



MUNICIPIO DE MEDELLIN

Gaceta Oficial

Año XXV - 43 páginas

Nº 4780

Creada por Acuerdo Nº 5 de 1987 del Concejo Municipal

Dirección
**Secretaría de Gestión
Humana y Servicio a la
Ciudadanía**

Coordinación
**Archivo Central
Alcaldía de Medellín**

**Medellín,
Noviembre 24 de 2020**

	Contenido	Pág.
	CIRCULAR Nº. 202060000259	2
	CIRCULAR NO. 202060000239 DE 2020	4
	CIRCULAR No. 202060000262 de 2020	6
	Decreto No. 1017 de 2020 (Noviembre 3) <i>"Por medio del cual se proroga la vigencia del Plan Parcial La Asomadera para el polígono Z3_D_1, adoptado mediante Decreto Municipal 2120 de 2010, modificado mediante Decreto 1140 de 2017 y se dictan otras disposiciones"</i>	7
	DECRETO 1010 DE 2020 (OCTUBRE 29) <i>"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial para la Operación Urbana Especial Parque de San Antonio localizada en el polígono de tratamiento Z3_CN1_2 y se dictan otras disposiciones."</i>	14

CIRCULAR N°. 202060000259

Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía

DE: SECRETARÍA DE GESTIÓN HUMANA Y SERVICIO A LA CIUDADANÍA

PARA: SECRETARIOS Y SUBSECRETARIOS DE DESPACHO, DIRECTORES Y SUBDIRECTORES DE DEPARTAMENTOS ADMINISTRATIVOS, GERENTES, LÍDERES, SERVIDORES Y CONTRATISTAS.

ASUNTO: Directrices sobre el Sistema de Control Interno en el Municipio de Medellín

FECHA: Noviembre 20 de 2020.

El Sistema de Control Interno-SCI, tiene como propósito fundamental el control, que se soporta en tres elementos fundamentales: el autocontrol, la autorregulación y la autogestión, responsabilidad de cada uno de los servidores y contratistas de la entidad.

El sistema se enmarca en el Modelo “Esquema de las líneas de Defensa”, donde se definen las responsabilidades y roles frente al control, que se describen a continuación:

1. Aspectos Clave para el SCI por parte de la Alta Dirección (Línea Estratégica).

Hacen parte de la alta dirección: Alcalde, Secretarios, Directores de Departamentos Administrativos, Subsecretarios, Subdirectores de Departamentos Administrativos, Gerentes, Directores Técnicos y Asesores; Comité Institucional de Coordinación de Control Interno y Comité Institucional de Gestión y Desempeño.

Las responsabilidades son las siguientes:

1. Fortalecer el Comité Institucional de Coordinación de Control Interno incrementando su periodicidad para las reuniones.
2. Evaluar la forma como funciona el Esquema de Líneas de Defensa, incluyendo la línea estratégica.
3. Definición de líneas de reporte en temas clave para la toma de decisiones, atendiendo el Esquema de Líneas de Defensa.
4. Definición y evaluación de la Política de Administración del Riesgo. La evaluación debe considerar su aplicación en la entidad, cambios en el entorno que puedan definir ajustes, dificultades para su desarrollo, riesgos emergentes.
5. Evaluar la política de gestión estratégica del Talento Humano (forma de provisión de los cargos, capacitación, código de Integridad, bienestar).
6. Evaluar fallas en los controles (diseño y ejecución), para definir cursos de acción apropiados para su mejora.

2. Aspectos Clave para el SCI por parte de la 1ª Línea de defensa.

Está integrada por Líderes de Programa y Líderes de Proyecto, responsables de los procesos con sus respectivos equipos de trabajo, incluye servidores públicos y contratistas.

Las responsabilidades son las siguientes:

1. Conocer y apropiarse las políticas, procedimientos, manuales, protocolos y otras herramientas que permitan tomar acciones para el autocontrol en sus puestos de trabajo.
2. La identificación de riesgos y el establecimiento de controles, así como su seguimiento, acorde con el diseño de dichos controles, evitando la materialización de los riesgos.
3. El seguimiento a los indicadores de gestión de los procesos e institucionales, según corresponda.
4. La formulación de planes de mejoramiento, su aplicación y seguimiento para resolver los hallazgos presentados.
5. Coordinar con sus equipos de trabajo las acciones establecidas en la planeación institucional, a fin de contar con información clave para el seguimiento o autoevaluación aplicada por parte de la 2ª línea de defensa.
6. Reportar a la media y alta gerencia, las deficiencias de control interno como resultado del monitoreo continuo de la gestión.

3. Aspectos Clave para el SCI por parte de la 2ª Línea de defensa.

A cargo de Media y Alta Gerencia: Lo integran los jefes de planeación o quienes hagan sus veces, coordinadores de equipos de trabajo, comités de riesgos (donde existan), comité de contratación, áreas financieras, de TIC, entre otros, que generen lineamientos o información para el aseguramiento de la operación como: Gestión Integral del Talento Humano, Adquisiciones, Gestión de Bienes, Gestión Jurídica, Comunicaciones, Hacienda, Departamento de Planeación; Gestión de la Información, Tecnología de la Información.

Las responsabilidades son las siguientes:

1. Asegurar que los controles y procesos de gestión del riesgo de la 1ª Línea de Defensa sean apropiados y funcionen correctamente, supervisan la implementación de prácticas de gestión de riesgo eficaces.
2. Consolidan y analizan información sobre temas clave para la entidad, base para la toma de decisiones y de las acciones preventivas necesarias para evitar materializaciones de riesgos.
3. Trabajar de forma coordinada con las oficinas de control interno en el fortalecimiento del Sistema de Control Interno.
4. Asesorar a la 1ª línea de defensa en temas clave para el Sistema de Control Interno: i) riesgos y controles; ii) planes de mejoramiento; iii) indicadores de gestión; iv) procesos y procedimientos.
5. Establecer mecanismos para la autoevaluación requerida (auditoría interna a sistemas de gestión, seguimientos a través de herramientas objetivas, informes con información de contraste que genere acciones para la mejora).
6. Reportar a la Secretaría de Evaluación y Control, las deficiencias de control interno como resultado del monitoreo y revisión continuo de la gestión.

4. Aspectos Clave para el SCI por parte de la 3ª Línea de defensa

A cargo de la Secretaría de Evaluación y Control.

Las responsabilidades son las siguientes:

1. Genera a través de su rol de asesoría una orientación técnica y recomendaciones frente a la administración

del riesgo en coordinación con la Oficina Asesora de Planeación o quien haga sus veces.

2. Monitorear la exposición de la organización al riesgo y realizar recomendaciones con alcance preventivo.
3. Brinda un nivel de asesoría proactiva y estratégica, frente a la Alta Dirección y los líderes de proceso.
4. Formar a la Alta Dirección y a todos los niveles de la entidad sobre las responsabilidades en materia de riesgos.
5. Informar los hallazgos y proporcionar recomendaciones de forma independiente.
6. Reportar a la Alta Dirección y al Comité Institucional de Coordinación de Control Interno, las deficiencias de control interno como resultado de la evaluación independiente a la gestión.

5. Evaluación del Sistema de Control Interno.

El sistema es evaluado anualmente por el Departamento Administrativo de la Función Pública a través del cuestionario del FURAG, que entrega el resultado del Índice de Control Interno.

Igualmente, el sistema es evaluado semestralmente por la Secretaría de Evaluación y Control, a partir de los lineamientos dados por el Departamento Administrativo de la Función Pública, para la Evaluación Independiente del Estado del Sistema de Control Interno, el cual facilita el análisis articulado del avance de las políticas de Gestión y Desempeño, contempladas en MIPG y su efectividad en relación con la estructura del MECI.

Con los lineamientos establecidos, se pretende fortalecer los conocimientos y apropiación del Sistema de Control Interno y su aplicación en las actividades diarias para así lograr mejores resultados en la gestión institucional.

CARLOS ALBERTO GUTIÉRREZ BUSTAMANTE

Secretario de Despacho (e)

Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía

Municipio de Medellín

CIRCULAR NO. 202060000239 DE 2020

DE SECRETARÍA DE GESTIÓN HUMANA Y SERVICIO A LA CIUDADANÍA

PARA SERVIDORES PÚBLICOS DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN

ASUNTO VACACIONES COLECTIVAS AÑO 2020

FECHA NOVIEMBRE 5 DE 2020

En cumplimiento de las funciones asignadas a la Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía, mediante Decreto Municipal 883 de 2015, en especial la contenida en el numeral 1° de su artículo 121, en cuanto a la competencia para "*Diseñar y dirigir las políticas para la gestión integral del talento humano nivel central...*"; esta Dependencia, se permite impartir directrices con relación al disfrute de vacaciones colectivas.

1 - GENERALIDADES

1.1 - Vacaciones cumplidas: se presenta en el evento en que los servidores públicos, han cumplido un año de servicio en la entidad, causando el derecho a disfrutarlas en el periodo de vacaciones colectivas que sea concedido.

1.2 - Vacaciones anticipadas: se presenta en el evento en que los servidores públicos, no han completado el año de servicio en la entidad, pero se les permite el disfrute en el periodo de la vacaciones colectivas concedido; siempre y cuando, autoricen por escrito para que, en caso de darse su retiro antes de completar el año de labor, se descuente de sus emolumentos y prestaciones, el valor recibido por el descanso vacacional y prima de vacaciones.

2 - LINEAMIENTOS

2.1 - De acuerdo al calendario de vacaciones establecido por la Unidad Administración de Personal, se conceden vacaciones colectivas solo a partir del 16 de diciembre de 2020.

2.2 - Las vacaciones anticipadas podrán ser concedidas si el servidor público, con posterioridad al 16 de diciembre de 2020 y antes del 30 de junio de 2021, completaría el año de servicio para tener derecho al periodo de vacaciones.

2.3 - Para que sean concedidas las vacaciones cumplidas-anticipadas, se deberá contar con el visto bueno de los

Secretarios de Despacho, Directores de Departamento Administrativo o Gerentes; quienes tendrán la responsabilidad de prever que no se afecte la prestación del servicio.

2.4 - Las vacaciones anticipadas no podrán ser aplazadas ni interrumpidas, por lo tanto, se sugiere a los Secretarios de Despacho Directores de Departamento Administrativo o Gerentes que antes de otorgar el visto bueno, prevean esta situación.

2.5 - No serán concedidas vacaciones cumplidas ni anticipadas al servidor público, cuando tenga tiempo pendiente de disfrute de vacaciones, por aplazamiento o interrupción.

3 - PROCEDIMIENTO

3.1 - Para las vacaciones cumplidas – anticipadas, el servidor público deberá diligenciar en su totalidad el Formato FO-GETH – 0134, que se encuentra en ISOLUCION y adelantar el trámite que se realiza ordinariamente, para solicitar vacaciones en cualquier otro período del año.

Adicionalmente, para las vacaciones anticipadas, el servidor público también deberá diligenciar en su totalidad el formato FO-GETH-0133 que se encuentra en ISOLUCION, donde autoriza que en caso de desvincularse antes de completar el año de servicio, se descuente de sus emolumentos y prestaciones sociales definitivas, el valor recibido por descanso vacacional y prima de vacaciones.

3.2 - Los formatos de solicitud de vacaciones debidamente diligenciados serán recepcionados en la taquilla No. 53 de la Subsecretaría de Gestión Humana, ubicada en el sótano del C.A.M., hasta antes del 20 de noviembre de 2020.

Las inquietudes e información adicional en relación con esta Circular, será atendidas por la Unidad Administración de Personal.

CARLOS ALBERTO GUTIERREZ BUSTAMANTE

Secretario (E) de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía

CIRCULAR No. 202060000262 de 2020

DE: SECRETARÍA DE GESTIÓN HUMANA Y SERVICIO A LA CIUDADANÍA

PARA: SECRETARIOS Y SUBSECRETARIOS DE DESPACHO, DIRECTORES Y SUBDIRECTORES DE DEPARTAMENTOS ADMINISTRATIVOS, QUE LIDERAN PROCESOS DEL MODELO DE OPERACIÓN DEL SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN – SIG.

ASUNTO: Ajustes a Circular 202060000048 del 21 de febrero de 2020 - Directrices sobre el Sistema Integral de Gestión.

FECHA: Noviembre 23 de 2020.

La Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía, a través de la Circular 202060000048 del 21 de febrero de 2020, fijó las directrices sobre el Sistema Integral de Gestión de conformidad con lo dispuesto en los Decretos Municipales 883 de 2015 y 863 del 2020. Igualmente fijó entre otros, los cronogramas para la presentación de informes, los cuales deben ser modificados a raíz de la expedición del Decreto Municipal 1024 de noviembre 6 de 2020, que estableció el día 7 de diciembre como jornada semestral para que los servidores públicos del municipio de Medellín disfruten

ese día en familia y fijó temporalmente un horario laboral adicional con el fin de compensar los días 21 al 24 o 28 al 31 de diciembre de 2020.

El nuevo cronograma para la presentación de informes del Sistema Integral de Gestión, para el tercer cuatrimestre de la vigencia 2020, se ajusta así:

1. Presentación de Informes del Sistema Integral de Gestión, el cronograma se ajusta así:

Actividades	Cuatrimestre 3
Realizar autoevaluación por parte de los Directivos que lideran los procesos como primera línea de defensa: <ul style="list-style-type: none">• Plan Anticorrupción y de Atención al Ciudadano• Mapas de riesgos: gestión y corrupción• Indicadores de gestión• Acciones correctivas, preventivas y de mejora.	Del 24 de noviembre al 9 de diciembre
Consolidar, publicar y socializar los informes por parte de la Unidad de Planeación Organizacional como segunda línea de defensa, y remitirlos al Nivel Directivo y a la Secretaría de Evaluación de Control.	Del 10 al 23 de diciembre

Lo anterior, con el propósito de garantizar las obligaciones y responsabilidades establecidas en el Sistema Integral de Gestión y las disposiciones del nivel nacional.

CARLOS ALBERTO GUTIERREZ BUSTAMANTE

Secretario (e) de Despacho

Secretaría de Gestión Humana y Servicio a la Ciudadanía

Decreto No. 1017 de 2020

(Noviembre 3)

“Por medio del cual se prorroga la vigencia del Plan Parcial La Asomadera para el polígono Z3_D_1, adoptado mediante Decreto Municipal 2120 de 2010, modificado mediante Decreto 1140 de 2017 y se dictan otras disposiciones”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de sus facultades constitucionales y legales, y en especial las otorgadas por el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 y el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio No. 1077 de 2015 y

CONSIDERANDO QUE

El artículo 19 de la Ley 388 de 1997 establece que los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la misma Ley.

Por su parte, el Acuerdo 48 de 2014, por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial y se dictan otras disposiciones, define en su artículo 463 que el plan parcial es el instrumento de planificación complementaria de tercer nivel a través del cual los polígonos ubicados en suelos de expansión urbana independiente del tratamiento y; suelos urbanos con tratamientos de desarrollo o renovación urbana, desarrollan las disposiciones del presente Plan y los Macroproyectos, posibilitando la transición entre estos y los proyectos urbanísticos.

En vigencia del Acuerdo 46 de 2006, se adoptó el Plan Parcial la Asomadera, para el polígono de desarrollo Z3_D_1, mediante Decreto Municipal 2120 de 2010. El Plan pretende planificar y gestionar el desarrollo de setenta y tres (73) predios localizados en suelo urbano, de los cuales tres (3) corresponden a Áreas de Manejo Especial, veintitrés (23) corresponden a fajas viales pertenecientes al Municipio de Medellín, cinco (5) corresponden a Cesiones de Suelo para Zonas Verdes y cuarenta y dos (42) corresponden a lotes privados que conforman el área de intervención que se desarrollará mediante Unidades de Actuación Urbanística, para un área total de planificación de 491.444,85 m², la cual se representa en el mapa D-2 “Delimitación del área

de planificación”, el cual se protocolizó con el Decreto 2120 de 2010.

El Modelo de Ocupación del plan parcial, se basa en la articulación de los elementos naturales del espacio público del área de planeamiento con el sistema estructurante del Plan de Ordenamiento Territorial y, en virtud de esa articulación, posibilitar el desarrollo inmobiliario como un elemento que contribuya a la preservación y conservación de los elementos naturales del espacio público.

Con ello el plan ha buscado planificar y gestionar el desarrollo urbano del Polígono Z3-D1, en el sector de La Asomadera, a partir de la aplicación integral de los objetivos y el modelo de ciudad adoptados por el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, teniendo como premisa para este proceso de urbanización, el reconocimiento de las potencialidades, valores y restricciones de este territorio, con miras a implementar un modelo de ocupación armónico y en equilibrio ambiental con el resto de desarrollos de la zona y en general con la ciudad.

Mediante Decreto No. 1140 de 2017 y a solicitud de los propietarios de las Unidades de Actuación Urbanística 7 y 8, se modificó el Decreto de plan parcial en cuanto a las condiciones de generación del acceso a las Unidades de Actuación Urbanística 7 y 8 del Plan Parcial, lo cual no implicó un ajuste general del Plan Parcial ya que no se enmarcó dentro de las situaciones de modificación o ajuste establecidas en el artículo 83° del Decreto 2120 de 2010 ni se efectuó una revisión del reparto de cargas y beneficios del instrumento. Dicha modificación contó con concepto favorable del Área Metropolitana.

Con respecto al estado de ejecución del plan, a la fecha del presente acto, cuatro (4) de las diez (10) Unidades de Actuación han adelantado procesos de licenciamiento urbanístico y se encuentran en ejecución de acuerdo a la siguiente información:

Unidad de Actuación Urbanística (UAU) 6: En esta UAU 6 se aprobó un Proyecto Urbanístico General (PUG), y licencias de urbanismo y construcción para la Etapa de Urbanismo 1 del citado PUG, para el proyecto denominado “Panorámika Country”. Este PUG perdió vigencia en razón del vencimiento de la licencia de urbanización inicial, sin que se haya solicitado u obtenido una licencia de urbanización para una nueva etapa.

