

DECRETO 0249 DE 2014 (11 de Febrero de 2014)

“Por el cual se adopta el Plan Parcial “Operación Urbana Especial Loyola” porción de los polígonos Z3_RED_9, Z3_CN2_13 y Z3_CN2_14”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal 046 de 2006, los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 019 de 2012, 1478 de 2013 y demás normas complementarias,

CONSIDERANDO QUE:

1. La Ley 388 de 1997 crea la figura de planificación complementaria Plan Parcial, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territorial, en porciones determinadas del territorio urbano, para definir sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.
2. En el artículo 19 de la citada Ley, se establece que los Planes Parciales desarrollarán y complementarán las disposiciones del POT, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además, de las que se deban desarrollar mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.
3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 339 del Acuerdo Municipal 046 de 2006, “Estarán sujetos a la formulación de plan parcial los suelos clasificados como de expansión urbana, los suelos urbanos con tratamiento de desarrollo, redesarrollo segundo grupo, y renovación y conservación, los polígonos Z1_RED_3 y Z3_RED_2, así como los suelos que hacen parte de operaciones urbanas especiales o macroproyectos. Además de lo anterior podrán formularse planes parciales en otros tratamientos del suelo urbano previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación, y en cumplimiento de los requisitos y formalidades propias del mencionado instrumento.
4. La operación Urbana Especial Loyola se localiza en porción de los polígonos Z3_RED_9, Z3_CN2_13 y Z3_CN2_14, área que normativamente se constituye aledaña a la Centralidad Zonal Buenos Aires y en sí mismo en una zona de nueva centralidad entorno a la estación Miraflores del sistema Tranvía en la zona centro oriental de la Ciudad. Su delimitación responde al área definida por el Departamento Administrativo de Planeación mediante Resolución 064 de 2013 con la cual se expidieron las Determinantes urbanísticas para la formulación del presente Plan Parcial.
5. Conforme al modelo de ocupación territorial del Municipio de Medellín, la apuesta por la promoción de mecanismos que permitan la consolidación del sistema de centralidades en la ciudad, por medio de incentivos que permitan el fortalecimiento de la centralidad a partir de los espacios privados que hacen parte de ellas, representados en una mayor mezcla de usos y mayores aprovechamientos para la localización de equipamientos y desarrollo de servicios y comercio a esta escala, según lo define el Acuerdo 046 de 2006 en su artículo 161, se constituye en el marco general de actuación de la Operación Urbana Especial Loyola, buscando con ello responder a la transformación del territorio que se viene dando en el Barrio Miraflores, a raíz de la llegada del nuevo sistema de transporte de mediana capacidad llamado Tranvía de Ayacucho y de las intervenciones del PUI de La Zona Centro Oriental.
6. El presente Plan Parcial cumplió con todos los trámites exigidos por el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 2181 de 2006, incluyendo la consulta a propietarios, vecinos y comunidad en general.
7. Dadas las características territoriales y ambientales del presente Plan Parcial, estas no son objeto de concertación con la autoridad ambiental.
8. Mediante la Resolución No 312 del 27 de Noviembre de 2013 el Departamento Administrativo de Planeación, en ejercicio de sus competencias, se pronunció expidiendo el respectivo concepto de viabilidad de que trata el artículo 5 del Decreto 1478 de 2013 mediante el cual se modifica parcialmente el Decreto 2181 de 2006.

RESUELVE

ARTICULO 1. ADOPCION. Adóptese el Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola, localizada en porción de los polígonos Z3_RED_9, Z3_CN2_13 y Z3_CN2_14, como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo Municipal 046 de 2006, el cual actuará como marco normativo para el desarrollo de los predios que se encuentren al interior del área de planificación del mismo.

PARAGRAFO 1. Hacen parte integral del Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola, el respectivo documento técnico de soporte, sus anexos y los respectivos planos que se detallan a continuación:

Tabla 1. Planimetría General

	PLANO		ESCALA
	Planimetría General	PG-01	Localización
PG-02		Estructura predial	1:1000
PG-03		Sistema estructurante natural y Artificial	1:2000
PG-04		Área de planificación	1:2000
PG-05		UAU-AME	1:1000
PG-06		Sistema estructurante público	1:2000
PG-07		Modelo de ocupación	1:1000
PG-08		Red Vial y movilidad propuesta	1:1000
PG-09		Usos propuestos	1:2000
PG-10		Red de acueducto	1:1500
PG-11		Red de alcantarillado	1:1000
PG-12		Obligaciones urbanísticas	1:1000
Planimetría Ambiental	PA-01	Localización general	1:4000
	PA-02	Geología	1:1250
	PA-03	Pendientes	1:1250
	PA-04	Localización de exploraciones	1:1250
	PA-05	Geomorfología	1:1250
	PA-06	Procesos morfodinámicos	1:1250
	PA-07	Zonificación	1:2000
	PA-08	Inventario Forestal	1:2000

PARAGRAFO 2. En caso de presentarse incompatibilidades o inconsistencias entre el Documento Técnico de Soporte, la Planimetría y el Decreto, prevalecerá lo establecido en el presente Decreto.

