción de equipamiento, que en la misma proporción se le disminuye a las demás unidades de actuación urbanística como se muestra en el cuadro 14. De esta manera se logra el equilibrio del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 43°: ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR MOTIVOS DE UTILIDAD O INTERES PÚBLICO: Cuando la administración municipal o la entidad que ésta designe, por motivos de utilidad pública o interés público, deba adquirir de manera onerosa uno o varios predios comprometidos para el pago de obligaciones derivadas del sistema de reparto de cargas y beneficios determinado dentro del área de planificación del presente Plan Parcial, adquiere automáticamente los derechos de edificabilidad que le corresponden, en tal caso, podrá optar por las siguientes estrategias:

- Hacer uso de los derechos de edificabilidad que le corresponden en función de la carga u obligación asumida.
- Transferir o enajenar los derechos de edificabilidad adquiridos en función de la carga u obligación asumida a favor de los propietarios o promotores inmobiliarios interesados en adquirirlos para desarrollar los predios pertenecientes al Plan Parcial.

PARÁGRAFO: En caso que el predio adquirido, no esté comprometido en el pago de obligaciones, podrá el municipio disponer discrecionalmente de los derechos de edificabilidad asumiendo las cargas u obligaciones correspondientes en los términos establecidos en el Plan Parcial dentro del sistema equitativo del reparto de cargas y beneficios adoptado por el correspondiente Plan Parcial.



Alcaldía de Medellín



ARTÍCULO 44°: CESIONES ANTICIPADAS: Los propietarios de los predios incluidos en las diferentes unidades de actuación urbanística del área de planificación que trata el presente decreto, podrán proponer al municipio o éste a ellos, la cesión anticipada de las porciones de suelo correspondientes a las obligaciones del sistema estructurante del espacio público determinadas en el cuadro 7 del artículo 25 del presente decreto.

- Las cesiones o adecuaciones anticipadas, que sean realizadas a título gratuito a favor del Municipio o la entidad que éste delegue, otorgará el derecho a participar en la edificabilidad que le corresponden en función de dichas cargas en proporción a los aportes representados por ellas, las cuales deben estar cuantificadas con base en el sistema de reparto de cargas y beneficios establecidas en el presente decreto.

PARÁGRAFO: Igual tratamiento corresponderá a las áreas pertenecientes al sistema estructurante del espacio público determinadas por el presente Plan Parcial, las cuales han sido cedidas gratuitamente previo a la adopción del Plan Parcial de que trata el presente decreto..

CAPITULO III NORMAS BÁSICAS Y USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 45°. NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA. Son aplicables al polígono objeto de este Plan Parcial, las normas estructurantes y generales establecidas en el Acuerdo 62 de 1.999, Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín y Acuerdo 23 de 2000 que adopta las Fichas Resumen de Normativa Urbana.

PARÁGRAFO. En los aspectos no previstos por el presente Decreto, le serán aplicables a los proyectos urbanísticos y constructivos las normas vigentes para el municipio, al momento de solicitar la respectiva licencia de urbanismo o de construcción.

ARTÍCULO 46°. DETERMINACION DE USOS POTENCIALES. Al estar comprendida la zona objeto de planificación, dentro del corredor de servicios metropolitanos, los usos del suelo para los nuevos desarrollos constructivos, deben atender la necesidad de generar proyectos de alta calidad urbanística y una sana mezcla de usos. Los usos de mayor intensidad serán el comercial, usos de servicios en general, oficinas y el uso institucional entre otros.