Tabla 1. Licencias urbanísticas expedidas en la UAU 6

Resolución	Objeto
C2-0172 de 2011	Por medio de la cual se otorga aprobación del Proyecto Urbanístico General para la Unidad de Actuación Urbanística n° 6 del Plan Parcial "La Asomadera"
C2-0176 de 2011	Por medio de la cual se otorga aprobación de licencia de urbanismo para la Etapa 1 del Proyecto Urbano General de la Unidad de Actuación Urbanística n° 6 del Plan Parcial "La Asomadera" con construcción simultánea de la Etapa de Construcción 1 en la Modalidad de Obra Nueva.
C2-0423 de 2011	Por medio de la cual se otorga aprobación de licencia de construcción en la Modalidad de Obra Nueva para la Etapa de Construcción 2 del Proyecto denominado Panorámika Country.
C2-0647 de 2012	Por medio de la cual se otorga modificación a las licencias con resoluciones n° C2-0176 de 2011 y C2-0423 de 2011.
C2-0214 de 2013	Por medio del cual se otorga aprobación de planos para propiedad horizontal.
C2-0407 de 2013	Por medio del cual se otorga aclaración a las resoluciones C2-0176 de 2011 y C2-647 de 2011.
C2-0114 de 2014	Por medio del cual se otorga modificación de licencias con resoluciones C2-0176 de 2011, C2-0423 de 2011 y C2-0647 de 2012 las cuales corresponden a la aprobación del urbanismo de la Etapa 1 del PUG perteneciente a la UAU n°6 del Plan Parcial "La Asomadera", con construcción simultánea por etapas, además de aprobación de planos para propiedad horizontal de la etapa de construcción 3 de la etapa de urbanismo 1.
C2-0438 de 2014	Por medio del cual se revalida una licencia urbanística (aprobada mediante resolución C2-0423 del 8 de julio 2011).
C4-0596 de 2016	Por medio del cual se otorga modificación a la licencia de construcción otorgada mediante resolución C2-0423 del 08 de julio de 2011 y aprobación de planos para propiedad horizontal.
C4-0625 de 2016	Por medio del cual se prorroga la vigencia de una licencia (aprobada mediante resolución C2-0438 del 22 de diciembre de 2014).
C4-0751 de 2016	Por medio del cual se aclarar los planos que hacen parte de la Resolución C4-0596 del 6 de septiembre 2016.
C4-0866 de 2016	Por medio del cual se aclara la Resolución C4-0596 del 6 de septiembre 2016.
C4-0119 de 2017	Por medio de la cual se aclaran los planos que hacen parte de la Resolución C4-0596 del 06 de septiembre de 2016

Fuente. Oficio 201930157582 del 20/05/2019

Unidad de Actuación Urbanística (UAU) 7: Según la información disponible en el sitio web del proyecto "Primavera Country Life", que se localiza en esta UAU 7, este proyecto cuenta con una licencia de construcción aprobada con la Resolución C1-1207 de mayo de 2018.

Unidad de Actuación Urbanística (UAU) 8: Según la información suministrada por correo electrónico por la empresa Javier Londoño S.A.S. las siguientes han sido las licencias de urbanismo y construcción expedidas para el proyecto denominado "Tierra Grata Bosque Santo", localizado en la UAU 8 del Plan Parcial La Asomadera:

Tabla 2. Licencias urbanísticas expedidas en la UAU 8 del Plan Parcial La Asomadera

Resolución	Objeto
C3-0304 de 2015	Por medio de la cual se otorga licencia de urbanización, licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, aprobación de los planos de propiedad horizontal.
C1-0641 de 2018	Por medio de la cual se otorga modificación de licencia de urbanización y construcción en la modalidad de obra nueva con resolución C3-0304 de 2015, y se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.
C1-1420 de 2018	Por medio de la cual se otorga prórroga de licencia
C1-0578 de 2019	Por medio de la cual se otorga modificación de licencia de urbanización con construcción simultánea en la modalidad de obra nueva con resolución C3-0304 de 2015, y se otorga licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la etapa 3.
C1-0660 de 2019	Por medio de la cual se otorga segunda prórroga de licencia.
C1-0254 de 2020	Por medio de la cual se otorga prórroga de licencia.

Fuente. Javier Londoño S.A.S.

Unidad de Actuación Urbanística (UAU) 9: Según la información contenida en el oficio 201930157358 del 20/05/2019 de la Secretaría de Gestión y Control Territorial

de la Alcaldía de Medellín, las siguientes han sido las licencias de urbanismo y construcción expedidas para el proyecto denominado “Tierra Grata”, localizado en la UAU 9 del Plan Parcial La Asomadera:

Tabla 3. Licencias urbanísticas expedidas en la UAU 9 del Plan Parcial La Asomadera

Resolución	Objeto
C2-0419 de 2011	Por medio de la cual se otorga licencia de urbanización de la Unidad de Actuación Urbanística N° 9 del Plan Parcial “La Asomadera”, con construcción simultánea de las Etapas de Construcción 1 y 5 en la Modalidad de Obra Nueva.
C2-0401 de 2012	Modificación de Licencia C2-0419 de 2011
C2-0193 de 2013	Modificación de licencias C2-0419 de 2011, C2-0150 de 2013 y C2-0193 de 2013. Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra Nueva de licencias C2-0419 de 2011, C2-0150 de 2013 y C2-0193 de 2013

Fuente. Oficio 201930157358 del 20/05/2019

De acuerdo con la información de las licencias de urbanización aprobadas para las UAU 6, 7, 8 y 9 del Plan Parcial La Asomadera, el porcentaje de área bruta que cuenta con licencia de urbanismo es del 44,78%, es decir, de las 36,9 *ha* de área bruta que tiene el plan parcial, en 16,5 *ha* se han iniciado procesos de urbanización.

Tabla 4. Área bruta con Licencia de Urbanismo en las UAU 6, 7, 8 y 9 del Plan Parcial La Asomadera

UAU	PROYECTO	ÁREA BRUTA CON LICENCIA DE URBANISMO	%	ÁREA BRUTA SEGÚN DECRETO 2120 DE 2010
6	Panorámika Country	18.500,00 m ²	56,87%	32.530,01 m ² (UAU 6)
7	Primavera Country Life	90.054,06 m ² (UAU 7) <i>Según Decreto del Plan Parcial</i>	100%	90.054,06 m ² (UAU 7)
8	Tierra Grata Bosque Santo	34.165,87 m ²	100%	34.070,67 m ² (UAU 7)
9	Tierra Grata	22.570,65 m ²	100%	22.570,52 m ² (UAU 9)
TOTAL PLAN PARCIAL		165.290,58 m²	44,78%	369.099,48 m²

Fuente. Decreto Municipal 2120 de 2010 y Resoluciones C2-0419 de 2011, C2-0114 de 2014 y C1-0578 de 2019

Con respecto a los aprovechamientos licenciados, según las licencias de urbanismo expedidas para las UAU 6, 8 y 9 del Plan Parcial La Asomadera, son 89.675,37 m², que corresponden al 18,71% de la edificabilidad total establecida en el Decreto Municipal 2120 de 2010, la cual fue 479.360,19 m².

Tabla 5. Aprovechamientos licenciados en las UAU 6, 8 y 9 del Plan Parcial La Asomadera

UAU	PROYECTO	EDIFICABILIDAD APROBADA SEGÚN LICENCIAS DE URBANISMO	%	EDIFICABILIDAD ASIGNADA SEGÚN DECRETO 2120 DE 2010
6	Panorámika Country	30.033,67 m ²	68,85%	43.623 m ² (UAU 6)
8	Tierra Grata Bosque Santo	42.588,00 m ²	100%	42.588 m ²
9	Tierra Grata	17.053,70 m ²	49,71%	34.307 m ² (UAU 9)
TOTAL PLAN PARCIAL		89.675,37 m²	18,71%	479.360,19 m²

Fuente. Decreto Municipal 2120 de 2010 y Resoluciones C2-0419 de 2011, C2-0114 de 2014 y C1-0578 de 2019

Según la información contenida en los oficios 201830244418 del 03/09/2018 y 201930157358 del 20/05/2019 de la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín, el siguiente es el estado del cumplimiento de

las obligaciones urbanísticas establecidas en las licencias urbanísticas expedidas para las UAU 6 y 9 del Plan Parcial La Asomadera:

Tabla 6. Estado del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en las UAU 6 y 9 del Plan Parcial La Asomadera

UAU	PROYECTO	TIPO DE OBLIGACIÓN URBANÍSTICA	ESTADO DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	%
6	Panorámika Country	Cesión y adecuación de suelo para zonas verdes, recreativas y equipamiento (al interior y por fuera del polígono)	3.286,10 m ² (Recibo jurídico de la Unidad de Adquisición de Bienes Inmuebles con radicado 201600498784 del 23/09/2016)	0%
		Vía de acceso	863 m ² Y demás obras viales recomendadas en el Estudio de Movilidad (Según Resolución C2-0114 de 2014)	0%
		Construcción de Equipamientos	338 m ² (Resolución 487 de 13/10/2016 y Factura N° 90669802 de la Subsecretaría de Control Urbanístico. Remitida a la Secretaría de Hacienda para cobro coactivo el 15/08/2018)	0%
		Calificación de suelo para VIP	1.347,94 m ² (Para la Etapa 1 de Urbanismo de la Etapa 1 del PUG según Licencia C2-0114 de 2014)	0%
9	Tierra Grata	Cesión y adecuación de suelo para zonas verdes, recreativas y equipamiento.	Sin información	
		Cesión de fajas para vías Avenida 34	Sin información	
		Construcción de Equipamientos	354 m ² (Resolución 2019500196 del 15/03/2019 y Factura N° 90764676 de la Subsecretaría de Control Urbanístico)	0%
		Calificación de suelo para VIP	Sin información	

Fuente. Decreto Municipal 2120 de 2010 y Oficios 201830244418 del 03/09/2018 y 201930157358 del 20/05/2019

El artículo 83 del citado Decreto Municipal No. 2120 de 2010, establece una vigencia de diez (10) años a partir de la publicación del mismo en la Gaceta Oficial, para las normas y proyectos del plan parcial, la cual se cumple el próximo 20 de diciembre de 2020, toda vez que este acto fue publicado en la Gaceta 3776 del 21 de diciembre de 2010.

El estado de las restantes Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial La Asomadera es el siguiente:

Tabla 7. Estado de las demás Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial La Asomadera

UAU	ESTADO	ÁREA BRUTA SEGÚN DECRETO 2120 DE 2010	%	EDIFICABILIDAD SEGÚN DECRETO 2120 DE 2010	%
1	Sin resolución de Proyecto Urbanístico General (PUG) ni licencias de urbanismo y/o construcción aprobadas o en trámite ante curaduría urbana.	36.510,15 m ²	9,9%	47.819 m ²	10,0%
2	Sin resolución de Proyecto Urbanístico General (PUG) ni licencias de urbanismo y/o construcción aprobadas o en trámite ante curaduría urbana.	25.648,86 m ²	6,9%	34.601 m ²	7,2%
3	Con Proyecto Urbanístico General (PUG) aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación (DAP). Sin resolución de PUG, ni licencias de urbanismo y/o construcción aprobadas o en trámite ante curaduría urbana.	35.388,92 m ²	9,6%	47.111 m ²	9,8%

4	Sin resolución de Proyecto Urbanístico General (PUG) ni licencias de urbanismo y/o construcción aprobadas o en trámite ante curaduría urbana. Con propuesta de Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística en trámite ante el Departamento Administrativo de Planeación (DAP).	36.233,40 m ²	9,8%	49.779 m ²	10,4%
5	Sin resolución de Proyecto Urbanístico General (PUG) ni licencias de urbanismo y/o construcción aprobadas o en trámite ante curaduría urbana. Con propuesta de modificación del acceso (que conllevaría a la modificación del decreto del plan parcial) y con solicitud de prórroga del plan parcial.	48.997,59 m ²	13,3%	61.372 m ²	12,8%
10	Sin resolución de Proyecto Urbanístico General (PUG) ni licencias de urbanismo y/o construcción aprobadas o en trámite ante curaduría urbana.	7.095,30 m ²	1,9%	10.294 m ²	2,1%
Total UAU sin ningún tipo de desarrollo		189.874,22 m²	51,4%	250.976,00 m²	52,4%
TOTAL PLAN PARCIAL		369.099,48 m²	100%	479.360,19 m²	100%

Fuente. DAP y Decreto Municipal 2120 de 2010

Tal como se aprecia en la tabla anterior, en el Plan Parcial La Asomadera, aún existen seis (6) Unidades de Actuación Urbanística que no cuentan con resolución de Proyecto Urbanístico General (PUG) ni con licencias de urbanización y/o construcción aprobadas o en trámite ante curaduría urbana, las cuales suman un área bruta de 189.874,22 m² (que corresponden al 51,4% del área bruta del plan parcial) y a las cuales se les asignaron 250.976m² de edificabilidad (que equivalen al 52,4% del aprovechamiento total del plan parcial) de acuerdo con el Decreto 2120 de 2010.

Sin embargo, actualmente existen varias iniciativas de los propietarios de terrenos de algunas de esas unidades de actuación urbanística que demuestran su intención de desarrollarse en el corto plazo y que han solicitado a la Administración Municipal, la prórroga de la vigencia del plan parcial así:

UAU 3: Cuenta con Proyecto Urbanístico General (PUG) viabilizado por el Departamento Administrativo de Planeación (DAP) mediante oficio 201930128280 del 26/04/2019, para el cual fue solicitada una actualización por medio del radicado 201910460313. Esta solicitud se respondió con el oficio 202030127566 del 30/04/2020, en la cual, este Departamento Administrativo, hace observaciones a la propuesta presentada por algunos de los propietarios de la unidad de actuación urbanística

UAU 4: Con radicado 202010266141 fue hecha una solicitud para iniciar el proceso de delimitación de esta unidad de actuación urbanística. Dicha solicitud fue contestada por medio del oficio 202030330875 del 01/10/2020, informándole

a los propietarios solicitantes sobre el inicio del trámite, para lo cual además se procedió con la debida citación a los propietarios para presentación de objeciones y recomendaciones en términos del Decreto 1077 de 2015.

UAU 5: Mediante radicados 202010116126 y 202010123715, propietarios de esta unidad de actuación urbanística solicitaron la modificación del acceso. Dichas solicitudes se contestaron con el oficio 202030147923 del 23/05/2020, en el que se les informó que tal modificación se considera como un ajuste al plan parcial y se les indicó la información necesaria para adelantarla. Adicionalmente, los mismos propietarios, por medio de los radicados 202010116177 y 202010125618, solicitaron la ampliación de la vigencia del Plan Parcial La Asomadera.

UAU 6: Por medio del radicado 202010118424 (complementado con el radicado 202010119812), uno de los propietarios de esta unidad de actuación urbanística solicitó aprobación de un nuevo Proyecto Urbanístico General (PUG), considerando que el PUG anterior se encuentra vencido. Para dicha solicitud se emitieron observaciones mediante el oficio 202030199079, las cuales fueron respondidas por el interesado a través de las comunicaciones 202010241264, 202010241165 y 202010264654, las cuales se encuentran en estudio en este Departamento Administrativo.

La Administración Municipal ha recibido las siguientes solicitudes de prórroga del Plan Parcial, las cuales se consideran viables de acuerdo al concepto técnico elaborado por el Departamento Administrativo de Planeación y que se incorpora a la memoria justificativa del presente Decreto:

Tabla 8. Solicitudes de prórroga del Plan Parcial La Asomadera recibidas por el DAP

UAU	Matrícula Inmobiliaria del lote	Datos del propietario	Solicitante	Radicado de la solicitud
UAU 9	001-553374	JAVIER LONDOÑO S.A.S ALIANZA FIDUCIARIA	Mauricio Mesa Londoño (Representante Legal Javier Londoño S.A.S)	202010116177 202010125618 202010145343 202010238902
UAU 4	001-300934 001-868726 001-868727	CARLOS ENRIQUE MORENO MEJIA ELVIA MERCEDES SANCHEZ ECHEVERRI INVERSIONES ORJ. SEIS ERRE S.A.S LINA MARIA MORENO URIBE MARIA CATALINA ECHEVERRI SANCHEZ RESTREPO A SIERRA J Y CIA SCA CIVIL	Fernando Gómez Restrepo (Apoderado de todos los propietarios)	202010204370
UAU 6	001-139651	MANUELA ARANGO ROJAS VICTORIA EUGENIA ROJAS DUQUE CLARA MARÍA ROJAS VELASQUEZ CARLOS ENRIQUE ROJAS VELASQUEZ	Victoria Eugenia Rojas Duque	202010211031

El artículo 27 de la citada ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 de Decreto Nacional 019 de 2012, al establecer el procedimiento para planes parciales, ha prescrito que una vez aprobado en las fases de revisión consulta y concertación, corresponde al alcalde municipal adoptar el plan parcial por medio de decreto, lo cual se efectuó en este caso mediante Decreto Municipal 2120 de 2010, posteriormente modificado mediante Decreto No 1140 de 2017

Por su parte, el parágrafo 3 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, establece que la vigencia del Plan Parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios se acojan por escrito a la nueva reglamentación.

Previamente a la firma del presente Decreto, fue implementado el procedimiento referido a la publicación de proyectos específicos de regulación descrito en el artículo 8, numeral 8 de la Ley 1437 de 2011 y especificado en la Circular No. 18 de 2017 emitida por la Secretaria General del Municipio. Para estos efectos, el presente acto, fue previamente publicado en la página web de la Alcaldía de Medellín entre los días 21 y 22 de octubre del presente año, sin haber recibido opiniones, sugerencias o propuestas alternativas.

En mérito de lo anterior,

DECRETA

Artículo 1: Objeto. Prorrogar la vigencia del Decreto Municipal 2120 de 2010, modificado mediante Decreto 1140 de 2017, de acuerdo con las consideraciones del presente Decreto. En consecuencia, el artículo 83 quedará así:

“Artículo 83. Vigencia del plan parcial. El presente plan parcial estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2025, sin perjuicio de la modificación de su vigencia en el marco de las revisiones ordinarias o excepcionales del Plan de Ordenamiento Territorial.