TÍTULO I

COMPONENTE GENERAL

CAPITULO 1

CONCEPTOS GENERALES

ARTICULO 2. NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA.

Son aplicables al Plan Parcial, las normas estructurantes y generales establecidas en los Acuerdos Municipales 046 de 2006 y 023 de 2009, y los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008 en lo referido a las normas básicas; y los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013 y el Decreto Ley 019 de 2012 o las normas que les modifiquen, adicionen o sustituyan en lo referido a los aspectos procedimentales.

ARTICULO 3. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial planteados en el artículo 2º de la Ley 388 de 1997 así como en los señalados en el Acuerdo Municipal 046 de 2006.

ARTICULO 4. MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL.

El Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola, es un ejercicio de planificación a escala de proyecto urbano en donde se busca expresar de manera clara las intenciones de desarrollo asociadas a las intervenciones propias de los centros de ciudad, en donde su condición compacta, diversa, sostenible y accesible se convierten en premisas para su asentamiento.

En este sentido es importante entender la complementariedad de la Operación Urbana Especial Loyola con el Proyecto Urbano del Tranvía de Ayacucho, toda vez que el proyecto de movilidad será el gran generador de la transformación urbana de la zona y el Plan Parcial será el complemento desde el punto de vista

urbanístico, a una porción del trazado que lo atraviesa, y que convierte conforme lo determina el POT, las zonas de las estaciones de intercambio de pasajeros en áreas de nueva centralidad para lo cual el proyecto responde más que generando nuevas "fachadas" a dicho sistema, generando elementos que serán una respuesta desde lo urbano a las dinámicas sociales que cambiarán de manera cada vez más trascendental en la centralidad Zonal de Buenos Aires y que complementaran las actividades que en la actualidad se desarrollan en el Centro de Bienestar del Anciano localizado en la zona. Se busca la optimización y el aprovechamiento del suelo el cual cuenta con una óptima capacidad de soporte e infraestructura, en busca de una ciudad compacta, a través de la aplicación plena de las condiciones normativas de la centralidad zonal de Buenos Aires; permitiendo así, la incorporación de una oferta de diferentes usos para el beneficio de la comunidad que se beneficiara de los cambios que se presentan en la zona.

ARTICULO 5. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Para el logro del modelo de ocupación territorial propuesto, se establecen los siguientes objetivos:

- **Objetivo general**

Promover una transformación urbana del sector a través de la adopción de la Operación Urbana Especial Loyola, generando mecanismos de desarrollo y gestión del suelo urbano en esta porción del centro de la ciudad, respondiendo a las políticas de crecimiento territorial plasmadas en el POT, como el crecimiento hacia adentro y buscando generar un nuevo referente en una zona que se encuentra en proceso de consolidación y que corresponde a la centralidad zonal de Buenos Aires.

- **Objetivos específicos**

- Direcccionar la consolidación de un área de nueva centralidad que sirva como remate a la Centralidad Zonal de Buenos Aires, en la medida en que se articulen: el Parque de Miraflores, la estación multimodal del Tranvía y el Metrocable de Miraflores, la iglesia de Santa Mónica, la Institución Educativa Julio Jaramillo y las áreas que dan frente al corredor de actividad múltiple de la Calle 49 Ayacucho, por medio del asentamiento de usos servicios y comercio.

- Resignificar el espacio público a escala del peatón, garantizando la concreción de alternativas de movilidad que estén articuladas a la red caminera que sirve a la zona y que se potenciará a partir de la puesta en funcionamiento del Tranvía de Buenos Aires.

- Promover los principios de "Sana mezcla de usos" y "Crecimiento hacia dentro", plasmados dentro del POT del Municipio de Medellín, mediante el impulso a proyectos inmobiliarios autónomos que garanticen la consolidación de un zócalo

o plataforma urbana que responda al peatón y desarrollos en altura que atiendan las demandas locales y zonales en lo referido a oferta de vivienda, comercio y servicios.

- Desarrollar mecanismos de crecimiento inmobiliario que respondan a las dinámicas actuales y a las que se generarán a partir de la consolidación de la zona de actividad múltiple alrededor de la Estación Miraflores del Tranvía de Ayacucho y las que son inherentes a la consolidación de la Centralidad Zonal de Buenos Aires, con procesos de redesarrollo de las áreas centrales tradicionales en la ciudad que presentan condiciones de eficiencia funcional y que pueden ser potenciadas en razón a su capacidad de soporte.
- Proyectar un modelo de ocupación que garantice la mejor utilización y aprovechamiento del suelo privado y, a la vez, incorpore elementos estructurantes públicos de escala local asociados con el sistema de movilidad que sirve a la zona, a fin de garantizar la continuidad de lo público como principio rector y la articulación entre los diferentes referentes de la zona.
- Promover alternativas que resignifiquen el uso social obligado presente en la zona con el fin de consolidar ésta como un área de gran actividad urbana, acorde con la vocación de Centralidad Zonal que se presenta, logrando un aporte sustancial a la consolidación del modelo de ciudad que tiene proyectado el Plan de Ordenamiento Territorial para el sector.