Alcaldía de Medellín



Cuadro 15 CUADRO DE USOS APLICABLES AL PLAN PARCIAL BARRIO VILLA CARLOTA POLÍGONO Z5-RED-7

PLAN PARCIAL BARRIO VILLA CARLOTA POLÍGONO Z5-RED-7 AREA DE ACTIVIDAD: "AREAS DE PRODUCCION DE GRAN EMPRESA Y EN CONSOLIDACION"			
USOS PRINCIPALES: Comercio, Servicios en general, servicios personales y Oficinas			
Usos complementarios y compatibles	Usos restringidos	Usos prohibidos	Observaciones
Comercio minorista de vehículos y equipos; comercio mayorista; Asociación y organización de la comunidad; Comercio minorista, suntuario e industrial Servicios menores, transporte, almacén depósitos, comunicaciones, alojamiento, administración pública. Establecimientos de esparcimiento publico, Recreación y deportes Educación, cultura, salud, equipamientos básicos	Comercio con riesgo tecnológico. Comercio minorista de recuperación de materiales. Asistencia y protección social. Reparación y mantenimiento de vehículos y equipos; servicios al vehículo. Culto. Industria mediana, menor artesanal.	Vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y compartida Industria mayor Industria pesada	

PARÁGRAFO: Los metros cuadrados autorizados a construir en cada unidad de actuación, podrán ser utilizados en cualquiera de estos usos determinados como de mayor intensidad y los demás usos definidos como complementarios en el cuadro 15 del artículo anterior.



Alcaldía de Medellín

ARTÍCULO 47°. NORMAS BASICAS. El procedimiento de urbanización que se deberá llevar a cabo en cada una de las Unidades de actuación urbanística que componen el Plan Parcial a partir de cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 179 del Acuerdo 062 de 1999, para los nuevos desarrollos generados a partir de la edificabilidad y usos entregados por el presente Plan Parcial, deberán cumplir con la totalidad de las normativas básicas constructivas dispuestas para cada tipología de actividades a desarrollar en cada proyecto constructivo, establecido para la ciudad de Medellín y vigente en el momento de solicitarse la respectiva licencia de construcción.

ARTÍCULO 48° CELDAS DE PARQUEADEROS. Se establece como norma para dar cumplimiento a la exigencia normativa de parqueaderos públicos y privados al interior de cada unidad de actuación la siguiente:

Cuadro 16 NORMAS BÁSICAS DE PARQUEADEROS

Uso General	Actividades	Requerimiento de parqueaderos privados	Requerimiento de parqueaderos de visitantes
Comercio tipo 1 Locales 200 m ² Mínimo	Lineal sobre ejes estructurantes, Grandes superficies comerciales, centros comerciales, Hipermercados	1 por cada 100 m ² de área Útil construida en este uso	1 por cada 200 m ² de área Útil construida en este uso.
Comercio tipo 2 Locales 100 m ² Mínimo	Mayorista y minorista, de primera necesidad, suntuario o frecuente	1 por cada 100 m ² de área Útil construida en este uso	1 por cada 200 m ² de área Útil construida en este uso.
Servicios	Oficinas, servicios personales, profesionales, comerciales, empresariales y financieros	1 por cada 200 m ² de área Útil destinada a este uso o uno (1) por cada oficina.	1 por cada 200 m ² de área Útil destinada a este uso.
Productivos Usos Existentes	Empresas de tecnología limpia, Bodegas,	1 por cada 100 m ² de área construida	1 por cada 200 m ² de área construida

Parqueaderos. Los parqueaderos privados o para visitantes al servicio de las edificaciones se deberán disponer en sótano, semisótano o en altura de acuerdo



Alcaldía de Medellín

con las normas técnicas establecidas en el presente Plan Parcial, en ningún caso se podrá adecuar zonas de parqueaderos en primeros pisos, antejardines, ni en espacios públicos, ni parques de oportunidad en las vías de servicio ni colectoras.

ARTÍCULO 49°. FACHADAS. Las fachadas de las edificaciones a desarrollar en cumplimiento del presente Plan Parcial, deberán responder y estar articuladas al espacio público. En ningún caso se permitirá edificaciones en el área de planificación que presenten fachadas cerradas.

Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, deberán tener un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación en un acabado duradero que requiera un mantenimiento mínimo. Ninguna construcción con frente a vía(s) pública(s) o espacio público puede tener fachada cerrada en dichos frentes, lo cual va en detrimento de estos espacios.

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

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

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

ARTÍCULO 50°. RETIROS DE PARAMENTOS Las líneas de paramento en sentido oriente occidente y de las calles del área de intervención, deberán responder a los respectivos alineamientos establecidos por el Plan Parcial de la Gran manzana de Simesa las cuales deberán responder y estar articuladas al espacio público.



Alcaldía de Medellín



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

PARÁGRAFO SEGUNDO. En la Unidad de Actuación Urbanística 3, se deberá respetar una longitud de 26.37 m desde la proyección de los bordes de calzada de la calle 18 y la carrera 48 hacia el costado norte, *como se ilustra en el plano PPA-13 propuesta general de espacio publico.*

ARTÍCULO 51°. VOLADIZOS. En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento proyectado por el Plan Parcial y de la losa de cubierta del primer piso sobre andenes, antejardines o retiros privados, de un metro con cincuenta centímetros (1.50m).

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a dos pisos con respecto al nivel del andén. En terrenos con pendiente la altura mínima se tomaría en el extremo correspondiente a la cota más alta, medida al nivel del andén, y su dimensión máxima de proyección se tomará con relación a la línea de paramento definitiva del primer piso fijada por el alineamiento, el andén mínimo, o el retiro adicional si lo hubiere, adoptándose la mayor de estas tres dimensiones.

PARÁGRAFO TERCERO. Los lotes que tengan reglamentados retiros laterales o de fondo podrán construir voladizo en fachada cerrada hasta 0.30 metros. Sobre retiros a quebradas la dimensión máxima de proyección del voladizo será 0.80 metros; sobre áreas públicas definidas como parques, zonas verdes o recreativas, las edificaciones podrán volar hasta uno con cincuenta (1.50) metros siempre y cuando entre ambos medie una sección peatonal de doce metros (12 m) de ancho como mínimo. En ningún caso la distancia entre el borde de la calzada y la proyección del voladizo podrá ser inferior a un (1.00) metro. El voladizo sobre



Alcaldía de Medellín



ochava no podrá estar proyectado sobre calzada vehicular.

PARÁGRAFO CUARTO. Las edificaciones construidas con anterioridad al Plan Parcial, de dos pisos con voladizos iguales o menores a 0.80 metros que se vayan a ampliar o adecuar, deberán ajustarse a la normativa vigente al momento de su solicitud.

ARTÍCULO 52º OCHAVAS. Toda edificación ubicada en esquina además de contemplar el antejardín deberá cumplir con la construcción de ochava de 5.00 metros para áreas comerciales sobre los cruces de las vías vehiculares.

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

ARTÍCULO 53º MARQUESINAS Y TAPASOLES. En caso de que el diseño de la edificación contemple la construcción de marquesinas o se quiera adicionar parasoles para cubrir el andén o el antejardín su aprobación quedará sujeta por parte de la Curaduría Urbana, al cumplimiento de los siguientes requisitos:

Marquesinas: Se permiten únicamente cubriendo el andén de acceso a las edificaciones, y su altura sobre el nivel del andén en zonas comerciales e industriales será como mínimo tres metros con cincuenta (3.50 m), Hasta un setenta y cinco por ciento (75%) del ancho del andén, de manera que forme parte de la edificación sin soportes verticales y sin avisos de publicidad; Las marquesinas no podrán tener soportes verticales, ni podrán ser utilizados como balcón o terraza en su parte superior; no tendrán acceso de las edificaciones.

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

Las marquesinas, tapasoles o similares no podrán utilizarse para soportar avisos o mercancías, ni tendrán elemento alguno que impida la libre circulación o la transparencia sobre la zona que llegue a adecuarse con cubierta. Por consiguiente, no se admitirán desniveles, rampas o gradas ni cerramientos laterales o frontales, ya sea en construcciones estables o desmontables incluyendo vidrieras, cortinas, setos, etc., además el nivel del piso deberá quedar al mismo nivel del andén.