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

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

La solicitud de modificación o ajuste podrá darse en cualquiera de las siguientes condiciones:

- a. Cambio sustancial en las condiciones del sector, que hacen inviable la ejecución del proyecto.
- b. Cambio radical de las condiciones de mercado que

- impidan llevar a cabo los aportes a cargas urbanísticas.
- c. Ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor que restringe de manera drástica o impiden el desarrollo del plan parcial.
 - d. Estudios técnicos debidamente sustentados que generen la revisión del modelo de ocupación propuesto.
 - e. Interés en el desarrollo de condiciones diferentes a las contenidas en el presente Decreto, para alguno de las unidades que conforman el área de planificación.
 - f. Modificación o incorporación de reglamentaciones específicas, del Acuerdo 48 de 2014 o las normas que lo reglamenten o complementen.

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

Artículo 2. **Ámbito de aplicación.** El presente Decreto se aplicará para los desarrollos inmobiliarios que adelanten los agentes privados, públicos o mixtos, en el polígono Z3_D_1, de acuerdo a la delimitación contenida en el artículo 4 del Decreto Municipal 2120 de 2010.

Artículo 3. Vigencia y derogatorias. El presente Decreto rige a partir de su publicación, deroga las disposiciones que le sean contrarias y modifica el artículo 83 del Decreto Municipal 2120 de 2010.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

DANIEL QUINTERO CALLE

Alcalde de Medellín

JORGE MEJÍA MARTÍNEZ

Director

Departamento Administrativo de Planeación

DECRETO 1010 DE 2020

(OCTUBRE 29)

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial para la Operación Urbana Especial Parque de San Antonio localizada en el polígono de tratamiento Z3_CN1_2 y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

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

CONSIDERANDO QUE:

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

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

El Plan Parcial deberá incluir la delimitación y las características del área de la operación urbana, la definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, así como las normas urbanísticas específicas para la respectiva unidad de actuación, la definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social. Además, deberá incorporar el respectivo sistema de gestión en el cual se establezcan los instrumentos de intervención del suelo y aquellos de financiación, aparte del sistema de reparto de cargas y

beneficios, que serán el vehículo de implementación del Plan.

El Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante el Acuerdo 048 de 2014, define en su Artículo 6, las Áreas de Intervención Estratégicas como porciones del territorio que permiten direccionar acciones y utilizar los instrumentos de planificación complementaria y gestión, toda vez que presentan las mayores oportunidades para producir transformaciones en el territorio, mediante éstas se busca concretar el modelo de ocupación y resolver la escala intermedia de planificación, articulando la escala general del Plan de Ordenamiento territorial y la escala de detalle de los proyectos públicos y privados en un proceso multiescalar de direccionamiento e intervención del territorio; para esto, se identifican tres grandes áreas, las cuales son: (i) AIE MEDRío, dentro de la cual se encuentran RíoNorte, RíoCentro y RíoSur, (II) AIE MEDBorde Urbano Rural y (iii) AIE MED Transversalidades.

Acogiendo lo establecido en el Artículo 63 del Plan de Ordenamiento Territorial, donde se define que las Áreas de intervención Estratégica se desarrollarán mediante macroyectos, en el año 2015 se adopta el Macroyecto para el Área de Intervención estratégica MEDRío, Zona RíoCentro y se dictan otras disposiciones, mediante el Decreto 2053 de 2015 adicionado y modificado por los decretos 1006 de 2018 y 2482 de 2019, en estos, se definen los lineamientos y acciones orientadas a la implementación de actuaciones urbanísticas de gran escala, que permiten generar impactos en la estructura urbana de la zona, en búsqueda de un crecimiento planificado de la ciudad; además en su artículo 62, establece para la Subzona 3, donde se encuentra el área de planificación objeto de este Decreto, que: *“... Su objeto es ordenar integralmente el centro a través de estrategias e intervenciones físicas, que contribuyan a mejorar las condiciones de seguridad, movilidad, legalidad y convivencia ciudadana”, dentro de sus estrategias para lograr este objetivo se define: “a) “Re-habitar” el centro con el fin de adecuar los sistemas públicos y habilitar suelo apto para el desarrollo de nueva vivienda, dirigida a diferentes estratos e implementar políticas de reciclaje y subdivisión que recuperen los edificios existentes; b) mejorar el espacio público para la convivencia, la vitalidad, favoreciendo dinámicas de sana apropiación y control. c) Devolver la presencia de la institucionalidad por medio de dotaciones que favorezcan el surgimiento de redes de mercado, el retorno de la población al centro y la presencia institucional representada en servicios para la comunidad. d) Potenciar el “patrimonio cultural” del centro, desarrollando los Planes de Manejo y Protección para zonas patrimoniales como el Barrio Prado. e) Posibilitar nuevos desarrollos a partir de alianzas público/privadas –APP-, diseñando un nuevo sistema de incentivos y de gestión del suelo que armonicen ambas iniciativas en pro del objetivo transformador de ciudad. f) mejorar las condiciones ambientales, dando prioridad a la movilidad peatonal y no motorizada, a la presencia del transporte público en el Centro y potenciando el sistema*

ecológico presente en esta zona de la ciudad”.

La Operación Urbana Parque de San Antonio, trae consigo la necesidad de implementar los instrumentos de intervención del suelo que permitan la cesión al Municipio de Medellín del hoy denominado “Parque de San Antonio”, toda vez que parte de este corresponde a un bien fiscal de la Empresa de Desarrollo Urbano afectado al uso público. Para esto la Operación efectuará un reajuste de tierras; entendido este, como un instrumento de intervención del suelo definido en el artículo 496 del Plan de Ordenamiento Territorial que puede utilizarse en Unidades de Actuación y de Gestión, cuando se requiera de una nueva definición de la estructura predial. Por esta razón y con miras a lograr un reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios del suelo, que permita la concreción de espacialidades públicas con cargo a los urbanizadores, la intervención en el Parque implica la adopción del presente Plan Parcial.

Dando aplicación a las disposiciones Capítulo 1 del Título 4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con respecto al procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, y las directrices dadas por el Plan de Desarrollo vigente, en función estructurar la operación urbana especial del Parque de San Antonio, se adelantaron las etapas de formulación, revisión, concertación y consulta, previas al presente Acto de adopción en los términos de la norma citada y del Plan de Ordenamiento Territorial.

De acuerdo con el diagnóstico realizado, en el área de planificación del Parque de San Antonio, como parte del Polígono Z3_CN1_2, se identificaron condiciones de deterioro social, ambiental y físico-espacial debidamente documentadas, que, como resultado, han incidido en una baja apropiación del espacio público por parte de los ciudadanos, quienes lo han percibido como un espacio inseguro y poco propicio para el esparcimiento y encuentro ciudadano.

Es por ello que la propuesta contenida en el Documento Técnico de Soporte, parte del estudio de la viabilidad de las actuaciones urbanísticas que debían llevarse a cabo para la renovación del Parque, las cuales permitirán generar intervenciones completas que detonen cambios sustanciales en beneficio del sector, bajo un proceso de planificación que promueva la generación de impactos a escala barrial y de centralidad urbana, con miras a la recuperación de este gran hito de ciudad no sólo para los transeúntes y habitantes actuales, sino también para que la ciudadanía en general cuente con un espacio de encuentro y esparcimiento colectivo, el cual contará con altas calidades ambientales, paisajísticas y de confort, buscando la llegada de nuevos usos y nuevos habitantes que vitalicen el sector.

Una vez consolidados los documentos de diagnóstico y formulación que componen el Documento Técnico de Soporte, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del precitado Decreto Nacional 1077 de 2015, se llevaron a cabo los eventos de información pública, citación a propietarios y vecinos, del Plan Parcial objeto de adopción, con el fin de que estos conocieran la propuesta y expresaran sus recomendaciones y observaciones, de conformidad con las actas, anexas al Documento Técnico de Soporte del presente Decreto. Igualmente se remitió

a la dirección de los predios del área de planificación un resumen de la propuesta acompañada de la propuesta a presentar observaciones y recomendaciones. Las recomendaciones y observaciones se resolvieron oportunamente y las respuestas fueron surtidas en los términos de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo

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

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

DECRETA:

TITULO I

GENERALIDADES DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES PREVIAS

Artículo 1 Adopción.

Adoptar el Plan Parcial de Consolidación en suelo urbano denominado “Operación Urbana especial Parque de San Antonio”, localizado en el polígono de Tratamiento Z3_CN1_2, según los términos establecidos en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Hacen parte integral de este Plan Parcial los siguientes documentos:

1.1 Las disposiciones del presente Decreto

1.2 El Documento Técnico de Soporte que comprende el diagnóstico, la formulación y los anexos correspondientes a las actas y documentos de la estrategia de divulgación y participación”

1.3 El Atlas cartográfico conformado así:

- 1.3.1 OU_SA_01 Área de Planificación_T
- 1.3.2 OU_SA_02 _Mecanismos de Ejecución_T
- 1.3.3 OU_SA_03 Huellas_Futuras_T
- 1.3.4 OU_SA_04 Reconfiguracion_de_Huellas_T
- 1.3.5 OU_SA_05 Áreas de Cesión y AdecuaciónSuelo_T
- 1.3.6 O U _ S A _ 0 6 _ R e d i s t r i b u c i o n Aprovechamientos Urbanísticos y Densidades_T
- 1.3.7 OU_SA_07 Modelo_de_Ocupación_T
- 1.3.8 OU_SA_07A Espacio Público Efectivo_T
- 1.3.9 OU_SA_08 Etapas de Desarrollo_T
- 1.3.10 OU_SA_09 Sistema de Movilidad - vías obligadas_T

1.3.11 OU_SA_09A Sistema de Movilidad - vías obligadas_T

1.3.12 OU_SA_010_Usos Suelo Proyectados_T

Artículo 2 **Ámbito de aplicación.**

Las normas del presente decreto serán de obligatorio cumplimiento para las actuaciones objeto de licencias urbanísticas, así como para las intervenciones que adelanten las entidades públicas, privadas y mixtas, al interior del área de planificación del Plan Parcial para la Operación Urbana Especial, definida en el Plano anexo "OU_SA_01_Area de Planificación_T".

Artículo 3 **Criterios de prevalencia normativa.**

Para el otorgamiento de licencias urbanísticas, se aplicarán las normas urbanísticas en el siguiente orden de prevalencia:

3.1. Las normas estructurales establecidas en el Acuerdo 48 de 2014.

3.2. Las Normas Generales y específica establecidas en el presente Decreto.

3.3. Las Normas Generales y específicas establecidas en el Decreto 2053 de 2014, modificado por el Decreto 1006 de 2018.

3.4. En lo no regulado en el presente Decreto y en el Decreto 2053 de 2014, modificado por el Decreto 1006 de 2018, aplicarán las normas del Decreto Municipal 0471 de 2018 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

CAPÍTULO II

MARCO ESTRATÉGICO DEL PLAN PARCIAL PARA LA OPERACIÓN URBANA ESPECIAL

Artículo 4 **Objetivo General**

Establecer el marco el normativo de la Operación Urbana Especial del Parque de San Antonio ubicado en el polígono Z3_CN1_2, definiendo las normas para las intervenciones en el espacio público y privado, que permitan recuperar su importancia como un espacio público simbólico de gran apropiación por parte de la comunidad del municipio de Medellín, mediante la reconfiguración urbana, ambiental y programática del parque, logrando así dinámicas urbanas y sociales que pongan en valor uno de los parques más representativos y con mayor carga histórica de la ciudad.

Artículo 5 **Objetivos específicos**

5.1. Establecer un modelo de ocupación que, a través del desarrollo de proyectos privados y públicos, genere nuevas dinámicas urbanas desde la responsable mezcla de usos del suelo, la reactivación de los espacios públicos y la sostenibilidad ambiental.

5.2. Definir la norma para el aprovechamiento del espacio público renovado, procurando su sostenibilidad en el tiempo.

5.3. Implementar un modelo de gestión la viabilidad del plan y sus proyectos.

Artículo 6 **Modelo de ocupación.**

La Operación Urbana Especial del parque San Antonio

que se desarrollará mediante la ejecución de este Plan Parcial, permite la reconfiguración del espacio público y privado, la revitalización del Centro de la ciudad, a través de un modelo de ocupación donde se consolida el espacio público como elemento estructurante del territorio que favorece las dinámicas de apropiación y control por parte de la población, a su vez la incorporación de una sana y responsable mezcla de usos, donde la habilitación del suelo para el desarrollo de nueva vivienda, comercio y servicios, junto con la presencia institucional y la adecuación de los sistemas públicos, permitirán la llegada de nuevas dinámicas urbanas que no solo recupere, sino que ponga en valor la memoria colectiva de la población frente a uno de los espacios públicos más representativos de la historia de la configuración urbana de la ciudad de Medellín.

Para promover el desarrollo integral del territorio comprendido al interior del área de planificación, se realizará la reconfiguración de áreas públicas y privadas, con el fin de mejorar sus geometrías y así optimizar las áreas que constituyen el parque, conformando áreas privadas más eficientes que articulen el Espacio Público existente y propuesto, con los ejes estructurantes definidos por el Macroproyecto Ríocentro, por medio de atravesamientos peatonales en el primer piso logrando un zócalo urbano permeable hacia las fachadas de la Avenida oriental, las Calles Junín y Amador.

Las alturas para los nuevos proyectos arquitectónicos, se desarrollarán de manera escalonada para mantener un equilibrio y proporción adecuada con el Espacio Público y las edificaciones existentes en el parque y sus alrededores, dando cumplimiento a lo establecido por la norma volumétrica específica y de perfil urbano definida en el presente Decreto.

Artículo 7 **Estrategias de la Operación Urbana Especial.**

Para la consecución del modelo propuesto, se definen las siguientes estrategias:

Desde el sistema público y colectivo:

7.1. Definir un área receptora de obligaciones urbanísticas, que permita la configuración del Parque como un espacio público efectivo en un bien de uso público propiedad del Municipio de Medellín.

7.2. Reclasificar como Parque Cívico, las áreas constitutivas del parque de San Antonio, que actualmente obedecen a las categorías de parques recreativos pasivos, plaza y plazoleta conforme a su función, a través de la generación de nuevas zonas de estancia, áreas verdes y la implementación de elementos de sombra, según lo definido en el artículo 69 de Acuerdo Municipal 048 de 2014.

7.3. Implementar nuevas circulaciones y puntos de acceso combinados con sistemas de rampas y escaleras que favorezcan la accesibilidad para personas con movilidad reducida.

7.4. Incrementar las zonas verdes y la siembra de nuevos individuos arbóreos generando más espacios de sombra.

7.5. Generar permeabilidades a nivel de zócalo urbano hacia los ejes estructurantes, tanto transversal como longitudinalmente y potenciándolo a través de elementos de paisaje.

7.6. Integrar y articular el Iglesia de San Antonio de Padua al parque a través de la ampliación de su atrio hacia el

espacio público localizado en frente (zona oriental del parque), promoviendo la reconfiguración de las zonas verdes, aumentando el área de piso duro que se utilizará como atrio como espacio multipropósito al servicio del conjunto edificado.

7.7. Incorporar la terraza contigua a Iglesia de San Antonio como espacio público efectivo.

7.8. Incentivar la implementación de estrategias para el manejo ambiental y el control de la huella ecológica, a través de la definición de aprovechamientos urbanísticos adicionales.

Desde el Sistema de Ocupación:

7.9. La definición de Áreas de Manejo Especial – AMES-, para aquellas edificaciones y espacios públicos que se encuentran en buen estado y que se articulan a la propuesta urbana e inmobiliaria futura.

7.10. Definición de Unidades de Actuación Urbanística – UAU-, mediante las cuales se realizará la reconfiguración de predios, con el fin de optimizar los espacios tanto públicos como privados.

7.11. Generación de un Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas – ARO-, la cual es un bien fiscal (cubierta del parqueadero), que se encuentra destinado al uso público y que será entregado como cesión de espacio público efectivo, una vez se cumplan las obligaciones urbanísticas que se establecen en el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios de este Plan Parcial, por lo cual

no deberá aplicarse el instrumento de cargas progresivas planteado para el resto del Macroproyecto Urbano.

7.12. Habilitar la generación de nuevos usos en el área de planificación, donde la vivienda, como revitalizador del parque, se complemente con los usos de servicios y comercio.

CAPÍTULO III

DE LAS ÁREAS DE PLANIFICACIÓN, INTERVENCIÓN Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 8 Área de planificación.

El perímetro del área de planificación se encuentra delimitado por el sur con la Calle 44 (Avenida San Juan), por el Oriente con la Carrera 46 (Avenida Oriental), por el norte con la Calle 47 (Bomboná); por el noroccidente con la Carrera 49 (Junín) y por el suroccidente con la Carrera 50 (Palacé).