ARTICULO 6. ESTRATEGIAS TERRITORIALES. Se adoptan las siguientes estrategias para garantizar los objetivos del Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola:

- Consolidando la centralidad zonal de Buenos Aires a partir de la incorporación de la zona correspondiente a la Operación Urbana Loyola dentro de las mismas dinámicas de este eje de actividad urbana, a fin de concretar en esta nueva porción de la centralidad, una serie de actividades complementarias a la lógica de crecimiento de la zona.
- Creando un nuevo perfil urbano para la Calle 49 Ayacucho, con el fin de consolidar éste como un eje de alto desarrollo urbanístico del centro de la ciudad mediante el establecimiento de actividades de soporte a la vida urbana de la zona en general.
- Promoviendo una estrategia de compensación entre las áreas mejor servidas en las cuales se encuentra localizada el Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola y las áreas de influencia inmediata, buscando garantizar el pago de las obligaciones urbanísticas generadas por el desarrollo inmobiliario, en sectores donde se contribuya a la consolidación del proyecto

de ciudad expresado para este caso, en las áreas de oportunidad que se encuentren cerca de las estaciones del Tranvía de Ayacucho o en los lotes de oportunidad identificados dentro del PUI de la zona Centro Oriental o en las áreas de oportunidad identificadas por el Plan Parcial.

- Complementando y optimizando, la oferta de infraestructura vial y de servicios del sector, con el fin de garantizar su funcionalidad futura y su articulación con los demás sistemas base del entorno zonal (sistemas ambientales y de espacio público).
- Apoyando el establecimiento de áreas de servicios y equipamientos que consoliden el Centro de Servicios Loyola, el cual deberá garantizar su transformación atendiendo a las demandas de la población en la zona, en razón a los cambios del territorio en lo referido a los usos sociales obligados que la población requiere.
- Facilitando la llegada de nuevos usos a la zona que garanticen el cumplimiento del modelo de ocupación territorial al cual le apostó el POT y que complementen la vocación del uso social obligado presente en la zona, y garanticen la aparición de una oferta de comercio y servicios.
- Promoviendo una estrategia de intervención del espacio público local a escala peatonal, logrando cualificar las condiciones de accesibilidad a la zona de intervención y articulando esta a su vez con las zonas de equipamientos de deporte, educación y transporte que se encuentran en el área de influencia inmediata.

CAPITULO 2

ÁREAS DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 7. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación se localiza en porción de los polígonos Z3_RED_9, Z3_CN2_13 y Z3_CN2_14 y corresponde a la delimitación que se precisa a continuación conforme al plano PG-02-Área de planificación, que se adopta con el presente Decreto:

Desde el punto A localizado en el cruce de la Carrera 26 con Calle 581B por el área de retiro de la Quebrada Santa Elena bordeando la Unidad Deportiva y Recreativa Miraflores, aguas arriba, bordeando las áreas libres de la Urbanización Loyola que dan frente hacia la quebrada hasta el punto B en donde se encuentra la Quebrada La India, por esta en sentido sur oriental aguas arriba hasta encontrar el eje vial de la Calle 49 Avenida Ayacucho en el punto C, por ésta en sentido descendente hacia el occidente hasta encontrar el eje de la Carrera 20C en el punto D, por esta en sentido ascendente hacia el costado sur oriental hasta encontrar el punto E y por este en sentido occidente bordeando la zona posterior de los predios que dan frente hacia la Calle 49 en las manzanas 19, manzana 21, 28 y 36 hasta el eje de la Carrera 27 en el punto F y por esta en sentido nororiental hasta encontrar el eje de la Calle 49 en el punto G, y por esta ascendiendo hasta encontrar el eje

de la Carrera 26A hasta el punto H; por la Carrera 26A en sentido norte bordeando la manzana 34, por esta el final en sentido norte hasta encontrar el Conjunto Residencial Santa Elena, por este bordeando el perímetro occidental de la urbanización hasta encontrar el lindero con el predio correspondiente a la Unidad Deportiva de Miraflores hasta el punto de inicio (A).

El área de planificación anteriormente descrita está compuesta por cuarenta (40) predios.