Alcaldía de Medellín



PARÁGRAFO. El área útil conformada como retiro adicional del edificio, después de dejar lo correspondiente al antejardín, podrá utilizarse para la colocación de mesas y sillas como una extensión del servicio prestado por los establecimientos abiertos al público así como también para exhibición de vehículos entre otros. En ningún caso podrán ubicarse mesas o sillas en las zonas definidas como espacio público.

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

ARTÍCULO 54° CONSTRUCCIÓN DE ANDENES. Toda construcción nueva, reforma o adición, para obtener el recibo de la construcción, deberá construir y adecuar los andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote cumpliendo con las especificaciones establecidas para su construcción en el manual de diseño de los componentes de espacio público adoptado mediante decreto municipal No. 1097 de 2002

ARTÍCULO 55° ANTEJARDINES. Los retiros definidos como antejardines, serán de carácter ornamental y de protección; por consiguiente, no se podrá autorizar la ocupación con ningún elemento construido, tales como rampas, escaleras, piscinas, sótano, semisótanos, etc. Ni como área de almacenamiento de productos o mercancías.

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

ARTÍCULO 56° ALTURA MÁXIMA DE LAS EDIFICACIONES. La altura máxima de las edificaciones está determinada por la aplicación de los índices de construcción, de ocupación y de las demás normas que les corresponden según su ubicación, sin embargo si la edificación sobrepasa de los 20 m, antes del otorgamiento de la licencia urbanística de debe contar con el respectivo visto bueno de la Autoridad aeronáutica de conformidad con lo dispuesto en el decreto municipal No. 266 de 2006.

No se contabilizarán como pisos:



Alcaldía de Medellín



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

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

PARÁGRAFO PRIMERO. Las edificaciones cuya altura máxima permitida sea 3 pisos y las que copen el índice de construcción con altura inferior a 10 pisos, deberán cubrir con techo en pendiente como mínimo el cincuenta por ciento (50%) del último nivel, el otro cincuenta por ciento (50%), deberá ser cubierto en losa.

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

ARTÍCULO 57° AMOBLAMIENTO URBANO. La instalación de elementos de amoblamiento urbano, sólo podrá efectuarse cuando hayan sido autorizados por el Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 58° ACCESIBILIDAD PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD



Alcaldía de Medellín

FISICA. En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales o al uso social recreativo, y clasificados más adelante, para la expedición de la licencia de construcción, deberá indicarse en los planos la forma en que habrán de tratarse las aceras inmediatamente anexas a la edificación prevista, las puertas de acceso, rampas, circulaciones internas y ascensores de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de las personas que presentan discapacidad física, según las especificaciones a que alude la Resolución 14861 de 1985 del Ministerio de Salud, especialmente garantizando los requerimientos que en materia discapacidad establece la Ley 361 de 1997 y su Decreto reglamentario 1538 de 2005, o las normas que las complementan, modifiquen o sustituyan.

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

ARTÍCULO 59º DESARROLLOS TRANSITORIOS Y ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. Dentro del Plan Parcial se definen algunas normas para sus desarrollos, sin embargo esto no quiere decir que se congele el sector para los inmuebles identificados dentro de las áreas de manejo especial, sin embargo por tratarse de una edificación de equipamiento de ciudad, la sede administrativa del Seguro Social, deberá solicitar las respectivas normas para adecuaciones y ampliaciones ante el Departamento Administrativo de Planeación por tratarse de un inmueble de equipamiento social.

Para las demás edificaciones que se localizan en la áreas de manejo especial, se deberá acoger a los acuerdos 62 de 1999, 23 de 2000, las del presente decreto y las normas básicas vigentes al momento de la solicitud de las respectivas licencias.