El área de planificación está conformada por dos (2) manzanas y el tramo de la Calle 45 (Amador) comprendido entre la Carrera 46 (Avenida Oriental) y la Carrera 49 (Junín), y está compuesta por 24 lotes y 131 predios, según lo establecido en el plano denominado "OU_SA_01_Area de Planificación_T" el cual se encuentra adjunto al presente Decreto; esta cuenta con una superficie aproximada de 39.180m², según levantamiento topográfico y está conformada de la siguiente manera:

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN			
CBML	MATRICULA	IDENTIFICACIÓN	ÁREA LOTE (m ²)
10130240003	542000	Lote Privado	260,99
10130240004	729802	Interactuar	536,62
	729803		
	729804		
	729805		
	729806		
	729807		
	729808		
	729809		
10130240008	707781	Alianza Francesa	480,00
10130240011	707779	Bodega	65,63
	707833	Sede EDU	255,00
	707834		
	707835		
	707836		
	707837		
	707838		
	707839		
	707840		
	707841		
	707842		
707843			

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN			
CBML	MATRICULA	IDENTIFICACIÓN	ÁREA LOTE (m ²)
10130370005	649904	Maturín	691,05
	649905		
	649906		
	649907		
	649908		
	649909		
	649910		
	649911		
	649912		
	649913		
	649914		
	649915		
	649916		
	649917		
	649918		
	649919		
	649920		
	649921		
	649922		
649923			
649924			
649925			
649926			
649927			
649928			
10139990005	771214	Andénn Sur amador	220,67
10130240007	771215	Parque - Espacio Público	7.014,11
1013024		Parque - Área no incluida en el desenglobe del parque	1.651,38
10139990004	771208	Andén Norte amador	107,10
10130370007	771211	Parque - Espacio Público	581,49
10130370008	771210	Parque - Espacio Público	503,79
10130370009	771212	Plaza - Espacio Público	812,00
1013037		Parque - Área no incluida en el desenglobe del parque	34,45
10139990006	646846	Vía Amador	230,11
10139990002	771209	Plazoleta - Maturín	1.273,30
10139990007	771213	Andén - Sede EDU	152,50
10139990001	771207	Andén - Maturín	272,37
10139990006	646846	Vía Amador	1.561,04
1013999		Vía - Área no incluida en el desenglobe del parque	123,18
10139990005	771214	Andén Sur amador	88,08
10130240007	771215	Parque - Espacio Público	301,72
10139990006	646846	Vía Amador	52,35
1013024		Parque - Área no incluida en el desenglobe del parque	173,93
10139990004	771208	Andén Norte amador	57,29
10130370007	771211	Parque - Espacio Público	1.438,75
10139990002	771209	Plazoleta - Maturín	1.415,98
10139990001	771207	Andén - Maturín	145,56
10139990006	646846	Vía Amador	66,36

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN			
CBML	MATRICULA	IDENTIFICACIÓN	ÁREA LOTE (m ²)
1013037		Parque - Área no incluida en el desenglobe del parque	768,39
10139990004	771206	Andén Norte amador	80,92
10139990003	771206	Andén Norte Junín	733,30
10139990001	771207	Andén - Maturín	129,47
10139990002	771209	Plazoleta - Maturín	560,91
10139990006	646846	Vía Amador	85,83
10130370007	771211	Parque - Espacio Público	88,55
10130370008	771210	Parque - Espacio Público	918,16
1013037		Parque - Área no incluida en el desenglobe del parque	231,56
10130240002	729129	Iglesia San Antonio	2.780,59
10130370002	707767	Parqueadero EDU	5.410,76
10130370004	707768	Administración	50,80
10130240007	771215	Parque - Espacio Público	191,91
10130240010	649942	Sede Gerencia	255,00
	649943		
	649944		
	649945		
10130240001	707816	L San Juan	944,00
	707817		
	707818		
	707819		
	707820		
	707821		
	707822		
	707823		
	707824		
	707825		
	707826		
	707827		
	707828		
	707829		
707830			
707831			
707832			
10130370006	649929	Paseo Comercial Av. Oriental	1.590,00
	649930		
	649931		
	649932		
	649933		
	649934		
	649935		
	649936		
	649937		
	649938		
	649939		
649940			
649941			
10130370007	771211	Parque - Espacio Público	617,62

IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN			
CBML	MATRICULA	IDENTIFICACIÓN	ÁREA LOTE (m ²)
10130370003	649869	Paseo Comercial Junín	1.853,75
	649870		
	649871		
	649872		
	649873		
	649874		
	649875		
	649876		
	649877		
	649878		
	649879		
	649880		
	649881		
	649882		
	649883		
	649884		
	649885		
	649886		
	649887		
	649888		
	649889		
	649890		
	649891		
	649892		
	649893		
	649894		
649895			
649896			
649897			
649898			
649899			
649900			
649901			
649902			
649903			
10130370007	771211	Parque - Espacio Público	0,98
10130370008	771210	Parque - Espacio Público	1.133,25
10139990003	771206	Andén Norte Junín	187,90
TOTAL, ÁREA			39.180,41

Tabla 1: Conformación del área de planificación.

Artículo 9 Áreas de Manejo Especial.

Según lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 - POT, artículo 271, las Áreas de Manejo Especial que se definen para este Plan Parcial, se consideran como espacios que no están incluidos en el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, pueden ser objeto de procesos de licenciamiento en los términos de la norma urbanística vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Las tipologías de AMES definidas por el presente Plan Parcial son las siguientes:

9.1. AMES TIPO A: Corresponden a las edificaciones que se encuentran en óptimas condiciones, por lo cual se promueve su permanencia, estas podrán tramitar licencias de construcción en la modalidad de adecuaciones, ampliaciones u obra nueva según las normas urbanísticas generales del Plan de Ordenamiento Territorial vigentes al momento de la solicitud del licenciamiento. Ver los Planos "OU_SA_01_Identificación Predial de los Instrumentos_T" y "OU_SA_02_Mecanismos de Ejecución_T".

MECANISMOS DE EJECUCIÓN	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	ÁREA DE PARTICIPACIÓN EN MECANISMO DE EJECUCIÓN (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
AME A	10130240003	Privado	260,99 m2	260,99 m2	100,00%
	10130240004	Privado	536,62 m2	536,62 m2	100,00%
	10130240008	Privado	480,00 m2	480,00 m2	100,00%
	10130240011	Privado	255,00 m2	255,00 m2	100,00%
	10130240012	Privado	65,63 m2	65,63 m2	100,00%
TOTAL			2.289,29		

Tabla 2: Conformación AME tipo A

9.2. AMES TIPO B: Corresponden a los bienes inmuebles de propiedad y uso público, ubicados en la Calle Amador y el Espacio Público; estas son objeto de adecuaciones para su mejoramiento espacial, vía compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas de cada una de las Unidades de Actuación Urbanísticas – UAU, según lo establecido en el Capítulo de “Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto. Ver los Planos “OU_SA_01_ Identificación Predial de los Instrumentos_T” y “OU_SA_02 _Mecanismos de Ejecución_T”.

MECANISMOS DE EJECUCIÓN	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	ÁREA DE PARTICIPACIÓN EN MECANISMO DE EJECUCIÓN (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
AME B EP	10139990005	Público	308,75 m2	220,67 m2	71,47%
	10130240007	Público	7.507,72 m2	7.014,10 m2	93,43%
	1013024	Público	1.825,31 m2	1.651,38 m2	90,47%
	10139990004	Público	245,30 m2	107,10 m2	43,66%
	10130370007	Público	2.729,31 m2	581,49 m2	21,31%
	10130370008	Público	2.555,20 m2	503,79 m2	19,72%
	10130370009	Público	812,00 m2	812,00 m2	100,00%
	1013037	Público	1.034,41 m2	34,45 m2	3,33%
	10139990006	Público	1.995,94 m2	230,11 m2	11,53%
	10139990002	Público	3.250,19 m2	1.273,30 m2	39,18%
	10139990007	Público	152,50 m2	152,50 m2	100,00%
	10139990001	Público	547,39 m2	272,37 m2	49,76%
TOTAL			12.853 m2		
AME B Vía	10139990006	Público	1.995,94 m2	1.561,04 m2	78,21%
	1013999	Público		123 m2	
TOTAL			1.684 m2		

Tabla 3: Conformación AMES Tipo B

9.3. AMES TIPO C: Corresponden a los bienes inmuebles de propiedad y uso público, que espacialmente colindan con las Unidades de Actuación Urbanística y que están conformadas por el Espacio Público Existente que se encuentra entre las UAU y la zona central del Parque; por esta razón cada una de estas AMES recibe el nombre según la UAU con la cual colinda y de la cual depende su ejecución.

Estas AMES son objeto de adecuaciones para su mejoramiento espacial, vía cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU- según lo establecido en el Capítulo “Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios” del presente decreto.

Las adecuaciones serán cumplidas en sitio por la Unidad de Actuación Urbanística directamente asociada a su espacio según lo establecido en las siguientes tablas y en los planos OU_SA_01_ Identificación Predial de los Instrumentos_T” y “OU_SA_02 _Mecanismos de Ejecución_T”.

MECANISMOS DE EJECUCIÓN	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	ÁREA DE PARTICIPACIÓN EN MECANISMO DE EJECUCIÓN (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
AME C 1	10139990005	Público	308,75 m2	88,08 m2	28,53%
	10130240007	Público	7.507,72 m2	301,72 m2	4,02%
	10139990006	Público	1.684,22 m2	52,35 m2	2,62%
	1013024	Público	1.825,31 m2	173,93 m2	9,53%
TOTAL			616 m2		

MECANISMOS DE EJECUCIÓN	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	ÁREA DE PARTICIPACIÓN EN MECANISMO DE EJECUCIÓN (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
AME C 2	10139990004	Público	245,30 m2	57,29 m2	23,36%
	10130370007	Público	2.729,31 m2	1.438,75 m2	52,71%
	10139990002	Público	3.250,19 m2	1.415,98 m2	43,57%
	10139990001	Público	547,39 m2	145,56 m2	26,59%
	10139990006	Público	1.684,22 m2	66,36 m2	3,94%
	1013037	Público	1.034,41 m2	768,39 m2	74,28%
TOTAL				3.892 m2	

MECANISMOS DE EJECUCIÓN	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	ÁREA DE PARTICIPACIÓN EN MECANISMO DE EJECUCIÓN (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
AME C 3	10139990004	Público	245,30 m2	80,92 m2	32,99%
	10139990003	Público	919,27 m2	733,30 m2	79,77%
	10139990001	Público	547,39 m2	129,46 m2	23,65%
	10139990002	Público	3.250,19 m2	560,91 m2	17,26%
	10139990006	Público	1.684,22 m2	85,83 m2	5,10%
	10130370007	Público	2.729,31 m2	88,55 m2	3,24%
	10130370008	Público	2.555,20 m2	918,16 m2	35,93%
	1013037	Público	1.034,41 m2	231,56 m2	22,39%
TOTAL				2.829 m2	

Tabla 4: Conformación AMES Tipo C

9.4. AMES TIPO D: corresponde al equipamiento de culto correspondiente a la Iglesia de San Antonio de Padua, identificada con CBML 10130240002, considerada BIC de interés Municipal, la cual se articulará al espacio público efectivo circundante.

En caso de que en este bien inmueble en el futuro requiera realizar algún tipo de adecuación o ampliación, la norma aplicable será la que en el momento se encuentre vigente para su desarrollo.

MECANISMOS DE EJECUCIÓN	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	ÁREA DE PARTICIPACIÓN EN MECANISMO DE EJECUCIÓN (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
AME D	10130240002	Privado	2.780,59 m2	2.267,83 m2	81,56%
TOTAL				2.268 m2	

Tabla 5: Conformación AME Tipo D

Artículo 10 Área de intervención

El área de intervención corresponde a la superficie resultante después de restar del área de planificación las áreas de manejo especial (AMES), de la siguiente manera:

ÁREA DE INTERVENCIÓN	
Área de Planificación	39.180,42
Áreas de Manejo Especial	25.740,63
Total Área de Intervención	13.439,78

Tabla 6: Definición área de Intervención.

Artículo 11 Unidades de Actuación Urbanística

El área de intervención está conformada por tres (3) Unidades de Actuación Urbanística – UAU-, según la delimitación expresada en los Planos "OU_SA_01_Identificación Predial de los Instrumentos_T" y "OU_SA_02_Mecanismos de Ejecución_T", las cuales estarán sujetas a aprovechamientos y obligaciones urbanísticas pudiéndose desarrollar de manera autónoma.

La conformación predial de las Unidades de actuación Urbanística y del Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas que integran el Plan Parcial es la siguiente:

MECANISMOS DE EJECUCIÓN	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	ÁREA DE PARTICIPACIÓN EN MECANISMO DE EJECUCIÓN (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
UAU 1	10130240007	Público	7.507,72 m ²	191,91 m ²	2,56%
	10130240010	Privado	255,00 m ²	255,00 m ²	100,00%
	10130240001	Privado	944,00 m ²	944,00 m ²	100,00%
	10130240002	Privado	2.780,59 m ²	512,76 m ²	18,44%
ÁREA BRUTA DE LA UAU				1.903,67 m²	

MECANISMOS DE EJECUCIÓN	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	ÁREA DE PARTICIPACIÓN EN MECANISMO DE EJECUCIÓN (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
UAU 2	10130370006	Privado	1.590,00 m ²	1.024,86 m ²	64,46%
	10130370007	Público	2.729,31 m ²	617,62 m ²	22,63%
ÁREA BRUTA DE LA UAU				1.642 m²	

MECANISMOS DE EJECUCIÓN	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	ÁREA DE PARTICIPACIÓN EN MECANISMO DE EJECUCIÓN (m ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
UAU 3	10130370003	Privado	1.853,75 m ²	1.853,75 m ²	100,00%
	10130370007	Público	2.729,31 m ²	2,91 m ²	0,11%
	10130370008	Público	2.555,20 m ²	1.133,25 m ²	44,35%
	10139990003	Público	919,27 m ²	185,97 m ²	20,23%
	10130370005	Privado	691,05 m ²	691,05 m ²	100,00%
	10130370006	Privado	1.590,00 m ²	565,14 m ²	35,54%
ÁREA BRUTA DE LA UAU				4.432 m²	

Tabla 7: Conformación predial de las Unidades de Actuación Urbanística.

Artículo 12 Definición de áreas neta y bruta de las unidades de actuación urbanística.

Para la configuración de las áreas brutas de las Unidades de Actuación Urbanística se tienen en cuenta tanto los predios privados, como los que, en la actualidad son bienes de uso público del Municipio de Medellín, pero que a futuro se reconfigurarán y pasarán a ser bienes fiscales, en aplicación del Acuerdo por medio del cual se lleve a cabo el proceso de desafectación y sustitución mediante la compensación con un área equivalente para el espacio público.

Las áreas netas de cada Unidad de Actuación Urbanística, están conformadas por los predios que en la actualidad son privados y bienes fiscales, cuentan con aprovechamientos asignados. El área neta es menor que el área bruta de la Unidad de Actuación y los aprovechamientos serán calculados sobre el área neta.

IDENTIFICACIÓN	ÁREA BRUTA (M2)	ÁREA NETA (M2)
UAU 1	1.903,67	1.711,76
UAU 2	1.642,48	1.024,86
UAU 3	4.432,08	3.109,94
ARO	5.461,56	5.461,56
TOTAL	13.439,78	11.308,12

Tabla 8: Definición áreas netas por Unidad de Actuación Urbanística.

Parágrafo. Las áreas de las unidades de actuación, se deberán entender como cuerpos ciertos, por lo cual, de encontrarse diferencias entre las áreas del levantamiento topográfico con las áreas de las fichas catastrales, se deberá realizar el trámite de actualización catastral en el momento que se requiera, sin que ello implique realizar ajustes en cuanto al Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios.

Artículo 13 Áreas receptoras de obligaciones urbanísticas.

Son Áreas Receptoras de Obligaciones urbanísticas, los bienes fiscales que se referencian en la tabla que se presenta

a continuación, los cuales, teniendo aprovechamientos urbanísticos, no les es posible un desarrollo inmobiliario al estar destinadas, por el Plan Parcial, a la generación de espacio público efectivo, como áreas de cesión para

Espacio Público de esparcimiento y encuentro.

Dichas áreas se encuentran incluidas dentro del reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial y se consideran como tal los siguientes inmuebles:

IDENTIFICACIÓN	CBML	TENENCIA DEL SUELO	AREA TOTAL LOTE	ÁREA DE PARTICIPACIÓN EN MECANISMO DE EJECUCIÓN (M ²)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
ARO	10130370002	Fiscal	5.410,76 m2	5.410,76 m2	100,00%
	10130370004	Privado	50,80 m2	50,80 m2	100,00%
TOTAL				5.462 m2	

Tabla 9: Conformación predial del Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas.

TÍTULO II

SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

CAPÍTULO I

SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO

Artículo 14 Definición

El Subsistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro dispuesto en el modelo de ocupación del Plan Parcial Operación Urbana Especial Parque San Antonio, conforma un sistema de conectividad entre diferentes espacios públicos y privados, razón por la cual es necesario reclasificar como parque Cívico, los espacios públicos existentes, actualmente ubicados en las categorías de Parque Recreativo Pasivo, Plaza y Plazoleta, con el fin de implementar nuevas áreas verdes y elementos de sombra que crearán un nuevo centro cívico y representativo para el entorno del área de planificación, donde la vegetación tiene la función de ambientar los elementos arquitectónicos a desarrollar, donde las áreas de descanso y de recreación pasiva se articulan por medio de atravesamientos en el zócalo urbano a los ejes estructurantes propuestos por el Macroproyecto Ríocentro.

El espacio público se debe integrar y articular al equipamiento de culto Iglesia de San Antonio de Padua mediante la ampliación de su atrio hacia el espacio público existente, reconfigurando algunas de las zonas verdes existentes y aumentando el área de piso que será utilizada como atrio y espacio multipropósito para el servicio del conjunto edificado, articulando la terraza contigua al Iglesia como un nuevo espacio público efectivo, el cual pasará a tener este uso mediante el cumplimiento o compensación de las obligaciones urbanísticas.

El espacio público deberá ofrecer servicios a los sistemas de movilidad peatonal, de bicicletas y al transporte público en general, implementando elementos de tránsito combinados con sistemas de rampas y escaleras que favorezcan la accesibilidad para personas con movilidad reducida y contar con áreas donde se localice el amoblamiento asociado al transporte, como son: paraderos, biciparqueaderos, tótems informativos, señalización, iluminación, basureras y bancas; que además beneficiarán a las zonas aledañas al área de planificación.

La Operación Urbana Especial del parque San Antonio permite la reconfiguración del espacio público y privado, revitalizando el Centro de la ciudad a través de un modelo de ocupación donde se consolida el espacio público como elemento estructurante del territorio, el cual favorece las dinámicas de sana apropiación y control por parte de la población, a su vez se generará una sana y responsable

mezcla de usos, donde la habilitación del suelo para el desarrollo de nueva vivienda, comercio y servicios, junto con la presencia institucional y la adecuación de los sistemas públicos, permitirán generar soporte al territorio para “rehabitarlo” y aportar a la “rehabilitación” del centro de la ciudad.

El principal objetivo para la configuración del espacio público es permitir la cesión del suelo correspondiente Área Receptora de Obligaciones, que, estando conformada por un bien privado y otro fiscal, hace parte de las áreas que conforman el Subsistema Público y Colectivo de la ciudad. De esta forma y con cargo al sistema de reparto de cargas y beneficios se plantea la recuperación y transformación de las estructuras públicas existentes en el área de planificación.