Tabla 2. Predios que componen el Área de Planificación

MANZANA	CBML	AREA CATASTRAL (m2)
28	9050280006	60336,2
	9050280007	13096,2
	9050280016	50 edificaciones con áreas promedio entre los 156.4 y 162.4m2
29	9050290001	144,7
	9050290002	173,7
	9050290003	243,9
	9050290004	244,8
	9050290005	743,7
	9050290006	257,1
	9050290007	249,5
	9050290008	261,0
	9050290009	199,8
	9050290011	10489,4
	9050290012	153,9
34	9050340001	3354,3
	9050340002	3019,4
	9050340025	41579,9
19	9080190010	395,8
	9080190011	295,8
	9080190012	395,5
	9080190013	501,2
	9080190014	186,0
	9080190015	91,8
	9080190016	90,8
	9080190017	90,2
20	9080200001	272,5
21	9080210017	640,6
	9080210018	627,8
28	9080280007	329,1
	9080280008	51,3
	9080280009	613,0
	9080280010	1108,5
	9080280011	249,1
	9080280012	239,4
	9080280013	242,4
	9080280024	290,3
36	9080360006	1004,1
	9080360007	448,8
	9080360008	574,3
	9080360009	607,0

PARÁGRAFO: Las áreas de los predios consignadas en el cuadro del presente artículo, se entenderán como cuerpo cierto; en caso de presentarse diferencia de las mismas debido a mediciones precisas, se ajustarán considerando los porcentajes del predio con respecto al total del área de desarrollo, manteniendo la proporcionalidad que de allí resulte. Estos ajustes no tendrán efectos para el cálculo de las cargas ni beneficios.

ARTICULO 8. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL CONSOLIDADAS. En el ejercicio de diagnóstico y formulación se identificaron veintitrés (23) predios que se consideran "Áreas de Manejo Especial" las cuales fueron completamente desarrolladas en procesos inmobiliarios previos, en el marco de las disposiciones normativas del Acuerdo 046 de 2006 o las normas que le precedieron y en otros casos, que corresponden a equipamientos públicos altamente consolidados que han sido potenciados como estructurantes del sistema de espacio público zonal y de ciudad y que por lo tanto, más allá de seguir mejorando sus condiciones internas desde el punto de vista edilicio y funcional, no se evidencia su transformación a otros usos; en atención a ello estas áreas son entonces entendidas como elementos referentes fijos dentro del desarrollo urbano de la zona. Estos predios no harán parte del área de intervención del Plan Parcial y se identifican en el plano PG-05 adoptado mediante el presente decreto.

Tabla 3. Predios que componen las Áreas de Manejo Especial

MANZANA	CBML	AREA CATASTRAL (m2)	IDENTIFICACION
28	9050280006	60336,2 m2	Urbanización Loyola.
	9050280016	50 edificaciones con áreas promedio entre los 156.4 y 162.4m2	
29	9050290007	249,5	RPH Sin nombre.
	9050290005	743,7	Edificio Bonaire.
	9050290011	10489,4	Institución Educativa Gonzalo Restrepo Jaramillo.
34	9050340001	3354,3	Parroquiade Santa Mónica - Miraflores.
	9050340002	3019,4	Conjunto Residencial Santa Helena.
	9050340025	41579,9	Unidad Deportiva Miraflores.

MANZANA	CBML	AREA CATASTRAL (m2)	IDENTIFICACION
19	9080190012	395,5	Blasón del Este.
	9080190011	295,8	RPH Urbanización Miraflores.
	9080190014	186	Edificio Horn Gon.
	9080190015	91,8	Edificación Calle 20B
	9080190016	90,8	Edificación Calle 20B
	9080190017	90,2	Edificación Calle 20B
20	9080200001	272,5	Zona verde Municipio de Medellín.
21	9080210017	640,6	Edificio Arboleda de Tacay.
	9080210018	627,8	Edificio Mirador de Las Flores.

MANZANA	CBML	AREA CATASTRAL (m2)	IDENTIFICACION
28	9080280007	329,1	Edificio Balcones de Miraflores.
	9080280008	51,3	
	9080280009	613	
	9080280010	1108,5	Torre Corbanca Miraflores.
36	9080280024	290,3	Edificio Miraflores.
	9080360006	1004,1	Edificio Aires de Miraflores.

ARTICULO 9. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN. El área de intervención, está conformada por diecisiete (17) predios con un área de diez y ocho mil ochocientos setenta y nueve (18.879) m2.

Tabla 4. Predios que componen el área de intervención

MANZANA	CBML	AREA CATASTRAL (m2)	MATRICULA INMOBILIARIA
28	9050280007	13096,2	001-845311
			001-316380
			001-316378
			001-316379
			001-639095
			001-639096
			001-639097
			001-771641
			001-357224
			001-657262
			001-657222
			001-293262
			001-293261
			001-293264
			001-604374
			001-604377
			29
001-993316			
001-993317			
001-1037117			
001-1037118			
001-673986			
001-673987			
001-673988			
001-750059			
001-751231			
29	9050290002	173,7	001-343962
			001-343962
			001-343962
			001-343962
			001-343962
			001-343962
			001-343962
			001-343962
			001-343962
			001-343962
29	9050290003	243,9	001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
29	9050290004	244,8	001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
29	9050290006	257,1	001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
29	9050290008	261	001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
29	9050290009	199,8	001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
			001-155132
19	9080190010	395,8	001-155132
			001-155132
19	9080190013	501,2	001-155132
			001-155132

MANZANA	CBML	AREA CATASTRAL (m2)	MATRICULA INMOBILIARIA
28	9080280011	249,1	001-1132665
			001-1132664
			001-1132663
	9080280012	239,4	001-9933
	9080280013	242,4	001-819537 001-819538
36	9080360007	448,8	
	9080360008	574,3	001-111993
	9080360009	607	001-88586