PARÁGRAFO PRIMERO. Adecuaciones, modificaciones, ampliaciones, loteos y reloteos. Cualquier edificación existente dentro del área de intervención solo podrá ser adecuada, modificada o ampliada teniendo en cuenta lo dispuesto en el Decreto 564 de 2006, el cual reglamenta las licencias de urbanismo y construcción para todo desarrollo, tampoco se podrán hacer loteos ni reloteos;



Alcaldía de Medellín

solamente se podrán permitir las reparaciones locativas a que tiene lugar el artículo 10 del decreto 564 de 2006, encaminadas a la recuperación, mantenimiento y ornato de las edificaciones, en ningún caso se podrán generar nuevas ampliaciones ni reformas que generen nuevas destinaciones ni cambios de usos, salvo en aquellos eventos en que se hagan efectivas las cesiones urbanísticas de manera anticipada, las cuales están descritas en el presente decreto.

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

ARTÍCULO 60° AUTORIZACIONES AMBIENTALES. Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación en cada unidad de actuación urbanística, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes. Los interesados deberán gestionar ante la autoridad ambiental las autorizaciones que se sean pertinentes.

TÍTULO IV

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

CAPÍTULO I

ACCIONES URBANÍSTICAS POSIBLES Y LICENCIAS

ARTÍCULO 61°. TRÁMITE PARA REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN PARCIAL. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18° del Decreto Nacional 2181 de 2006, cada unidad de actuación urbanística, se entenderá como un proceso independiente de urbanización. Los propietarios de los inmuebles ubicados en cada unidad de actuación deberán obtener una única licencia o, contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 42 del Decreto Nacional 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o reforme. En esta licencia se señalará, la forma en que se dará cumplimiento a la



Alcaldía de Medellín

totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará la unidad. Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la unidad de actuación urbanística, se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos vehiculares y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la etapa. Cada etapa podrá obtener una licencia de construcción independiente.

Con la obtención de la licencia de urbanización requerida por cada unidad de actuación urbanística se deberá garantizar:

- a) El tramo de vía que se ejecutará en cada etapa constructiva siguiendo lo establecido en el cuadro 20 del presente decreto, garantizando la accesibilidad de cada etapa y la construcción de la totalidad de la vía que le corresponde a la unidad de actuación urbanística.
- b) Ceder todo el suelo comprometido como suelo para zonas verdes, recreacionales, equipamientos y para vías.

En el evento que la licencia de urbanismo y/o construcción se realice por etapas, cada una de estas deberá ser autosuficiente y hacer la adecuación de las obligaciones urbanísticas, de vías y áreas verdes recreacionales y equipamientos, asegurando que para la construcción de equipamientos, dichas adecuaciones generen estrategias que permitan la ejecución total del proyecto. El decreto 564 de 2006 establece los lineamientos específicos que deben ser tenidos en cuenta para las diferentes cesiones públicas (en suelo y adecuaciones) que deban ser realizadas.

Previamente a la obtención de la licencia de construcción de cada una de las etapas, se deberán haber cedido los suelos correspondientes al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en vías, y áreas de cesión para equipamientos y espacio público. Sin embargo, para la aprobación de la primera licencia de construcción que se lleve a cabo en cada unidad de actuación, deberá haberse cedido gratuitamente a favor del Municipio de Medellín, la totalidad de las fajas que corresponden a la unidad de actuación objeto de la licencia, en lo relacionado con la vía del sistema de ciudad: vías descritas en el cuadro 6 del presente Decreto.

Previo a la obtención de la licencia de urbanismo y construcción simultánea, o a la licencia de construcción, se debe obtener el concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación de la destinación específica de los equipamientos públicos y la ubicación precisa del mismo.



Alcaldía de Medellín



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

ARTÍCULO 62º. SIMULACION URBANISTICO – FINANCIERA La simulación urbanístico-financiera provee la información que sustenta el reparto de cargas y beneficios, al mismo tiempo que permite establecer la viabilidad financiera de las unidades de actuación para asumir las cargas urbanísticas que se les ha impuesto, así como determinar la factibilidad económica y comercial de los usos propuestos de manera que le permita a los propietarios de los terrenos tomar las decisiones sobre el desarrollo de sus propiedades.