Artículo 15 Acciones sobre el espacio público.

Cumpliendo con lo establecido en el Capítulo I. Subsistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro, del Título VI. Sistema Público y Colectivo, del Acuerdo 48 de 2014 y según lo establecido para este Subsistema en la Subzona 3 del Macroproyecto Ríocentro, adoptado por medio del Decreto 2053 de 2015 adicionado y modificado por Decreto 1006 de 2018 el Plan Parcial para la Operación urbana Especial del Parque San Antonio en su componente de Espacio Público, establece:

15.1. Se deberá generar un sistema de espacio público continuo, articulado a los ejes estructurantes del Macroproyecto Ríocentro por medio de atravesamientos en el zócalo urbano como lo define la norma volumétrica específica y de perfil urbano de este Decreto en el Artículo 53.

15.2. La reclasificación como parque cívico, permitirá incrementar las zonas verdes y generar espacios con estancias que favorezcan la recreación y el encuentro ciudadano, generando zonas de mayor confort y mejorando las condiciones de accesibilidad peatonal.

15.3. Se deberán implementar circulaciones y puntos de acceso combinados con sistema de rampas y escaleras que favorezcan la accesibilidad para personas con movilidad reducida.

15.4. Se deberá garantizar la permeabilidad del parque al nivel del zócalo urbano, tanto transversal como longitudinalmente potenciándola a través de elementos del paisaje, generando conexiones hacia los ejes estructurantes definidos en el Macroproyecto Ríocentro.

Parágrafo: Todas las intervenciones sobre los espacios públicos de esparcimiento y encuentro deberán aplicar las disposiciones del Manual del Espacio Público vigente en el Decreto 113 de 2017 y de Silvicultura Urbana o las

especificaciones técnicas y reglamentación específica vigente al momento de licenciamiento, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO II

SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 16 Bienes de interés cultural.

Dentro del área de planificación del plan parcial Operación Urbana Especial Parque de San Antonio, se encuentra identificado el equipamiento de culto Iglesia de San Antonio de Padua, el cual está catalogado como Bien de Interés Cultural Municipal (BIC_M) en la subcategoría de patrimonio arquitectónico en aplicación de lo establecido en las resoluciones municipales 653 de 1983 y 123 de 1991. Este acto administrativo de declaratoria, no establece nivel de conservación, ni área de influencia, por lo cual sus efectos se circunscriben al inmueble que corresponde a la iglesia.

Artículo 17 Articulación de la operación urbana al bien de interés cultural.

El Plan Parcial Operación Urbana Especial Parque San Antonio, pretende vincular el equipamiento de culto, bien de interés cultural municipal -BIC M- mediante el espacio

público contiguo que se adecúa y que funcionará como atrio para la iglesia, conformando un sistema que permita recibir las actividades propias de la actividad religiosa y que destaque la fachada y sus atributos patrimoniales por medio de su apertura, con el fin de fomentar la protección y valoración del Iglesia, haciéndolo visible como elemento patrimonial con relación al resto de las edificaciones, y así destacar su valor arquitectónico y de culto.

Parágrafo. Para la intervención del bien de interés cultural -BICM- Iglesia San Antonio de Padua deberá aplicarse lo dispuesto en el Acuerdo 048 de 2014 en su artículo 146 "Normas de colindancia a edificaciones culturales", numeral 2, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

CAPÍTULO III

SUBSISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 18 Sistemas articuladores de la movilidad.

En concordancia con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, se establece la siguiente tabla en la cual se relacionan las categorías del Subsistema de movilidad aplicables al plan parcial para la Operación Urbana Especial Parque San Antonio.

Categoría 1 –SISTEMAS ARTICULADORES DE LA MOVILIDAD	
MOVILIDAD NO MOTORIZADA	
Peatones	Andenes
	Infraestructuras complementarias
Bicicletas	Ciclorrutas Segregadas
	Ciclorrutas Compartidas
	Infraestructuras complementarias
MOVILIDAD MOTORIZADA	
Vías Urbanas	Vías arterias
	Vías colectoras
Componentes de la sección vial	Vías de servicio
	Calzada Vehicular
	Andén
	Ciclorruta
	Zona y Áreas Verdes
	Separador
	Sobreanchos; Bahías
	Antejardín
Infraestructuras Asociadas al vehículo automotor	Parqueaderos públicos y privados o abiertos al público
	Acopios de transporte Público Individual
Categoría 2 –SISTEMAS ARTICULADORES DE LA MOVILIDAD	
TRANSPORTE TERRESTRE	
Transporte de pasajeros	Transporte Público Individual
	Transporte público Colectivo / Masivo de Pasajeros
	Corredores de Transporte Masivo
	Corredores de Transporte Público Colectivo
	Equipamientos
	Amoblamiento de transporte

Tabla 10: Categorías del Subsistema de movilidad.

Artículo 19 Jerarquización vial.

En el área de planificación e influencia del Plan Parcial para la Operación Urbana Especial del Parque San Antonio, se cuenta con la siguiente infraestructura vial clasificada de acuerdo a su jerarquía según el Acuerdo 048 de 2014:

19.1. Vías Férreas. Las estaciones La Alpujarra y San Antonio se localizan sobre el área de influencia del Plan Parcial y su conexión se da a través del viaducto ubicado a lo largo de la carrera 51 (Bolívar). También se cuenta con la ruta del Tranvía, la cual circula sobre la calle 47 (Bomboná) y luego continúa sobre la carrera 49 (Junín).

19.2. Vías Urbanas. Son las vías para el transporte público, privado o de carga, que en sus diferentes categorizaciones se encuentran adscritas al perímetro urbano del Municipio. Los diferentes tipos de vías en esta categoría son:

19.2.1. Vías Arterias. En el área de planificación se cuenta con la carrera 46 (Av. Oriental) y calle 44 (Av. San Juan) con esta jerarquía.

19.2.2. Vías Colectoras. Las calles 47 (Bomboná) y

45 (Amador) pertenecen a esta jerarquía en el área de la OUE.

19.2.3. Vías de servicio. La carrera 49 (Junín) pertenece a esta jerarquía a pesar de su sección y el flujo vehicular que atiende.

En el plano "OU_SA_06_Jerarquia Vial_T" que acompaña la cartografía de este Decreto, se puede apreciar lo expuesto anteriormente respecto a la jerarquización vial para la Operación Urbana Especial del Parque de San Antonio.

Artículo 20 Secciones viales

Las secciones viales a aplicar en el marco de las intervenciones de la Operación Urbana Especial del Parque de San Antonio serán las siguientes:

TRAMO DE VÍA	JERARQUÍA	COSTADO	ANTEJARDÍN	FRANJA CIRCULACIÓN	CICLORRUTA	ANDÉN	BAHÍA	CALZADA				SEPARADOR	CALZADA				BAHÍA	ANDÉN	ANTEJARDÍN	ZONA VERDE	COSTADO	TOTAL SECCIÓN PÚBLICA (SIN ANTEJARDÍN)	
								CARRIL 1	CARRIL 2	CARRIL 3	CARRIL 4		CARRIL 1	CARRIL 2	CARRIL 3	CARRIL 4							
Carrera 46 (Av. Oriental) entre calles 44 y 47	Arteria	O	5,0	4,50					3,0	3,45	3,45	3,65	5,0	3,65	3,45	3,45	3,0		4,50	5,0		E	41,1
Carrera 46 (Av. Oriental) hacia calle 44 (Av. San Juan)	Arteria	NO		Variable (Min. 3,50)					3,50	3,50										Variable		SO	Variable
Calle 44 (Av. San Juan) entre carreras 46 y 49	Arteria	N		3,50	2,50	3,50	3,50			16,50			4,0		20,50				5,0			S	59,0
Calle 47 (Bomboná) entre carreras 46 y 49	Colectora	N	3,0	3,0						12,0								3,0	4,0			S	22,0
Calle 45 (Amador) entre carreras 46 y 49	Colectora	N		Variable (4,0 - 6,0)						12,0									4,0	3,0		S	Variable
Carrera 49 (Junín) entre calles 44 y 47	Servicio	O	Variable	2,0						12,0									4,0	3,0		E	18,0

Tabla 11: Secciones viales aplicables en el área de planificación.

Artículo 21 Acciones generales para todos los componentes de transporte.

Se requerirá la elaboración, presentación y aprobación de un estudio de movilidad al momento de iniciar el proceso de licenciamiento para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística que pretendan generar ciento cincuenta (150) o más celdas de estacionamientos, esto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 368 del Acuerdo 48 de 2014-POT- y demás normas que lo reglamenten. Dicho estudio contemplará lo siguiente:

21.1. De acuerdo con la demanda de viajes generados y atraídos por cada UAU se evaluará el acceso-salida de vehículos y su impacto en la accesibilidad del área planificación e influencia, determinándose así, grados de saturación, tiempos de espera y generación de conflictos,

para las cuales deberán presentarse alternativas de solución que propendan por mejorar las condiciones de movilidad para los diferentes modos, sean estos motorizados o no, tanto al interior como al exterior del proyecto.

21.2. Las alternativas presentadas en dicho estudio definirán la necesidad de redistribuir las secciones viales con el fin generar espacios para todos los actores viales, de tal forma que se atienda, de forma eficiente, la futura demanda de viajes.

21.3. Deberá indicar la ubicación de los accesos vehiculares y peatonales buscando que estos reduzcan la generación de conflictos en vía pública por medio de sobreelevaciones, bahías o vías de servicio;

21.4. Debe contener una propuesta de señalización, tanto horizontal como vertical que sea acorde a los nuevos flujos vehiculares y peatonales generados por el desarrollo de este Plan Parcial.

21.5. Debe incluir también, el detalle de la oferta de parqueo en la zona y su relación con la oferta propuesta, de tal forma que se evite generar mayor impacto a la movilidad del sector y se garantice una adecuada accesibilidad.

Parágrafo. Como parte de las acciones a implementarse al momento del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial Operación Urbana Especial Parque San Antonio, se aplicará lo estipulado en los artículos 169 y 207 del Acuerdo 048 de 2014, y los artículos 359, 362 y 363 del Decreto 2053 de 2015 adicionado y modificado por Decreto 1006 de 2018 o aquellos que los complementen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 22 Infraestructuras asociadas al vehículo automotor – Parqueaderos.

Respecto a los estacionamientos de vehículos se cumplirá con lo definido en los artículos del 238 al 250 del Decreto 471 de 2018, o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.

Artículo 23 Parqueaderos máximos.

Se establece como cantidad máxima de estacionamientos privados, para el uso de vivienda en una relación de uno a uno, es decir, un parqueadero por cada vivienda.

Para los otros usos diferentes a la vivienda se registrarán por los máximos permitidos en el artículo 365 del Acuerdo 48 de 2014 para celdas de parqueo privadas. No se permitirá la generación de parqueaderos para visitantes, tanto para el uso de vivienda como para otros usos.

Artículo 24 Accesos a parqueaderos.

Los desarrollos propuestos para las Unidades de Actuación Urbanística 2 y 3 del Plan Parcial del Parque San Antonio, generarán condiciones adecuadas para la accesibilidad a los proyectos, de tal manera que no interfieran con la movilidad del sector; por lo tanto, los accesos a proponerse contarán con las condiciones geométricas requeridas desde el estudio de movilidad exigido en el Artículo 21 de este Decreto, previo al licenciamiento.

Para las áreas de parqueo que potencialmente se desarrollarán en las Unidades de Actuación Urbanística 2 y 3, cerca de la Avenida Oriental y a la carrera Junín respectivamente, el estudio de movilidad deberá contemplar en el diseño opciones que mitiguen la generación de colas vehiculares sobre la calle 45, y den cumplimiento a la norma vigente.

CAPÍTULO IV

ACTUACIONES EN EL SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Artículo 25 Actuaciones en el Sistema

Conforme a lo establecido en el Acuerdo Municipal 48 de 2014, las actuaciones en el sistema ambiental se fundamentan en las disposiciones del Urbanismo Ecológico, identificando de forma general cada uno de los elementos a intervenir al momento de la ejecución de la Operación Urbana Especial, y de manera específica, las estrategias

ambientales a implementar como condicionantes para alcanzar la edificabilidad máxima permitida al interior del Plan Parcial; esto, con miras a armonizar el desarrollo urbano y arquitectónico con una mayor eficiencia ambiental en relación con la medición de la huella ecológica.

Artículo 26 Afectación sobre el recurso hídrico subterráneo.

Si bien en la propuesta del plan parcial no comprende a su interior cuerpos hídricos superficiales, el área de intervención se encuentra dentro de la zona del Acuífero libre del Valle de Aburrá, por lo cual, en la etapa de licenciamiento de las Unidades de Actuación Urbanística, se realizarán los respectivos estudios de detalle que determinen el nivel freático de la zona de interés y la interacción con el recurso hídrico subterráneo debido a los cimientos de mayor profundidad.

Artículo 27 Aspectos ambientales en el proceso de ejecución de obras urbanísticas.

En el proceso de urbanización y construcción de las obras que se realizarán para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial para la Operación Urbana Especial del Parque San Antonio, se implementarán medidas que propendan por la mitigación de los impactos ambientales negativos que se generen por el desarrollo de la actividad inmobiliaria.

Además de lo anterior, para el uso, aprovechamiento o afectación de los recursos naturales renovables que se presenten en el área de intervención del Plan Parcial del Parque San Antonio, previo a su intervención, se deberá contar con el otorgamiento de los permisos y autorizaciones ambientales necesarias por la autoridad ambiental competente, en este caso, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Artículo 28 Aspectos de manejo sobre el componente atmosférico

Se realizarán acciones en el área de planeamiento que mitiguen el deterioro ambiental producto del tráfico vehicular propio del área intervención.

28.1. Manejo de la Calidad del Aire: En consonancia con lo dispuesto en el artículo 581 del Acuerdo 48 de 2014, para la mitigación del exceso de material particulado en el área de planeamiento, generado por el alto tráfico vehicular futuro, se sembrará de manera ordenada una masa arbórea dentro de las zonas verdes públicas que conforman las secciones viales con el fin de reducir el impacto de los agentes contaminantes y se genere una barrera de aislamiento.

28.2. Manejo del Ruido: Las construcciones futuras que se proyectan para el área de planeamiento próxima a las vías, al momento de diseñar en detalle las intervenciones urbanísticas, deben contemplar los niveles de ruido futuros en la zona e involucrar la atenuación de los mismos como parte integral del diseño. La atenuación de ruido deberá

garantizar que al interior de los desarrollos constructivos de las unidades de actuación se cumplan las normas ambientales vigentes al respecto.

complementario de los anteriores, por lo que es recomendable su uso.

Se deben considerar:

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

28.2.2. Arborización, si bien este elemento es el de menor nivel de atenuación, puede resultar

Artículo 29 Estrategias de eficiencia para la medición de la huella ecológica

El Plan Parcial del Parque San Antonio desarrolla, además de las generalidades exigidas a Planes Parciales en suelo urbano, 9 estrategias, que constituyen la apuesta más importante para el manejo ambiental y el control de la huella ecológica, estas a su vez se hacen vinculantes para que los desarrolladores del Plan Parcial tenga acceso a los aprovechamientos máximos tal y como se detallará en el reparto de cargas y beneficios de este Decreto en los cuales se definen los aprovechamientos máximos del Plan Parcial.

A continuación, se describen las estrategias ambientales:

ESTRATEGIA AMBIENTAL	OBJETIVO	OBSERVACIONES ADICIONALES
Vegetación urbana y sostenimiento	Reverdecer el Parque San Antonio, por medio de la siembra y mantenimiento de árboles, plantas de jardín y establecimiento de zonas verdes, que fomenten la biodiversidad y los distintos servicios ecosistémicos asociados.	<p><u>Propuesta para el espacio público (AME Tipo B):</u> Proteger todas las Palmas Washingtonia patrimoniales ubicadas en el costado de la manzana sur que da sobre la calle Bomboná y que se encuentran registradas en el inventario forestal del presente Plan Parcial acorde con los lineamientos del Manual de Silvicultura Urbana para Medellín.</p> <p>Para la conectividad ecológica se siguen los lineamientos del Área Metropolitana de Valle de Aburrá – AMVA, los cuales establecen la necesidad de hacer estudio de conectividad ecológica si el proyecto propone la tala de 10 o más individuos arbóreos, de igual forma, si el proyecto propone menos de 10 talas, se debe solicitar concepto al AMVA, quien a criterio de evaluación y según el tipo de especies a talar, determinará la pertinencia o no del estudio de conectividad lo cual es materializado en la propuesta paisajística asociada al Plan.</p> <p><u>Propuesta para las UAU:</u> Conservar el 20% de los árboles existentes al interior de las UAU al momento de la ejecución del plan parcial.</p> <p>Los árboles existentes corresponden al inventario forestal realizado al momento de la formulación del Plan y que se encuentra como Anexo inventario forestal y de jardines, de igual forma, al momento de la ejecución del Plan dicho inventario deberá ser actualizado para efectos de los distintos trámites ambientales e identificar el 20% de los árboles que se deberán conservar a la fecha de la ejecución, dicho 20% será redondeado al número entero mayor, en caso de que la cifra resultante sea un fraccionario.</p>
Intervenciones bioclimáticas	Implementar en la etapa de diseño del proyecto, la realización de un estudio bioclimático que permita conocer las condiciones de asoleamiento, ventilación, acústica, iluminación natural y ergonomía, con el fin de proponer para cada una de estas condiciones, intervenciones que desde la bioclimática mejoren la eficiencia energética del proyecto y el confort del mismo.	En el evento en que el solicitante de licencia urbanística, pretenda acceder a la edificabilidad máxima deberá realizar y aplicar un estudio bioclimático para la UAU que opte por su desarrollo, el cual contenga el análisis de asoleamiento, ventilación, acústica, iluminación natural y ergonomía, y del cual se deberán aplicar las distintas recomendaciones y acciones resultantes.