PARAGRAFO. Todos los estudios que hacen parte integral del presente plan parcial se realizan sobre el área definida como "área de intervención", no obstante, se analizan las respectivas relaciones con su entorno mediato e inmediato.

desarrollo de los objetivos y estrategias consagradas en el presente Decreto, el área de intervención está conformada por seis (6) Unidades de Actuación Urbanística (UAU) y su conformación se define en la siguiente tabla y se ilustra gráficamente en el plano PG-05:

ARTICULO 10. COMPOSICIÓN Y DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para el

Tabla 5. Conformación catastral – UAU

UAU	MANZANA	PREDIO	ÁREA CATASTRAL (m2)	MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	AREA TOTAL	Nº MATRÍCULAS INMOBILIARIAS
1	29	12	153,9	751231	614,72	12
	29	9	199,8	673986 - 673987 - 673988 - 750059		
	29	8	261	604374 - 604377 - 993315 - 993316 - 993317 - 1037117 - 1037118		
2	29	6	257,1	293261 - 293262 - 293264	257,1	3
3	29	4	244,82	357224 - 657262 - 657222	807,15	10
	29	3	243,93	771641		
	29	2	173,75	639095 - 639096 - 639097		
	29	1	144,16	316378 - 316379 - 316380		
4	19	10	395,85	343962	395,85	1
5	19	13	501,2	155132	501,2	1
6	28	7	13.096,20	845311	13.096,20	1

ARTICULO 11. IDENTIFICACION DE PREDIOS EN EL AREA DE PRESERVACION URBANISTICA: Al interior del área de planificación se identifican predios localizados dentro del área de preservación urbanística de Miraflores conforme a las disposiciones del Acuerdo 023 de 2009. Dichos predios son:

Tabla 6. Conformación catastral - Área de preservación Urbanística

MANZANA	PREDIO	ÁREA CATASTRAL (m2)	MATRÍCULAS INMOBILIARIAS
36	7	448,75	
36	8	574,33	111993
36	9	607	88586
28	11	249,15	249511
28	12	239,42	9933
28	13	242,39	819537 - 819538

TÍTULO II

ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO

CAPITULO 1

SISTEMA ESTRUCTURANTE DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 12. ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Municipal 046 de 2006, la estructura del espacio público está compuesta por el conjunto de elementos naturales y construidos que dan soporte al crecimiento del territorio. De conformidad con lo anterior, se definen para el Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola, las normas que regulan los componentes natural y artificial y su correspondiente manejo.

Sección 1

COMPONENTE NATURAL

ARTICULO 13. ELEMENTOS DEL COMPONENTE NATURAL DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. El componente natural presente en el área de intervención está conformado por el sistema hidrográfico, el componente arbóreo, geotécnico y su respectivo manejo conforme se identificó en la fase de diagnóstico y formulación del Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola.

ARTICULO 14. COMPONENTE GEOLÓGICO. A continuación se expone la zonificación para la aptitud del uso del suelo según lo ilustrado en el plano PA-07 ZONIFICACION que se adopta mediante el presente decreto:

Zonas A: Estables Independientes: Son zona de excelentes condiciones de estabilidad, de pendientes suaves y sin rasgo alguno de procesos morfodinámicos actual o pasado. Ocupando el tope de un lomo regional, incluyendo gran parte del Hogar del Anciano Sagrado Corazón de Jesús.

Zonas B: Estables dependientes: Su estabilidad natural es buena, aunque puede llegar a depender de factores externos, los cuales se deben evitar o corregir. También, de factores internos que implican un manejo geotécnico adecuado de los materiales constituyentes y de la implementación de cierto manejo de excavaciones que garanticen el no deterioro de la estabilidad natural. Bajo esta denominación se clasificó el 50% del polígono de intervención, especialmente las márgenes de la calle Ayacucho (sector n)

Zonas C: Inestables recuperables: Áreas con restricciones moderadas a altas (estabilidad condicionada o potencialmente inestables). Son terrenos que por sus condiciones geológicas, geomorfológicas y topográficas presentan manifestaciones de procesos menores de inestabilidad (actual o pasada) o que exhiben problemas debido a la forma como han sido intervenidos por las acciones antrópicas (lomos por ejemplo). Sin embargo, con algunas medidas correctivas típicas de la ingeniería se mejorarían sus condiciones para ser utilizados urbanísticamente. Bajo esta categoría se identificó la porción sur-occidental del polígono, caracterizada por lomos de la construcción de la vía Ayacucho sobre una zona de vaguada.

ARTICULO 15. COMPONENTE HIDROLÓGICO: En el plano 04, "Sistemas Estructurantes Naturales y Artificiales", se encuentran identificados los cuerpos de agua que limitan con el área de planificación, la Quebrada Santa Elena y La quebrada la India, dichas quebradas tienen estimado sus retiros de protección en el POT, Acuerdo 046 de 2006. En el área de intervención del presente plan parcial no se identifican cuerpos de agua.