La metodología aplicada para la elaboración de esta simulación tiene en cuenta los siguientes aspectos básicos:

- Definición del costo de la tierra para cada unidad de gestión
- Áreas, costos y precios de venta de acuerdo con los usos propuestos para cada unidad de gestión
- Estados de Resultado Finales calculados con precios promedios proyectados a 24 meses que es el tiempo estimado para el redesarrollo de la mayor parte del área de intervención.

Cuadro 17 – VALORACIÓN DE LAS CARGAS TOTALES DEL PROYECTO

	Sistema movilidad vehicular Publicas			Sistema de movilidad peatonal		
	Costo m ²	160.000		Costo m ²	70.000	
	Área	Costo Adecuaciones	Puntaje	Área	Costo Adecuaciones	Puntaje
UAU 1	8.769	1.403.040.000	2.004,3	697	48.762.700	69,7
UAU 2	5.962	953.920.000	1.362,7	0	0	0,0
UAU 3	3.936	629.683.200	899,5	452	31.620.400	45,2
UAU 4	3.617	578.683.200	826,7	467	32.711.700	46,7
UAU 5	4.349	695.907.200	994,2	1.103	77.222.600	110,3
UAU 6	4.250	679.950.400	971,4	1.138	79.676.100	113,8
Subtotales	30.882	4.941.184.000	7.058,8	3.857	269.993.500	385,7

	ZONAS VERDES			Equipamientos		
	Costo m ²	30.000		Costo m ²	700.000	



Alcaldía de Medellín



	Área	Costo Adecuaciones	Puntaje	Área	Costo Adecuaciones	Puntaje
UAU 1	4.460	133.800.900	191,1	4	2.462.304	3,5
UAU 2	0	0	0,0	515	360.777.330	515,4
UAU 3	2.668	80.054.700	114,4	448	313.908.312	448,4
UAU 4	2.057	61.700.700	88,1	540	378.333.304	540,5
UAU 5	2.433	72.984.900	104,3	1.160	811.994.392	1.160,0
UAU 6	4.887	146.615.700	209,5	201	140.871.398	201,2
Subtotales	16.505	495.156.900	707,4	2.869	2.008.347.040	2.869,1

Costos totales

	TOTALES		
	PUNTAJE	CARGAS	Porcentaje
UAU 1	2.268,67	1.588.065.904	20,6%
UAU 2	1.878,14	1.314.697.330	17,0%
UAU 3	1.507,52	1.055.266.612	13,7%
UAU 4	1.502,04	1.051.428.904	13,6%
UAU 5	2.368,73	1.658.109.092	21,5%
UAU 6	1.495,88	1.047.113.598	13,6%
Totales	11.020,97	7.714.681.440	100,0%

Cuadro 18 – VALORACIÓN DE LAS VENTAS TOTALES DEL PROYECTO BENEFICIOS

	AREA UNITARIA	AREA TOTAL VENTAS	VALOR UAS
COMERCIO T1	200,00	22.089	1,75
COMERCIO T2	100,00	22.089	2,00
OFICINAS	50,00	242.730	1,00

	Área Ventas [m ²]	TOTAL VENTAS [\$]	TOTAL UAS	PORCENTAJE
--	-------------------------------	-------------------	-----------	------------



Alcaldía de Medellín

UAU 1	70.402	156.208.821.484	78.104,41	24,0%
UAU 2	56.540	128.702.271.238	64.351,14	19,8%
UAU 3	44.819	100.366.667.043	50.183,33	15,4%
UAU 4	30.048	70.486.561.667	35.243,28	10,8%
UAU 5	41.494	96.534.979.805	48.267,49	14,8%
UAU 6	43.604	98.824.168.763	49.412,08	15,2%
Totales	286.907	651.123.470.000	325.561,74	100,0%