ESTRATEGIA AMBIENTAL	OBJETIVO	OBSERVACIONES ADICIONALES
Drenajes urbanos sostenibles	<p>Generar la infraestructura física necesaria para el manejo de la dinámica del agua en el área de influencia del proyecto, de tal forma que esta pueda disponerse de la manera más natural posible, sobre las superficies que permitan su eventual infiltración hacia el terreno, favoreciendo la retención de agua en zonas blandas para la irrigación de la infraestructura verde y el flujo del agua hacia cuerpos de agua subterráneos, aportando a la disminución de la carga de los drenajes convencionales.</p>	<p>Es obligatoria la implementación de esta estrategia en las AME tipo B del Plan, bajo los diseños arquitectónicos, técnicos y paisajísticos existentes, cuyos lineamientos estarán determinados en el estudio hidráulico que se realizará en la etapa de diseño, teniendo como principal premisa la implementación de sistemas o tecnologías que realicen un aprovechamiento de la escorrentía proveniente de las aguas lluvias, evidenciable desde los diseños hidráulicos, garantizando la disminución de agua que llega al sistema de alcantarillado convencional.</p> <p>Para acceder a la edificabilidad máxima deberán realizar un estudio hidráulico para las AME tipo C, a partir del cual se plantee el aprovechamiento de mínimo el 10% del agua lluvia y/o de escorrentía que va al sistema de alcantarillado convencional normalmente, según estudios hidrológicos de la zona, a través de la realización de sistemas de recirculación de aguas lluvias hacia las zonas verdes o edificaciones, o sistemas similares.</p>
Tecnologías en sistemas de residuos sólidos	<p>Desarrollar sistemas no convencionales para el manejo de residuos sólidos, que permita la optimización de los espacios de acopio, la separación en la fuente, la recolección y el transporte de los mismos.</p>	<p>Para la obtención de la edificabilidad máxima, el alcance de esta acción corresponderá al diseño y la implementación de un sistema de ductos (shuts) que permitan hacer la separación en la fuente, con un mínimo de un ducto para residuos ordinarios y otro para reciclaje, los cuales deberán estar en todas edificaciones destinadas a vivienda.</p>
Ecomateriales	<p>Implementar la utilización de materiales de construcción que posean bajo nivel de emisión de CO₂ en su ciclo de vida o que posean algún tipo de certificación de sostenibilidad.</p>	<p>El alcance de esta estrategia corresponderá a la implementación de Eco-materiales mínimo en todas las áreas públicas propuestas para el Plan y la cantidad corresponderá a mínimo el 30% de la cantidad total de material implementado para cada UAU.</p>

ESTRATEGIA AMBIENTAL	OBJETIVO	OBSERVACIONES ADICIONALES
<p>Gestión de residuos de construcción y demolición – RCD's</p>	<p>Promover la reutilización de los residuos de construcción y demolición que se generen por la ejecución del Plan, en procesos requeridos para este mismo, como lo son posibles llenos compactados, producción de Eco-materiales entre otros. Esta estrategia se complementa bajo la implementación de la Resolución 472 de 2017.</p>	<p>El alcance de esta estrategia se entenderá como la reutilización de mínimo una quinta parte (20%) del volumen de RCD's potenciales generados por la ejecución del Plan, en procesos requeridos para este mismo (mampostería y pisos), por lo cual no aplican los residuos producto de desperdicio de los materiales con los cuales se construirá la obra; lo anterior ya sea con tratamiento previo por empresas certificadas para el aprovechamiento de RCD o sin tratamiento.</p>
<p>Sistemas alternativos de energía</p>	<p>Disminuir la demanda de energía eléctrica promedio de las edificaciones típicas similares a las que propone el plan, esto con el fin de hacer edificios más eficientes y que representen una menor presión sobre los sistemas de abastecimiento. Esta estrategia se complementa bajo la implementación de la ley 1715 de 2014 y resolución 0549 de 2015 o las normas que las complementen, modifiquen o sustituyan.</p>	<p>El alcance de esta estrategia para la obtención de la edificabilidad máxima, comprende el diseño y la implementación en todas las UAU, de mínimo las siguientes medidas, incluidas y especificadas en la <i>Guía de Construcción Sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones</i> correspondiente al <i>Anexo 1 de la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 3.1 Iluminación: Sensores de ocupación en el total de las áreas comunes de cada edificio. ● 3.3.2 Iluminación de energía eficiente en la totalidad del edificio, incluyendo áreas comunes y privadas. ● 3.3.5 Variadores de velocidad para bombas.
<p>Sistemas alternativos para la gestión del agua</p>	<p>Implementar sistemas de captación, almacenamiento, circulación, recirculación y aprovechamiento de aguas lluvias y de la red de acueducto convencional, que permitan una mayor eficiencia en la utilización del agua, así como reducir la demanda sobre las fuentes abastecedoras de la misma. Esta estrategia se complementa bajo la implementación de la resolución 0549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el decreto 1076 de 2015 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.</p>	<p>El alcance de esta estrategia comprende, para los máximos aprovechamientos del Plan, el diseño y la implementación en todas las UAU, de mínimo los siguientes sistemas y medidas propuestas en la <i>Guía de Construcción Sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones</i> correspondiente al <i>Anexo 1 de la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio</i>.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 4.2.1 Accesorios de conservación de agua. ● 4.2.2 Tratamiento de aguas residuales y reciclaje de agua. ● 4.2.3 Recolección de aguas lluvias y reutilización.

ESTRATEGIA AMBIENTAL	OBJETIVO	OBSERVACIONES ADICIONALES
Superficies ambientales	Promover la eficiencia ambiental de las superficies diseñadas para el Plan tales como cubiertas y fachadas, por medio de la generación de infraestructura verde asociada a éstas o por medio de la implementación de fachadas activas, que permita aportar al confort térmico de las edificaciones y contribuya a la productividad ambiental de las mismas por medio de huertas caseras, vegetación arbustiva u otro tipo de elementos.	El alcance de esta acción para la obtención de la edificabilidad máxima comprende el diseño y la implementación de superficies y fachadas ambientales, en mínimo el 30% del área total de las superficies (fachadas y cubiertas) de todas las UAU.

Tabla 12: Descripción de las estrategias ambientales.

CAPÍTULO V.

SUBSISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 30 Disponibilidad de redes de prestación de servicios públicos.

Cada desarrollo inmobiliario deberá contar con la disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios que otorga la entidad prestadora, previo a la solicitud de la licencia de urbanización de cada UAU. El urbanizador o gestor debe garantizar y asumir los costos y la dotación de los servicios públicos en los desarrollos urbanísticos de acuerdo con las normas vigentes.

TÍTULO III

SISTEMA DE OCUPACIÓN

CAPÍTULO I

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Artículo 31 Concepto.

El Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios tiene como objetivo distribuir en forma equitativa todas las cargas asociadas a la ejecución del Plan Parcial en relación directa con la asignación de los aprovechamientos entre las diferentes Unidades de Actuación Urbanística-UAU.

Los resultados presentados a continuación, son la síntesis de la aplicación de las disposiciones del Acuerdo 048 de 2014 y del modelo de ocupación del presente Plan Parcial después de aplicar la metodología para el desarrollo del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, que se define en el Documento Técnico de Soporte y que se adopta como parte de este Decreto.

Sección I.

Usos del suelo y aprovechamientos

Artículo 32 Usos del suelo.

Los usos urbanos asignados, se enmarcan dentro de las “Áreas y Corredores de Alta Mixtura – Centralidades con predominancia económica”, “Áreas de Espacio Público Existente” y “Áreas de Uso dotacional”, según lo establecido en el Artículo 245 del Acuerdo 48 de 2014. Según lo anterior, los usos proyectados para el área de intervención son los relacionados en el plano “OU_SA_010_Usos Suelo Proyectados_T.pdf”.

Parágrafo. De conformidad con los análisis contenidos en el Documento Técnico de Soporte, se precisa el mapa de Usos del Suelo del Acuerdo 48 de 2014 en el área de intervención de este Plan Parcial, dejándose acorde al texto del Acuerdo y tal como se presenta en los planos anexos “OU_SA_09_Usos del Suelo Actuales_T” y “OU_SA_09A_Usos del Suelo Actuales_Ajustado_T”.

Artículo 33 Aprovechamientos.

Según las determinaciones del Artículo 270 del Acuerdo 048 de 2014, se entiende por aprovechamiento la cantidad de área en metros cuadrados de edificación autorizada por la norma urbana, que regula la edificabilidad y ocupación física de los lotes privados y bienes fiscales.

Los aprovechamientos se fijan en índices de construcción o altura, índices de ocupación y densidades habitacionales, los cuales estarán supeditados a los retiros y áreas libres que se establezcan en la norma volumétrica específica y de perfil urbano de este Decreto y de manera supletiva, en la norma específica complementaria del Acuerdo 048 de 2014.

Los aprovechamientos máximos para la totalidad del Plan Parcial, se calculan en función de las determinaciones del artículo 280 del Acuerdo 048 de 2014 para el polígono de tratamiento Z3_CN1_2, de la siguiente manera: índice de Construcción 5 y densidad de 400 vivienda por Hectárea, ambos aplicados sobre el área neta, como se presenta en la tabla a continuación:

Área Neta (m2)	11.308
Índice de construcción (valor sobre el área neta del lote)	5
Aprovechamientos medios (m2)	49.393,77
Aprovechamientos máximos totales (m2)	56.540,60
Densidad (viv/Ha)	400
Unidades de vivienda con aprovechamiento medio	387
Unidades máximas de vivienda	452

Tabla 13: Cálculo de aprovechamientos del área de intervención.

Una vez totalizados y definidos los aprovechamientos, se determina el aprovechamiento medio por Unidad de Actuación Urbanística, el cual se asigna con base en el modelo de ocupación, aplicando conceptos y criterios relacionados con variables urbanísticas y arquitectónicas, entre ellas los usos del suelo, la conformación del paisaje

urbano, el escalonamiento de alturas, entre otras, las cuales se desarrollan con detalle en el Documento Técnico de Soporte.

Los aprovechamientos MEDIOS asignados a cada una de las UAU son los siguientes:

USO	UAU 1	UAU 2	UAU 3	TOTALES	% USOS
Vivienda	0,00 m2	0,00 m2	21.285,00 m2	21.285,00 m2	43%
Comercio	577,32 m2	2.365,08 m2	7.176,79 m2	10.119,19 m2	57%
Servicios	5.870,14 m2	9.527,82 m2	2.591,62 m2	17.989,58 m2	
Total aprovechamientos	6.447,46 m2	11.892,90 m2	31.053,41 m2	49.393,77 m2	100%
Unidades de vivienda	0	0	387	387	
Distribución aprovechamientos	13%	24%	63%	100%	

Tabla 14: Cálculo de aprovechamientos medios por Unidad de Actuación Urbanística.

Parágrafo 1. Los 7.146 m2 de aprovechamientos restantes, que explican los aprovechamientos máximos estipulados en el presente artículo, se denominan “aprovechamientos adicionales” y serán utilizados para promover la implementación de las estrategias ambientales, que se desarrollan en los siguientes artículos.

Parágrafo 2: Los 21.285 m2 de aprovechamientos en uso residencial de la UAU 3, corresponden a 387 Unidades de Vivienda, con un área promedio de 55 m2 por unidad; sin embargo, esta UAU podrá convertir aprovechamientos entre usos, según las disposiciones del presente Decreto, hasta un mínimo de 231 unidades de vivienda, que serán

entendidas como un aprovechamiento mínimo obligatorio para esta UAU.

Artículo 34 Aprovechamientos adicionales.

Cada unidad de actuación urbanística, podrá optar por utilizar los aprovechamientos adicionales, de acuerdo con la siguiente tabla, los cuales se sumarán al aprovechamiento medio de cada UAU, siempre y cuando, el titular de licencia urbanística de la respectiva UAU, implemente una o varias de las Acciones Ambientales, según los parámetros establecidos en el presente Decreto y que se detallan en el Documento Técnico de Soporte.

UAU	APROVECHAMIENTO por UAU. MEDIO	APROVECHAMIENTO ADICIONAL	APROVECHAMIENTO MÁXIMO
UAU 1	6.447,46 m2	549,16 m2	6.996,62 m2
UAU 2	11.892,90 m2	2.104,53 m2	13.997,42 M2
UAU 3	31.053,41 m2	4.493,15m2	35.546,56 m2
TOTAL	49.393,77m2	7.146,83 m2	56.540,60 m2
% Aprovechamiento utilizado	87%	13%	100%

Tabla 15: Aprovechamiento adicional por Unidad de Actuación Urbanística.

Artículo 35 Asignación de aprovechamientos adicionales.

A partir de la acción ambiental a desarrollar por el titular de la licencia urbanística y viabilizada al momento de su solicitud

ante la Curaduría Urbana, cada UAU tendrá derecho a un aprovechamiento adicional, tal como se establece a continuación:

#	ACCIONES AMBIENTALES	%	EFIFICABILIDAD ADICIONAL		
			UAU 1	UAU 2	UAU 3
1	Vegetación urbana y sostenimiento	5%	27,46 m ²	105,23 m ²	224,66 m ²
2	Intervenciones bioclimáticas	10%	54,92 m ²	210,45 m ²	449,31 m ²
3	Drenajes urbanos sostenibles	10%	54,92 m ²	210,45 m ²	449,31 m ²
4	Tecnologías en sistemas de residuos sólidos.	10%	54,92 m ²	210,45 m ²	449,31 m ²
5	Ecomateriales	15%	82,37 m ²	315,68 m ²	673,97 m ²
6	Gestión de RCD's	15%	82,37 m ²	315,68 m ²	673,97 m ²
7	Sistemas alternativos de energía	15%	82,37 m ²	315,68 m ²	673,97 m ²
8	Sistemas alternativos para la gestión del agua	15%	82,37 m ²	315,68 m ²	673,97 m ²
9	Superficies ambientales	5%	27,46 m ²	105,23 m ²	224,66 m ²
TOTAL		100%	549,16 m²	2.104,53 m²	4.493,15 m²

Tabla 16: Asignación de aprovechamientos adicionales según acción ambiental.

Parágrafo: Los metros cuadrados adicionales podrán ser utilizados para aumentar el área de las viviendas que otorga el aprovechamiento MEDIO, para generar nuevas unidades de vivienda, sin superar el máximo de 452 unidades de vivienda o para otros usos. En cualquiera de los casos se recalculará la obligación y se compensará aquella que exceda la mínima.

Artículo 36 Gestión de los aprovechamientos adicionales.

En el caso de que las Unidades de Actuación Urbanísticas, opten por el desarrollo de vivienda a través de la convertibilidad o de la aplicación de su aprovechamiento máximo, el Gestor o desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística, previo a la solicitud de licencia urbanística, presentará ante el operador urbano, las acciones ambientales a desarrollar en su edificación, quien tramitará ante la Curaduría Urbana, el otorgamiento de los derechos adicionales.

Una vez revisada la propuesta en los términos del presente Decreto, el operador urbano gestionará con la Curaduría Urbana respectiva a través de la instancia de relacionamiento y trámites (ventanilla única), la obtención de los aprovechamientos máximos e informará a la Mesa de Coordinación Técnica, con el fin de que las dependencias competentes, puedan adelantar las tareas de control posterior a las intervenciones.

El Curador Urbano verificará que el número de unidades

de vivienda máximas del Plan Parcial no se supere, y que se mantengan las disposiciones del reparto de cargas y beneficios, el recálculo de las obligaciones urbanísticas y la equidad del ejercicio con base en el análisis de la propuesta específica del proyecto que presente cada UAU al momento del licenciamiento.

En el caso de que alguna Unidad de Actuación Urbanística no implemente el aprovechamiento adicional que le corresponde y por lo tanto, no desarrolle su aprovechamiento máximo, el operador urbano gestionará con la Curaduría Urbana respectiva a través de la instancia de relacionamiento y trámites (ventanilla única) el traslado de aprovechamientos a otra Unidad de Actuación Urbanística que los desee desarrollar dentro del área de intervención del Plan Parcial del Parque San Antonio; caso en el cual se sumarán los aprovechamientos adicionales de la UAU más los transferidos, sin superar el total de aprovechamientos del polígono y se aplicarán los porcentajes de acuerdo a las estrategias ambientales establecidas en el presente Decreto. Lo anterior sin ir en detrimento de la norma volumétrica, específica y de perfil urbano general aquí establecidas.

Artículo 37 Convertibilidad de aprovechamientos según los usos del suelo.

Se permite el mecanismo de convertibilidad de aprovechamientos entre usos, utilizando los factores que se detallan a continuación, con el fin de no desequilibrar el reparto de cargas y beneficios.

	FACTOR DE CONVERTIBILIDAD		
	Vivienda	Comercio	Servicios
Vivienda	1,00	0,29	0,83
Comercio	3,43	1,00	2,86
Servicios	1,20	0,35	1,00

Tabla 17: Factores para convertibilidad según el uso del suelo.

Parágrafo 1: Se podrá realizar la conversión de otros usos a vivienda, y de vivienda a otros usos siempre y cuando la cantidad de viviendas a desarrollar no sea inferior a 231 unidades, ni superior a 452 unidades y se garantice el cumplimiento de la norma volumétrica específica y de perfil urbano definida en este Decreto, así como el cumplimiento y compensación de la obligación urbanística respectiva.

Parágrafo 2: Sí por efecto de la aplicación del mecanismo de convertibilidad, aumente el aprovechamiento MEDIO respecto a las unidades de vivienda, es decir, si aumentan las 387 viviendas, se deberá recalcular la obligación y compensar en dinero la diferencia entre la obligación mínima que se establece más adelante, y la obligación resultante.

Sección II.

Obligaciones Urbanísticas

Artículo 38 Obligaciones urbanísticas.

En Consonancia con el Artículo 444 del Acuerdo 48 de 2014 se establecen los factores asociados al cálculo de la obligación urbanística por concepto de suelo a ceder para espacio público de esparcimiento y encuentro y construcción de equipamiento, teniendo en cuenta las consideraciones del Artículo 280 del Acuerdo 048 de 2014 para el polígono de tratamiento:

Indicador de habitantes por vivienda año 2019	3,34
Cesión de EP m2/habitante	3
Cesión de EP otros usos/100 m2	7

Tabla 18: Factores para el cálculo de obligaciones según POT.