ARTICULO 16. COMPONENTE ARBÓREO. En el mapa general de redes ecológicas del Área Metropolitana, el

área de intervención del Plan Parcial Operación Urbana Especial sector Miraflores no hace parte de alguna red ecológica.

En el área de intervención se encontraron 262 individuos, para llevar a cabo cualquier actuación desde el componente urbanístico que los involucre directamente se deberá revisar la tabla: Individuos registrados con sus dimensiones y estado fitosanitario en el área de intervención del Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola, consignada en el capítulo 4: Diagnostico Ambiental del Documento Técnico de Soporte y el plano PA-08 adoptado con el presente Decreto.

Conforme a lo consagrado en la citada tabla se deberán acoger las medias especiales requeridas para la tala de los 91 individuos y la intervención mediante rocería de 75 individuos debidamente identificados en la misma, además se deberán acoger las recomendaciones específicas para el trasplante de un individuo de Guayacán amarillo (*Tabebuia chrysantha*) presente en el área de intervención.

PARAGRAFO. Teniendo en cuenta que con la construcción del Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola se deben talar algunos árboles, se recomienda que toda la compensación o parte de ella se haga alrededor del área de intervención, para complementar la vegetación remanente y generar nuevos sitios de paso para la avifauna que se mueve entre las quebradas, enlaces, fragmentos y nodos de la red ecológica de la quebrada Santa Elena. Dicha actuación debe darse en el marco de las disposiciones que la autoridad ambiental determine previo permiso emitido por ellos, conforme a las disposiciones del Decreto 1791 de 1996.

En la reposición se deberá dar prelación a diferentes especies nativas e introducidas de hábito arbóreo, arbustivo y algunas palmas con el fin de buscar la mayor diversidad posible y que sean adecuadas para hacer la compensación.

Todas las actuaciones al respecto deberán contar con los respectivos permisos de la autoridad ambiental competente.

ARTICULO 17. GESTION DEL RIESGO: La gestión del riesgo es el proceso social de planeación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas y acciones permanentes para el conocimiento del riesgo y promoción de una mayor conciencia del mismo, impedir o evitar que se genere, reducirlo o controlarlo cuando ya existe y para prepararse y manejar las situaciones de desastre, así como para la posterior recuperación.

En la ejecución de los desarrollos urbanísticos en el área de planificación, se deberá considerar la gestión del riesgo como proceso orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de planes, programas, regulaciones, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y para el manejo de desastres, con el propósito de asegurar la sostenibilidad ambiental, mejorar la calidad de vida de la población y

la planificación de un desarrollo urbanístico seguro. Se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Los nuevos desarrollos en las Unidades de Actuación deben contar con los respectivos estudios geológico, geomorfológicos y geotécnicos acordes con la Norma de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR -10 y las directrices y lineamientos metropolitanos para la elaboración de estudios geológicos, geomorfológicos, hidrológicos, hidráulicos y geotécnicos para la prevención del riesgo en construcciones en ladera, Acuerdo Metropolitano N° 09 del 25 de Mayo de 2012, de la Junta Metropolitana del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, dadas las restricciones geomorfológicas, geológicas, geotécnicas e hidrológicas que se presentan en la zona. Con este análisis geológico, geomorfológico y geotécnico se podrá sustentar la estabilidad de las Unidades de Actuación y de las diferentes Unidades Morfodinámicas Independientes (UMI) que lo conforman.
- Las tierras y escombros resultantes de los desarrollos urbanísticos que se lleven a cabo en la zona, no podrán ser vertidos en los cañones, cauces y fajas de retiro de los drenajes naturales o en los escurrideros de flujo no continuo. En cuanto al manejo de escombros, deberán disponerse en escombreras debidamente autorizadas.

Sección 2

COMPONENTE ARTIFICIAL

ARTICULO 18. COMPONENTES URBANOS ESTRUCTURANTES. Los elementos constitutivos artificiales y construidos del sistema estructurante de espacio público están conformados por el sistema de movilidad y el sistema de parques y zonas verdes.

ARTICULO 19. SISTEMA DE MOVILIDAD. El sistema de movilidad del Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola está compuesto por el sistema de vías de diferente jerarquía con sus respectivos elementos constitutivos y el sistema de transporte público de mediana y alta capacidad, todos estos que en conjunto proporcionarán diversas alternativas de accesibilidad al Área de Intervención y además garantizan las condiciones de conectividad con el área de influencia inmediata y en general con parte de las comunas 8 y 9 dentro del cual se enmarca el ejercicio de planificación. El sistema se compone tal como se reseña en la siguiente tabla:

Tabla 7. Sistema de Movilidad

Nombre	Jerarquía
Calle 49 (Av. Ayacucho)	Vía arteria
Calle 50	Vía de servicio
Carrera 25	Vía de servicio
Carrera 20B y Carrera 21	Vía colectora
Carreras 26, 26, 26A y 27	Vía de servicio

ARTICULO 20. SECCIONES VIALES. Las especificaciones viales en cuanto a secciones son las que se proponen para las vías que se encuentran localizadas dentro del área de intervención del Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola son las que se ilustran a continuación conforme al plano PG-08 adoptado mediante el presente Decreto:

- Calle 49 – Avenida Ayacucho entre las carreras 27 y 25 (Sección 1): Con esta sección se aprovecha el espacio de zona verde y antejardín para la implementación de bahías de entrada y salida adecuadas conservando en todo momento el ancho de andén especificado, garantizando la adecuada movilidad peatonal.