CAPÍTULO II GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 63°. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. La formulación y presentación del presente Plan Parcial es de iniciativa privada, por lo tanto la gestión del mismo corresponde a los propietarios de los predios, los cuales han sido suficientemente informados como consta en el documento de soporte técnico y quienes podrán delegarla en particulares o constituir cualquier tipo de sociedad o asociación que asuma la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos en los términos previstos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 64°. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Las unidades de actuación urbanística delimitadas en el artículo 11 del presente Decreto, se constituyen como tales en los términos de la Ley 388 de 1997, artículo 39 y siguientes y el Decreto 2181 de 2.006, artículo 18.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que el Municipio lo requiera, el presente Plan Parcial podrá acogerse al desarrollo prioritario de unidades de Actuación Urbanística conforme a lo dispuesto por el artículo 40 de la Ley 388 de 1.997 y demás normas vigentes

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las unidades de actuación urbanística delimitadas en el artículo 11 del presente decreto implican la obtención de una única licencia de urbanización o la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos de artículo 42 del Decreto 564 de 2.006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. En todo caso los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de la unidad de actuación urbanística, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando se garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la



Alcaldía de Medellín

respectiva unidad por el Plan Parcial. En este caso, el área objeto ejecución se denominará Unidad de Gestión.

PARÁGRAFO TERCERO: Una vez adoptado el presente Plan Parcial, podrá iniciarse el proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística que conforman el presente Plan Parcial por parte de las autoridades competentes o por particulares interesados, de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 41 y 42 de la ley 388 de 1.997 y los artículos 20 y siguientes del decreto 2181 de 2.006.

ARTÍCULO 65°. SEGUIMIENTO. La Administración Municipal a través del Departamento Administrativo de Planeación será la encargada de hacer seguimiento y apoyo al desarrollo adecuado del presente Plan Parcial y para tal efecto será la responsable de velar por el cumplimiento de las normas contenidas en este Decreto.

ARTÍCULO 66°. DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. No se determina para el presente Plan Parcial una secuencia obligatoria de gestión y ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística, pudiendo cualquiera de ellas iniciar su proceso de obtención de su respectiva licencia de urbanización cumpliendo de los requisitos legales vigentes para tal efecto.

ARTICULO 67°. MODIFICACIONES AL PRESENTE DECRETO. De conformidad con el artículo 355 del acuerdo 046 de 2006, cuando la nueva propuesta modifique el modelo de ocupación original (estructura de espacios públicos, vías y movilidad entre otros), o la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios, el ajuste del plan debe acogerse a las reglamentaciones vigentes.

ARTÍCULO 68°. CRONOGRAMA DE EJECUCION. Basado en un escenario básico descrito en el documento de soporte y la proyección del comportamiento del mercado inmobiliario, se indica un cronograma estimado de ejecución.

La simulación urbanística-financiera, permite establecer cuál sería el horizonte de tiempo para la ejecución y por tanto vigencia del presente Plan Parcial a partir de la realidad observada en el mercado actual en cuanto a velocidad promedio de ventas, tomando en consideración que la Ley 388 en su artículo 19, establece que cada Plan Parcial determina la vigencia que sea necesaria para su realización.



Alcaldía de Medellín



Se ha evaluado que entendiendo este Plan Parcial como un conjunto de “locales comerciales”, de tipologías similares a los existentes, es posible calcular una velocidad de ventas de locales de un tamaño cercano a los 200 y 100 metros cuadrados, de 250 unidades al año, cálculo conservador, teniendo en cuenta que los desarrollos de La Gran Manzana de Simesa y Argos I, le imprimirá un actividad particular, pero que se debe establecer un promedio para darle una vigencia apropiada a las actuaciones autorizadas, se determina un horizonte de 10 años, tal como el cálculo del cuadro que se presenta a continuación lo ilustra, simulando el desarrollo y comercialización de manera tentativa de los proyectos, y teniendo en cuenta que el 40% de la edificabilidad asignada se entregaría a comercio en esta tipología de locales y que el resto son áreas productiva y de servicios, que poseerá áreas menores y se comercializan dependiendo de las necesidades del potencial usuario.