La obligación asociada al aprovechamiento medio es la siguiente:

USO	APROVECHAMIENTO MEDIO UAU	OBLIGACIÓN ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA (M2)
Unidades de vivienda	387	3.877,74
Otros usos (m2)	28.108,77	1.967,61
SUBTOTAL OBLIGACIÓN CESIÓN EP UAU(m2)		5.845,35

Tabla 19: Obligaciones asociadas al aprovechamiento medio.

Artículo 39 Cargas mínimas establecidas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las obligaciones urbanísticas a las que hace referencia este artículo son mínimas, es decir, no podrán ser inferiores, así se desarrolle menor edificabilidad a la asignada en cada unidad de actuación urbanística, o se aplique el mecanismo de convertibilidad de usos. Las cargas mínimas del Plan Parcial, ligadas al modelo de ocupación, son las siguientes:

39.1. Cargas de la unidad de actuación urbanística a pagar en dinero en el Área Receptora de Obligaciones.

Corresponde a las áreas de cesión pública para Espacio

Público de esparcimiento y encuentro a ser compensadas en dinero. La obligación urbanística correspondiente al suelo a ceder para Espacio Público de esparcimiento y encuentro se compensará en dinero y los recursos obtenidos por el operador urbano se destinarán a la adquisición y cesión al municipio del área denominada ARO, que corresponde al actual Parqueadero de la EDU (identificado con CBML 10130370002) y la actual administración del PH (identificado con CBML 10130370004). A continuación, se relacionan las cargas a cumplir por fuera de la UAU para cesión y adecuación de suelo para espacio público correspondiente al ARO con actuaciones de mejoramiento y recuperación.

Se consideran como cargas por fuera de la UAU las siguientes:

CARGAS	CESIÓN É INTERVENCIÓN DE SUELO DESTINADO A ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	INTERVENCIÓN DE SUELO	OBSERVACIONES
ARO	5.461,56 m2		Compensación en dinero
AME B VÍA	0,00 m2	1.684,22 m2	Compensación en dinero
	AME B EP 0,00 m2	10.238,52 m2	Compensación en dinero
AME B ANDÉN	0,00 m2	2.614,74 m2	Compensación en dinero
TOTAL	5.461,56 m2	14.537,48 m2	

Tabla 20: Cargas por fuera de la Unidad de Actuación Urbanística a compensar en dinero.

39.2. Cargas de la unidad de actuación urbanística a compensar en intervenciones en el área de planificación (obra física).

Corresponde a áreas públicas existentes que deberán ser intervenidas con actuaciones de recuperación y mejoramiento, que se desarrollan de manera simultánea

con la Unidad de Actuación urbanística respectiva en función de la consolidación del planteamiento urbanístico. Esta obligación se asigna a las AMES tipo C, vinculadas a las Unidades de Actuación Urbanística, de acuerdo con el Plano "OU_SA_02_INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN" y será compensada de manera material (obra), así:

CARGAS	CESIÓN DE SUELO	ADECUACIÓN SUELO	OBSERVACIONES
AME C-1 ANDÉN	0,00 m2	337,69 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
AME C-2 ANDÉN	0,00 m2	1.294,05 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
AME C-3 ANDÉN	0,00 m2	1.231,57 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
AME C 1	0,00 m2	278,38 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
AME C 2	0,00 m2	2.598,28 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
AME C 3	0,00 m2	1.597,11 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
UAU 1 ANDÉN	0,00 m2	19,43 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
UAU 2 ANDÉN	0,00 m2	335,75 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
UAU 3 ANDÉN	0,00 m2	189,91 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
EP UAU 1	392,49 m2	564,98 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
EP UAU 2	0,00 m2	281,86 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
EP UAU 3	0,00 m2	1.132,22 m2	Intervención de recuperación y mejoramiento - compensada de manera material (obra)
TOTAL	392,49 m2	9.861,24 m2	

Tabla 21: Cargas por fuera de la Unidad de Actuación Urbanística a pagar en obra.

Parágrafo 1: Para la liquidación del área a ceder para el espacio público de esparcimiento y encuentro a compensar en dinero y que se consignará a favor del Operador Urbano en el esquema fiduciario que se constituya, se deberá considerar el valor de la Zona Geoeconómica Homogénea establecida en el Mapa vigente al momento de hacer la liquidación, por metro cuadrado más el incremento del 15%, de acuerdo con lo establecido en el artículo 306 del Acuerdo 048 de 2014.

Parágrafo 2: Las cargas a compensar por fuera de la Unidad de Actuación Urbanística, relacionadas con la intervención del suelo público para su recuperación y mejoramiento y que, para el Plan Parcial reciben el nombre de AME B, deberán ser viabilizadas en función del diseño específico que se apruebe por parte del Departamento

Administrativo de Planeación y según la valoración que de ellas haga la Secretaría de Infraestructura Física y demás dependencias competentes.

Parágrafo 3: El costo de las redes locales de servicios públicos no se considera objeto de reparto, motivo por el cual el costo de su construcción será asumido por cada UAU, según los requerimientos establecidos por el prestador del servicio.

Artículo 40 Obligación urbanística mínima por UAU después de reparto.

Las obligaciones urbanísticas mínimas finales por UAU según las determinaciones del sistema equitativo de reparto de cargas y beneficios desarrollado en el documento técnico de soporte, se describe en la siguiente tabla:

UAU	CARGA LOCAL AL INTERIOR DE LA UNIDAD-CESIÓN DE SUELO (m2)	CARGA LOCAL AL INTERIOR DE LA UNIDAD -INTERV. ANDÉN (m2)	CARGA LOCAL AL INTERIOR DE LA UNIDAD - INTERV. EP (m2)	CARGA LOCAL POR FUERA DE LA UNIDAD-INTERV. AME B VÍA (m2)	CARGA LOCAL POR FUERA DE LA UNIDAD-INTERV. AME B ANDÉN (m2)	CARGA LOCAL POR FUERA DE LA UNIDAD-INTERV. AME B EP (m2)	CARGA LOCAL POR FUERA DE LA UNIDAD - CESIÓN Y INTERV. EN ARO (m2)
UAU 1	392,49 m2	357,13 m2	843,36 m2	219,84 m2	341,31 m2	1.336,45 m2	380,04 m2
UAU 2	0,00 m2	1.629,80 m2	2.880,14 m2	405,52 m2	629,57 m2	2.465,20 m2	1.256,46 m2
UAU 3	0,00 m2	1.421,48 m2	2.729,33 m2	1.058,85 m2	1.643,86 m2	6.436,86 m2	3.825,06 m2

Tabla 22: Obligaciones mínimas por Unidad de Actuación Urbanística.

Artículo 41 Obligación de construcción de equipamientos.

Los metros cuadrados de obligación urbanística por concepto de Construcción de Equipamientos Públicos -básicos sociales-, serán determinados en la respectiva licencia de construcción y liquidados por la entidad competente para su compensación en dinero o de manera material, en equipamiento destinado al mismo fin, por la Secretaría de Gestión y Control Territorial - Subsecretaría de Control Urbanístico, dando aplicación al procedimiento vigente en el Decreto 2502 de 2019 o la norma que lo modifique, complementa o sustituya.

Parágrafo. El Operador Urbano evaluará la posibilidad destinar los recursos producto del cumplimiento de la obligación, a la generación de equipamiento al interior del área de intervención del plan parcial, lo cual deberá ser sometido a recomendación de la Mesa de Coordinación Técnica y la validación del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, previa definición por parte del Departamento Administrativo de Planeación, de las características y tipología del equipamiento.

Artículo 42 Obligaciones urbanísticas asociadas al aprovechamiento máximo.

En caso de que el desarrollador del proyecto opte por utilizar parcial o totalmente el aprovechamiento máximo, se deberá recalculan la obligación y si es del caso, compensar en dinero las obligaciones urbanísticas adicionales. Las obligaciones se deberán recalculan con base en el aprovechamiento definido para cada proyecto, según el procedimiento establecido en el artículo 308 del Acuerdo 48 de 2014 y con base en los factores para el cálculo, contenidos en el Artículo 280 del Acuerdo 048 de 2014.

Artículo 43 Obligaciones urbanísticas asociadas a la convertibilidad de aprovechamientos según los usos.

Si al momento de aplicar el mecanismo de convertibilidad de usos, el total de unidades de vivienda establecidas por el aprovechamiento medio aumenta, entonces se deberá recalculan la obligación urbanística generada por las nuevas unidades de vivienda, y se deberá compensar en dinero la diferencia entre la obligación mínima establecida anteriormente y la resultante del nuevo cálculo.

Artículo 44 Gestión de las cargas a compensar en dinero.

Los recursos captados por el Operador Urbano correspondientes a las cargas a compensar en dinero de acuerdo al reparto de cargas y beneficios, deberán ser llevados a un esquema fiduciario, el cual actuará como un fondo hasta tanto se obtenga el valor de compra total del inmueble que será objeto de cesión como carga urbanística; o podrán incorporarse al patrimonio de la EDU, para luego, se entregado el bien al municipio en cumplimiento de la obligación urbanística, previo paz y salvo entregado al titular de licencia que tuvo tal obligación.

La incorporación de los recursos al patrimonio de la entidad generará la obligación de ceder el predio identificado con MI 707767 y MI 707768 al Municipio de Medellín, a título de cesión obligatoria, una vez sean recaudados los dineros causados por las obligaciones urbanísticas de las tres UAU por concepto de suelo a ceder para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento. La reglamentación y funcionamiento de la fiducia, en caso de crearse para el efecto, se determinarán en el momento de realizar el contrato respectivo por parte del Operador Urbano.

CAPÍTULO II

NORMA VOLUMÉTRICA, ESPECÍFICA Y DEL PERFIL URBANO

Artículo 45 Índice de ocupación máximo y mínimo.

No se tendrá una exigencia de ocupación mínima. En cuanto a la ocupación máxima las Unidades de Actuación Urbanística podrán ocupar hasta el 100% de su Área Neta, debido a que el Índice de ocupación máximo definido en el Artículo 282 del Acuerdo 048 de 2014 – POT, se cumple en la totalidad del Área Neta del Plan Parcial.

En cumplimiento de lo anterior, se deberá respetar el área de huellas privadas, definidas por el proyecto como área máxima de ocupación descrita en el capítulo I del presente Título, relacionado con el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del Plan Parcial, para las plataformas y torres a proponerse en las UAU y al Plano denominado OU_SA_03_Huellas_Futuras_T, protocolizado con el presente Decreto.

Artículo 46 Cálculo de Índice de Construcción.

Para el cálculo de índice de Construcción se aplicará lo siguiente:

46.1. No se contabilizan para este índice, el área de las celdas de parqueaderos privados y de visitantes al servicio del proyecto, ni la circulación vehicular asociada estas, siempre y cuando no excedan el tope máximo establecido en los artículos comprendidos entre el 363 y el 368 del Acuerdo 048 de 2014 y que, a su vez, cumplan con las condiciones de localización establecidas por el Artículo 362 del Decreto 2053 de 2015 y artículo 14 del Decreto 1006 de 2018.

46.2. Se contabiliza para este índice, el área de las celdas de parqueaderos privados y de visitantes al servicio del proyecto, mas no la circulación vehicular asociada a estas, cuando excedan el tope máximo establecido en los artículos comprendidos entre el 363 y el 368 del Acuerdo 048 de 2014, pero cumplan con las condiciones de localización establecidas por el Artículo 362 del Decreto 2053 de 2015 y Artículo 14 del Decreto 1006 de 2018.

46.3. Se contabilizan para este índice, el área de las celdas de parqueaderos privados y de visitantes al servicio del proyecto y la circulación vehicular asociada a estas, cuando excedan el tope máximo establecido en los Artículos comprendidos entre el 363 y el 368 del Acuerdo 048 de 2014 y no cumplan con las condiciones de localización establecidas por el Artículo 362 del Decreto 2053 de 2015 y Artículo 14 del Decreto 1006 de 2018.

46.4. Se contabilizan para este índice, el área de las celdas de parqueaderos privados y de visitantes al servicio del proyecto y la circulación vehicular asociada a estas, cuando no cumplan con las condiciones de localización establecidas por el Artículo 362 del Decreto 2053 de 2015 y Artículo 14 del Decreto 1006 de 2018, y que excedan el tope máximo establecido por norma.

Artículo 47 Altura.

Las alturas de las edificaciones en el Plan Parcial para la Operación Urbana Especial del Parque San Antonio, se regirán por las siguientes disposiciones para cada una de las UAU con el fin de garantizar el perfil urbano:

47.1. UAU 1: En aplicación de los aprovechamientos medios, la altura máxima será de 20 pisos, en caso de alcanzar los aprovechamientos máximos y/o recibir edificabilidad por concepto de transferencia de aprovechamientos de otra UAU (como se define en el Artículo 36), no se podrá superar una altura de 25 pisos.

47.2. UAU 2: En aplicación de los aprovechamientos medios, la altura máxima será de 25 pisos, en caso de alcanzar los aprovechamientos máximos y/o recibir edificabilidad por concepto de transferencia de aprovechamientos de otra UAU (como se define en el Artículo 36), no se podrá superar una altura de 30 pisos.

47.3. UAU 3: El desarrollo de esta UAU tendrá que conformar como mínimo 4 torres sobre una misma plataforma, las cuales se desarrollarán de manera escalonada, ascendiendo hacia el costado norte del área de planificación; en aplicación de los aprovechamientos medios, la altura máxima de la primera torre ubicada hacia el costado sur será de 16 pisos y la altura máxima de la última torre ubicada hacia el costado norte será de 25 pisos; en aplicación de los aprovechamientos máximos y/o recibir edificabilidad por concepto de transferencia de aprovechamientos de otra UAU (como se define en el Artículo 36); la altura máxima de la primera torre ubicada hacia el costado sur será de 19 pisos y la altura máxima de la última torre ubicada hacia el costado norte será de 30 pisos.

Parágrafo. Los esquemas para la aplicación de la norma de altura deberán consultarse en el Documento Técnico de Soporte del presente Decreto.

Artículo 48 Paramentalidad Urbana.

Deberá garantizarse la paramentalidad de las edificaciones hacia la fachada de los ejes viales estructurantes presentes en el área de planificación, descritos en la siguiente tabla:

	Nombre Vía	Nomenclatura	Jerarquía	Tratamiento	Nº Pisos Plataforma	
					mín	máx
CARRERAS	Av. Oriental	Carrera 46	Artería – Servicios	CN	3	5
CALLES	Av. San Juan	Calle 44	Artería	CN	3	5

Tabla 23: Ejes viales estructurantes del área de planificación.

Artículo 49 Plataforma.

Según lo establecido en el artículo 348 del Decreto 2053 de 2015, corresponde a la base de una edificación sobre la cual siempre se localizan una o varias edificaciones denominadas torres. El índice de ocupación de la plataforma siempre debe ser superior al de la torre.

Artículo 50 Conformación de plataforma.

La conformación de la plataforma será de obligatorio cumplimiento sobre los ejes viales definidos de acuerdo a lo establecido en el presente Decreto.

Frente a las características de la plataforma, en ninguno de los niveles que la conforman se permitirán voladizos hacia el espacio público o los ejes viales estructurantes; en ningún caso la plataforma podrá tener menos de tres (3) pisos o quince (15) metros de altura ni más de 5 pisos o 25 metros de altura, y su ocupación no podrá ser inferior al 30% del área de intervención del presente plan parcial definida en el Artículo 9 del presente Decreto.

Específicamente para la UAU 1 localizada sobre el eje estructurante -Avenida Oriental- y cuyo frente es menor a 15 metros no será de obligatorio cumplimiento la conformación de la plataforma y la torre.

Artículo 51 Continuidad de la Plataforma

Se deberá garantizar la continuidad de la plataforma, acogiendo lo establecido para los atravesamientos en el zócalo urbano, según lo establece el presente Decreto.

Artículo 52 Zócalo Urbano

Es la parte de la edificación conformada por actividades diferentes a la residencial que se relacionan directamente con el espacio público; equivale como mínimo a los tres (3) primeros pisos de la edificación y deberá cumplirse con la tabla del régimen de interrelaciones de usos permitidos y prohibidos del artículo 255 del Acuerdo 48 de 2015.

Adicionalmente el zócalo urbano deberá cumplir con los siguientes parámetros:

52.1. Generar atravesamientos hacia el Espacio Público en primer piso (hacia el área central del parque). Para esto, se deberá respetar un área libre no menor del 30% del área de la huella del primer piso y la longitud de esta sobre las fachadas a ejes viales no podrán ser menor a 12 metros.

52.2. En ningún caso, el área libre conformada podrá tener una altura menor a ocho (8) metros, ni una longitud menor a doce (12) metros de frente y no podrá localizarse sobre las esquinas (entendida como la confluencia entre dos vías).

52.3. Garantizar las conexiones urbanas peatonales desde el frente de las vías hacia el espacio público por medio de los atravesamientos en el zócalo urbano.

52.4. La Unidad de Actuación Urbanística 2 tendrá como mínimo un atravesamiento en el primer piso de 12 m de ancho y 8 m de altura, y la Unidad de Actuación Urbanística 3 tendrá como mínimo 3 atravesamientos en el primer piso de 12 m de ancho y 8 m de altura, como se presenta en los

esquemas contenidos en el Documento Técnico de Soporte del presente Decreto.

Artículo 53 Fachada de la Plataforma y Zócalo Urbano

En todos los casos, las fachadas de la plataforma y del zócalo urbano (entendido como la parte de la edificación conformada por actividades diferentes al uso residencial) se deberán proyectar abiertas es decir con una apertura o vano no inferior al 70% de su superficie garantizando la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios público y privado. No se admitirán parqueaderos en los tres primeros niveles de la plataforma.

Artículo 54 Retranqueo y Características.

El retranqueo es el desplazamiento de la fachada de la edificación, hasta los dos (2) primeros pisos, hacia el interior de la misma, con respecto al paramento de la plataforma o de la torre cuando no se cuente con plataforma. También se considera retranqueo, el desplazamiento de la torre con relación al paramento de la plataforma.

Cuando se generen retranqueos mediante el desplazamiento de la fachada de la edificación, hasta los dos (2) primeros pisos hacia el interior de la misma, con respecto al paramento de la plataforma o de la torre, este deberá ser de mínimo dos (2) metros.