Antejardín Sur: Variable menor a 3 m.

Andenes: 2.00 mt c/u

Zona verde Sur: 1.50 mt

Calzadas vehiculares: 7.00 mt c/u

Separador central: 2.00 mt

Zona verde norte: 1.00 mt

Antejardín norte: Variable menor de 2.00 mt

- Calle 49 – Avenida Ayacucho entre las carreras 25 y 20A (Sección 2): A lo largo del frente de la unidad de actuación urbanística 8 se consolidarán los tres carriles de circulación en el costado norte, con el fin de facilitar las operaciones vehiculares relacionadas con la propuesta vial, con lo cual, en el sentido oriente-occidente quedarán dos carriles para seguir derecho por Ayacucho y un carril para giro derecho hacia la carrera 25, para tomar el anillo vial propuesto o dirigirse hacia la entrada de los estacionamientos.

Antejardín sur: 3.00 mt

Andén sur: 2.00 mt

Zona verde sur: 1.50 mt

Calzada sur: 7.00 mt

Separador central: 2.00 mt

Calzada norte: 10.00 mt

Zona verde norte: 1.50 mt

Anden norte: Variable mayor a 4.00 mt

Antejardín norte: 5.00 mt

- **Vías colectoras:** Se conformará la nueva sección en la medida que se den nuevos desarrollos, teniendo como punto fijo el eje central de la calzada existente.

Calzada: 7.00 mt

Zona verde: 1.5 mt c/u

Anden: 2.00 ml c/u

Antejardín: 3.00 mt c/u

- **Vías de servicio:** Se conformará esta sección en la medida que se den nuevos desarrollos, teniendo como punto fijo el eje central de la calzada existente.

Calzada: 7.00 mt

Zona verde: 1.5 ml c/u

Anden: 1.5 mt c/u

Antejardín: 3.00 mt c/u

Para la carrera 25 en su costado oriental, en el área correspondiente a la UAU 6 se conformará un bulevar de 8 mt de sección de andén, zona verde y antejardín.

PARÁGRAFO 1. Todos los desarrollos urbanísticos y constructivos deberán garantizar la sección pública de las vías establecidas en el presente Decreto que hagan parte de las obligaciones de la Unidad de Actuación Urbanística dentro de la cual se enmarquen, para ello, el interesado acreditará la consecución de las fajas respectivas y las que posibiliten también la reestructuración de los corredores viales existentes, que serán, en todos los casos, objeto de cesión pública.

ARTICULO 21. ACCIONES DE MANEJO COMPONENTE MOVILIDAD. Durante el desarrollo del Plan Parcial se deberán ejecutar los proyectos establecidos a continuación. La totalidad de estos estará a cargo de la denominada UAU 6. Ver plano PG-12 Obligaciones urbanísticas.

- Modificar el separador central de la calle 49 Ayacucho, entre las carreras 25 y 20B y las carreras 26 y 26A.
- Rectificar el alineamiento de la carrera 25 en la UAU 6. En el suelo perteneciente a la institución educativa se realizarán las gestiones y de ser posible se realizarán las obras de rectificación de alineamiento directamente. De no ser posible esta gestión en los tiempos de ejecución de la UAU 6, se entregará la obligación en dinero previo visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación.
- Ampliación de la carrera 25 entre calles 49 y 50 y conformación de senderos peatonales y empalme en planta y rasante adecuado con la calle 50. En el suelo

perteneciente a la institución educativa se realizarán las gestiones y de ser posible se realizarán las obras directamente. De no ser posible la gestión en los tiempos de ejecución de la UAU 6, se entregará la obligación en dinero, previo visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación.

- Semaforizar las intersecciones de la calle 49 con carreras 26, 25 y 20B.
- Ampliar el separador central de la calle 49 Ayacucho a 2 metros de ancho, en los tramos faltantes entre la carrera 20B y la carrera 25.
- En la intersección de la carrera 26 con la calle 49, se debe extender el separador central de la calle 49, con el fin de canalizar adecuadamente las maniobras de los vehículos que atraviesan la calle 49.

ARTICULO 22. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO. El Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola considera, su debida articulación a la malla urbana, como el mecanismo para garantizar la consolidación del espacio público peatonal en la zona.

Esta apuesta se concreta mediante la construcción del Bulevar Calle 49 Ayacucho en la zona donde se puede concretar la sección vial 1 definida en el artículo 19 del presente Decreto y mediante la adecuación de los tramos viales que garantizan la conectividad con los equipamientos de la zona y la futura estación del tranvía.