Cuadro 19 CRONOGRAMA DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

DESARROLLO PORCENTUAL PROYECTADO EN 15 AÑOS																
UNIDAD DE ACTUACION	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	TOTAL
UAU 1							20	20	20	20	10	10				100
UAU 2									20	20	20	20	20			100
UAU 3	100															100
UAU 4											25	25	25	25		100
UAU 5					35	30	35									100
UAU 6			50	20	10	10	10									100

En resumen, este cronograma sirve como escenario y como soporte para plantear la vigencia del Plan Parcial a 15 años, sin embargo no constituye una secuencia obligatoria de etapas o unidades, pudiéndose desarrollar cualquiera de éstas en cualquier momento siempre que cumplan con las condiciones establecidas en el capítulo de estrategias de gestión y cada licencia de urbanismo se encuentre soportada con la consecuente disponibilidad de vías y de servicios públicos para poder ser redesarrollada, tomando en cuenta los espacios de tiempo en el redesarrollo de cada una de las unidades de actuación.

En estas últimas unidades de actuación se evidencia la pre-existencia de empresas muy consolidadas en sus actividades, que funcionan desde allí por lo menos diez años atrás las más recientes y hasta veinticinco años las primeras en ocupar el sector, por lo cual se encuentra una razón mas para concluir que no será evidente su desarrollo a corto plazo, el caso de la unidad de actuación cuatro que



Alcaldía de Medellín



se podría dar su desarrollo a través de una actuación urbanística será su desarrollo a largo plazo.

Cuadro 20 – CRONOGRAMA DE DESARROLLO DE LAS OBLIGACIONES DEL PLAN PARCIAL

DESARROLLO PORCENTUAL PROYECTADO EN AÑOS																
UNIDAD DE ACTUACION	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	TOTAL
UAU 1							100									100
UAU 2									100							100
UAU 3	100															100
UAU 4											100					100
UAU 5					100											100
UAU 6			100													100

ARTÍCULO 69°. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del Plan Parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece en quince (15) años contados a partir de su adopción por decreto por el Alcalde Municipal.

Durante su vigencia podrán llevarse a cabo ajustes o modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles dentro del área de planificación siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción o aquellas que se encuentren vigentes al momento de solicitarse la modificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y las contenidas en el Acuerdo Municipal 046 de 2006, en el especial lo dispuesto en el artículo 355.

PARÁGRAFO PRIMERO. En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial, corresponde a los interesados presentar memoria justificativa indicando con precisión la conveniencia de las modificaciones en el modelo de ocupación original (estructura de espacios públicos, vías, movilidad, entre otros) o la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios que se pretenden efectuar y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del Plan Parcial. En todo caso, el ajuste del Plan Parcial debe acogerse a las reglamentaciones vigentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El Municipio, previa comprobación de la situación podrá determinar si se efectúa un ajuste general del Plan o si los eventos que



Alcaldía de Medellín

ameritan la modificación sólo hacen referencia a una de las unidades de actuación, en cuyo caso, los ajustes sólo se harían en relación con ésta.

ARTÍCULO 70° DEROGATORIAS. El presente Plan Parcial rige a partir de su publicación en la gaceta oficial y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial, la facultad de construir en el área de planeamiento, acogándose al sistema de aprovechamiento histórico previsto en la Ficha de Normativa Urbana para los predios sin Plan Parcial.

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

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Alcalde de Medellín

SERGIO FAJARDO VALDERRAMA

Director Departamento Administrativo de Planeación

FEDERICO RESTREPO POSADA