El espacio generado por el retranqueo no podrá cerrarse con elementos fijos y permanentes. En los casos en que el desplazamiento sea de la torre con relación al paramento de la plataforma, el retranqueo será de mínimo dos (2) metros, el cual será opcional, siempre y cuando esté cumpliendo con el retiro a eje de vía.

Artículo 55 Retiro entre Fachadas

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 351 del Acuerdo 048 de 2014.

Artículo 56 Retiro a Eje de Vía

Toda edificación que sea mayor a cinco (5) pisos o veinte (20) metros de altura, deberá cumplir con un retiro de once (11) metros a eje de vía, según los planos "OU_SA_09_Sistema de Movilidad - vías obligadas" y "OU_SA_09A Sistema de Movilidad - vías obligadas_T" protocolizados con el presente Decreto.

En los casos en que las fachadas den frente a espacios públicos tales como plazas, plazoletas, parques, no les será exigible este retiro, siempre y cuando exista una distancia mínima de veintidós metros (22,00 m.) entre fachadas.

Artículo 57 Tratamiento de Fachada.

Para efectos de la presente reglamentación, se considera fachada a la superficie delimitante exterior de una edificación que presenta aberturas para la iluminación y la ventilación natural, y posibilita establecer la relación visual y física entre la edificación y el espacio público o privado libre o abierto que sea común a la copropiedad.

Las fachadas hacia vías y espacio público existente o proyectado deberán garantizar la relación con el espacio público mínimo, en los tres (3) primeros pisos. En ningún caso se podrá localizar en estos sobre la fachada, los cuartos útiles, cuartos técnicos, parqueaderos y en general cuartos de mantenimiento o de máquinas. Cuando las

edificaciones cuenten con la conformación de plataforma y torre, se cumplirá con las mismas determinaciones.

Artículo 58 Cerramientos

Se deberá garantizar la paramentalidad hacia las vías relacionadas en la **"Tabla 23: Ejes viales estructurantes del área de planificación"** del presente Decreto, en desarrollos urbanísticos con destinados al uso residencial, mixtos o de usos diferentes al residencial.

También deberá garantizarse esta paramentalidad hacia las plazas, parques recreativos, parques cívicos, zonas verdes de recreación existente y propuesta por este Plan Parcial. En estos casos el paramento de la edificación hará las veces de cerramiento, a excepción de las plataformas que cuenten con los atravesamientos, a manera de umbrales o gálibos, definidos en el presente Decreto.

En aquellas áreas en donde no es de obligatorio cumplimiento la conformación de la paramentalidad urbana de que trata el presente artículo y se generen cerramientos de áreas privadas, éstos deberán realizarse con elementos transparentes y permeables, de tal forma que se permita la integración visual entre los espacios privados –libres y construídos- y con el espacio público circundante.

Los cerramientos con material transparente o permeable, no podrán tener una altura superior a un metro con sesenta centímetros (1.60cm), permitiendo la visibilidad hacia y desde el exterior.

No se admitirá la utilización de muros elaborados con calados o similares y no podrán contar con muros protegidos por serpentinas corto punzantes, serpentinas de acero, alambradas electrificadas, puntas de lanzas, vidrios, alambre de púas, o elementos similares.

Adicionalmente se cumplirá con las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y sus Decretos reglamentarios.

TITULO IV

GESTIÓN DE LA OPERACIÓN URBANA ESPECIAL

Artículo 59 Modelo de gestión.

La implementación del presente Plan Parcial y la articulación de los actores tanto públicos como privados, será promovida por el operador urbano designado para tal fin, según lo dispuesto por el artículo 462 del Acuerdo 048 de 2014, bajo las definiciones del Artículo 3 del Decreto 0893 de 2017 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

En este sentido, se aplicarán las disposiciones mencionadas en el párrafo anterior, específicamente en los artículos del 12 al 16 y en general, las normas establecidas en dicho decreto por medio del cual se "reglamentan los procesos, instancias y funciones de los operadores en el Municipio de Medellín" o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 60 Operador urbano y entidades gestoras:

En aplicación de lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 48 de 2014 y el Decreto Municipal 893 de 2017, para el desarrollo de las unidades de actuación se acogerán las figuras de operador urbano y entidad gestora. El operador urbano designado es la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU- quien, en virtud del Convenio Interadministrativo

Marco de Asociación N° 4600072994 de 2017, es la entidad encargada de liderar la transformación del área de planificación que corresponde a esta operación urbana especial y del macroproyecto RioCentro, para lo cual debe asumir las funciones inherentes a la operación urbana e inmobiliaria y la gestión social.

Cada unidad de actuación podrá contar con una entidad gestora, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 44, 45 y 47 de la Ley 388 de 1997, la cual se define como un ente de naturaleza pública, privada o mixta, que surgen de la unión de esfuerzos de los diferentes agentes privados de la gestión urbana e inmobiliaria, con el fin de implementar las acciones definidas en los instrumentos de planificación, actuaciones urbanísticas u operaciones urbanas en porciones del territorio previamente definidas en los instrumentos de planificación.

En aplicación de los principios constitucionales de libre iniciativa privada y libertad económica, no existe una obligación legal de que las entidades gestoras contraten los servicios de los operadores urbanos designados por la Administración Municipal. Esto se convierte en una necesidad propia de la gestión del proyecto en cada unidad cuando no sea posible concretar autónomamente las cargas asignadas o adelantar la gestión social e inmobiliaria respectiva derivada del presente Plan Parcial.

Artículo 61 Articulación entre operador urbano y entidades gestoras.

En caso de que las entidades gestoras se acojan a la gestión mediante operador urbano, en cada proyecto, a instancia de la Unidad de Actuación, deberá definirse una estrategia de coordinación en el marco de la necesaria concurrencia de una entidad gestora con el operador urbano delegado (Empresa de Desarrollo Urbano), lo cual será competencia de la Mesa de Coordinación Técnica.

En aplicación de lo consagrado en los numerales 3, 4 y 5 del artículo 5 del Decreto 893 de 2017, las entidades gestoras deberán coordinarse con los operadores urbanos para los siguientes fines:

60.1. La implementación de los programas, proyectos, estrategias y normas de la gestión social y protección a moradores correspondientes a todo el plan parcial;

60.2. La concreción del cumplimiento del modelo de ocupación, las obligaciones urbanísticas y demás cargas u otras exigencias definidas por la operación urbana;

60.3. Ejecución de los programas y proyectos establecidos para la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas y productivas.

Parágrafo. En el caso de que la entidad gestora precise de la contratación de los servicios del Operador Urbano, deberán aplicarse las reglas para la definición de honorarios en los términos del Decreto Municipal 893 de 2017.

Artículo 62 Gestión social.

La gestión social se fundamenta en los principios establecidos en el artículo 2° de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 5° del Acuerdo 48 de 2014, POT de Medellín, desarrollado en el Acuerdo Municipal 145 de 2019 Por medio del cual se adopta la política pública de protección a moradores, actividades económicas y productivas.

Su razón de ser es la implementación del marco estratégico de la política pública de protección a moradores de conformidad con el Acuerdo Municipal 145 de 2019, de tal forma que se tengan en cuenta los diferentes intereses, encaminándolos hacia un mismo fin, el cual es posibilitar y acompañar la ejecución de la gestión urbana con relación a la mitigación de impactos.

Es así como la gestión social aportará a la revitalización del espacio público, al cambio en los usos del Parque y a la transformación de la idea colectiva frente a que éste es un espacio inseguro; para ello será necesario detonar la instalación de una agenda cultural permanente con mecanismos de apropiación que permitan jalonar la presencia de otros grupos etarios y de género, como los jóvenes, niños y las mujeres, que son, en general, los menos notorios en la actualidad y quienes podrían auspiciar condiciones de “sensación de seguridad”.

Igualmente es necesario generar una oferta socioeconómica que apoye la permanencia de dicha agenda cultural. Promover el turismo de ciudad y el fortalecimiento del patrimonio arquitectónico, potenciar las zonas verdes y de estancia; las cuales a su vez podrían fortalecer el comercio formal y otras actividades económicas más amigables con el sector.

Desde este componente se podrá aportar a la potenciación o promoción del uso residencial en dicho espacio, que al mismo tiempo estimula actividades que vinculen las distintas poblaciones para movilizar mecanismos de apropiación que generen un sentimiento de seguridad colectivo.

Artículo 63 Implementación de la Gestión Social

Para la Gestión Social definida en el artículo anterior y dar cumplimiento a los alcances establecidos para protección a moradores, actividades económicas y productivas, se hace necesario previo al proceso de licenciamiento de las UAU, la aplicación de la Fase II del protocolo “*La Protección En La Formulación De Los Proyectos*” definido en el proceso de formulación de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas protocolizado con el Acuerdo Municipal 145 de 2019, la cual deberá ser realizada por el inversionista interesado, el Operador Urbano o el Municipio, según el caso, de acuerdo con el interés que se presente en cada Unidad de Actuación Urbanística.

Por ende, el punto de partida de esta fase, es la aplicación del censo para la identificación de los impactos de las intervenciones sobre los moradores de las Unidades de Actuación Urbanística, su Área de Manejo Especial tipo C directamente relacionada y el ARO, con el propósito de establecer el direccionamiento de la protección a moradores desde cada escenario de intervención del proyecto, a través de un proceso técnico y participativo, con relación a los hechos y derechos de reconocimiento de protección, propuestos para cada unidad económica y productiva.

El desarrollo de la Gestión Social contendrá, como mínimo, la formulación de estrategias, programas y proyectos de acuerdo con los resultados de la aplicación del censo, las

cuales se podrán articular a las tres líneas estratégicas identificadas como prioritarias en el Documento Técnico de Soporte: Gestión Asociada, Gestión Interinstitucional, Activación Sociocultural; así mismo, las demás acciones necesarias para acompañar la puesta en marcha de la política pública de protección a moradores, actividades económicas y productivas del Acuerdo Municipal 145 de 2019 siempre acordes a la realidad social identificada.

Artículo 64 Articulación Interinstitucional

La intervención desde diferentes aspectos, en la etapa de implementación del Plan del Parcial implica la articulación y gestión interinstitucional, para dar respuesta a las necesidades y apuestas, a la participación de los moradores del área de planificación, con el propósito de promover su inclusión en las diferentes etapas del proceso de acompañamiento social que se deriva de proyecto a través de la oferta de las secretarías y dependencias de la Administración Municipal, para el centro de Medellín.

Artículo 65 Obligación especial por cargas sociales:

De conformidad con lo establecido en el artículo 577 del Acuerdo 048 de 2014, el porcentaje a aplicar por cargas sociales, será el 1% de los ingresos del proyecto. Estos recursos serán direccionados para el desarrollo de los programas y proyectos de índole social y económica que se evidencien como resultado de la aplicación de la gestión social de la que habla el Artículo 61 de este Decreto, implementada de acuerdo con la política pública de protección a moradores, actividades económicas y productivas y para cofinanciar los proyectos de las demás entidades municipales evidenciadas en el Documento Técnico de Soporte respecto a la Gestión Interinstitucional del Componente Social.

En el caso de que se requieran recursos adicionales para la atención y el desarrollo de los programas y proyectos sociales necesarios para la protección a moradores, actividades económicas y productivas, los mismos se gestionarán por parte del Operador Urbano con el Municipio de acuerdo con la normativa que regule la Protección a Moradores y Actividades económicas y productivas dentro del Plan Parcial.

En el evento de que la aplicación de los programas y/o compensaciones requeridas para el desarrollo de la unidad de actuación urbanística, no supere el 1% del valor de venta, la diferencia deberá ser pagada por parte del proyecto al Operador Urbano o la instancia que determine la administración municipal para tal fin (según lo estipulado en el Decreto 893 de 2017 o la norma que lo modifique o sustituya), para que el mismo determine la utilización de este recurso en el marco de las acciones de protección a moradores del Macroproyecto RioCentro y la implementación del Acuerdo Municipal 145 de 2019.

Artículo 66 Gestión del suelo.

Todos los gastos imputables al proceso de gestión inmobiliaria, que incluye el valor del suelo, mejoras, lucro cesante, daño emergente, no se incluye dentro del 1% de las cargas sociales y se rige por las dos reglas siguientes:

1. Cuando la gestión de cada UAU se realice mediante un proceso de gestión asociada, con base en una negociación de derecho privado, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, comprador y vendedor pactarán un valor justo

que será ley para las partes; caso en el cual no serán aplicables los Decretos de Indemnizaciones vigentes al momento del desarrollo.

2. En el evento en que el Estado adquiera inmuebles por motivos de utilidad pública bajo el procedimiento de la Ley 388/1997, en cualquiera de las dos etapas (enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa o judicial), el valor a pagar será el correspondiente al valor del avalúo del inmueble, más las compensaciones o indemnizaciones a que haya lugar; costos que deberán ser asumidos por cada uno de los inversionistas de cada UAU.

Artículo 67 Administración y manejo de bienes públicos.

Hasta tanto sean transferidas las áreas objeto de cesión al Municipio de Medellín, La Empresa de Desarrollo Urbano, será la encargada de administrar y operar dichos suelos, así mismo las utilidades o pérdidas que arroje dicha labor se consideran recursos propios de la EDU.

Los recursos captados por el Operador Urbano de acuerdo con el reparto de cargas y beneficios podrán ser administrados mediante un esquema fiduciario, el cual actuará como un fondo para la consecución del espacio público propuesto, hasta tanto sea recaudada la totalidad de los recursos para la compra de los bienes y su cesión al Municipio. La reglamentación y funcionamiento de la fiducia se determinará en el momento de realizar el contrato respectivo por parte del Operador Urbano.

Artículo 68 Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

Los propietarios de cada UAU podrán promover su desarrollo bien sea gestionando una licencia de urbanización por cada UAU o para varias UAU de manera simultánea.

Las Unidades de Actuación Urbanística identificadas se entienden como proyecto de delimitación de unidad de actuación urbanística, por lo cual podrán optar por su desarrollo en los términos y procedimientos establecidos en la Ley 388 de 1997. En caso de configurar Unidades de Gestión se deberá garantizar, frente a la motivación y gestión de la licencia de urbanización, que se cuente con la voluntad de desarrollo de los propietarios que representen la totalidad del área de cada Unidad delimitada en el presente capítulo, incluyendo todos los predios aquí descritos, entendiéndose la asociación de los mismos para un desarrollo único como proyecto urbanístico para concretar el potencial de cada Unidad de Actuación Urbanística.

En todo caso la conformación de una unidad de gestión, no exime de la obligatoriedad de realizar la gestión social y la implementación de esta según lo definido en el Artículo 61 y en el Artículo 62 del presente Decreto, de forma previa al licenciamiento.

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

Para dicho procedimiento se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales de dominio y sus vecinos, el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística respectiva, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones ante el Operador Urbano, según lo dispuesto en el Artículo

42 de la ley 388 de 1997.

Cumplido lo anterior, se continuará con el procedimiento establecido en los incisos 3 y 4 del artículo antes citado.

Cuando en la propuesta de delimitación de la UAU, se considere la división de la unidad de actuación, la solicitud deberá cumplir con las siguientes condiciones, adicionales a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

68.1. El planteamiento urbanístico específico para la UAU deberá garantizar el modelo de ocupación definido por el respectivo plan parcial.

68.2. El reparto equitativo de cargas y beneficios deberá estar articulado con la estructura de gestión de las unidades resultantes, por lo tanto, deberá enmarcarse en el reparto a escala de plan parcial y definir los aprovechamientos y obligaciones particulares.

68.3. En ningún caso la propuesta de unidades podrá modificar el área inicialmente establecida para la UAU por el respectivo plan parcial.

Artículo 69 Desarrollo de las unidades de Actuación Urbanística

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

Artículo 70 Actuaciones urbanísticas en el plan parcial

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

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

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

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

70.4. Procesos de construcción en Unidades de Actuación y/o Gestión. De acuerdo a lo señalado en la respectiva licencia de urbanización para cada unidad de actuación o gestión, podrá adelantarse el trámite de la licencia de construcción para la totalidad de los predios a para cada una de sus etapas conforme el Decreto Nacional 1077 de 2015, o las normas que lo modifiquen.

Parágrafo. En los planos que se presenten para la obtención de la licencia de urbanización de la correspondiente unidad de actuación o gestión, se determinarán las cargas urbanísticas de acuerdo a los aprovechamientos medios a utilizar, además de los aprovechamientos máximos (adicionales), en caso de utilizarlos y su relación con la

cesión y adecuación de los suelos a ceder. Estas obras serán entregadas durante la vigencia de la correspondiente licencia urbanística, antes del otorgamiento del certificado de permiso de ocupación de la respectiva etapa, de acuerdo a la normativa vigente.

TÍTULO V.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 71 Revisión y ajuste del Plan Parcial.

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

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

La solicitud de modificación o ajuste podrá darse en cualquiera de las siguientes condiciones:

71.1. Cambio sustancial en las condiciones del sector, que hacen inviable la ejecución del proyecto.

71.2. Cambio radical de las condiciones de mercado que impidan llevar a cabo los aportes a cargas urbanísticas.

71.3. Ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor que restringe de manera drástica o impiden el desarrollo del plan parcial.

71.4. Estudios técnicos debidamente sustentados que generen la revisión del modelo de ocupación propuesto.

71.5. Interés en el desarrollo de condiciones diferentes a las contenidas en el presente Decreto, para alguno de las unidades que conforman el área de planificación.

71.6. Modificación o incorporación de reglamentaciones específicas, del Acuerdo 48 de 2014 o las normas que lo reglamenten o complementen.

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

Artículo 72 Vigencia del Plan Parcial

El plan parcial tendrá una vigencia de diez (10) años contados a partir de la publicación del presente Decreto, sin perjuicio de la modificación de su vigencia en el marco de las revisiones ordinarias o excepcionales del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 73 Vigencia y derogatorias.

El presente decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Medellín y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el Municipio de Medellín, a los.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

DANIEL QUINTERO CALLE

Alcalde de Medellín

JORGE MEJÍA MARTÍNEZ

Director

Departamento Administrativo de Planeación



Alcaldía de Medellín