Hacen parte también del sistema de espacios públicos, el bulevar a consolidarse en el costado oriental de la carrera 25, el cual conectara peatonalmente Ayacucho con la Unidad Deportiva de Miraflores y estación del Tranvía; acciones que se reflejan en los planos PG-06 y PG-012 que se adoptan con el presente Decreto.

ARTICULO 23. ARTICULACION CON EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. Este Plan Parcial se articula con el sistema de equipamientos existente, buscando el mejoramiento de las condiciones de la Institución Educativa Gonzalo Restrepo Jaramillo con la reconstrucción del volumen edificado que se encuentra localizado sobre la Carrera 25, no obstante a lo anterior, por ser esta adecuación un desarrollo dependiente de la adecuación vial de dicho eje de movilidad, como otra alternativa podrán ser priorizadas las acciones sobre los equipamientos que hayan sido definidos como proyectos estratégicos dentro del PUI de la zona centro oriental.

ARTICULO 24. DE LA CENTRALIDAD ZONAL DE BUENOS AIRES. El Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola aporta al fortalecimiento de la Centralidad zonal de Buenos Aires a través del desarrollo de su proyecto principal, el Centro de Servicios Integrados en la UAU 6; y a su vez mediante los siguientes mecanismos:

- La creación de una oferta de servicios comunitarios y comerciales concentrada en una sola manzana lo cual

representa una optimización del aprovechamiento del suelo.

- La construcción de una infraestructura edilicia de alta calidad arquitectónica y espacial, lo cual redundará en la dignificación de una comunidad a través de espacios habitables y confortables.
- La creación de una normativa que promueve la integración inmobiliaria para los predios de menor tamaño, lo cual a su vez propende por el desarrollo de proyectos integrales acordes con los retos y demandas de una centralidad zonal.
- El mejoramiento de las condiciones de movilidad para el peatón, lo cual se concreta con la continuidad del bulevar de Ayacucho al interior del área de planificación y la creación del bulevar de conectividad sobre la carrera 25 que conectará la estación de intercambio de Miraflores con el bulevar de Ayacucho y en general el mejoramiento de la geometría vial para el desplazamiento vehicular.
- La creación de bulevares para el desplazamiento y la estancia; promoviendo la conectividad con el parque lineal Santa Elena y sus espacialidades públicas asociadas en recuperación por parte de la Administración Municipal y en general el mejoramiento de andenes para el desplazamiento peatonal en el área de intervención.

ARTICULO 25. DEL USO SOCIAL OBLIGADO: El Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola promoverá la transformación del uso social obligado de bienestar social que se presenta en la zona, en función de un centro integrado de servicios en donde se consolide una oferta de 4.000 m² destinados a servicios de salud, educación no formal y espacios de recreación que respondan a las demandas de la población de las comunas 8 y 9 respectivamente, como estrategia para consolidar en el lugar el punto focal de la Centralidad Zonal de Buenos Aires.

ARTICULO 26. REDES Y DISPONIBILIDAD 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 de los servicios, previa a la solicitud de la licencia de urbanismo 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.

El Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola cuenta con la factibilidad de la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado y aguas residuales para todas las unidades de actuación, expedida por las empresas Públicas de Medellín, y el cual se anexa en el documento técnico de soporte.

PARÁGRAFO. Los desarrollos urbanísticos y constructivos de las Unidades de Actuación Urbanística deberán acoger las disposiciones técnicas determinadas por la Empresa

Prestadora de Servicios Públicos y en la Ley 142 de 1994 (régimen de los servicios públicos domiciliarios) y en las normas que la desarrollen, complementen o modifiquen.

TITULO III

FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

CAPÍTULO 1

SUELO PRIVADO Y APROVECHAMIENTOS

ARTICULO 27. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO PRIVADO. Se propone para la consolidación del modelo de ocupación del presente Plan Parcial el desarrollo de una serie de estrategias urbanas dirigidas a la consolidación de la Centralidad zonal de Buenos Aires ampliando dichas condiciones hacia el área de intervención del Plan Parcial y promoviendo la incorporación de nuevos usos al predio identificado como Uso Social Obligado Centro de Bienestar al Anciano, dichas estrategias son:

- Nuevas relaciones a escala peatonal: Mejorando las condiciones del espacio público para el peatón que hace parte integral del área de planificación, garantizando el mejoramiento de andenes a fin de generar un sistema continuo que llegue a la Estación Miraflores y salga hacia la Centralidad Zonal de Buenos Aires y viceversa. En este sentido es también importante precisar que el Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola desarrollará una propuesta de boulevard sobre la Calle 49 Ayacucho y Carrera 25, con el fin de que en ésta zona que cuenta con condiciones desde la sección vial, óptimas para ser reconfiguradas, se incorpore este elemento como ordenador dentro del ámbito público. Cabe indicar que este espacio público que se genera busca ser entendido como parte de las obligaciones especiales descritas en el Artículo 336 del POT en donde se determina como exigencia a la Operación Urbana Especial de Loyola, la destinación de por lo menos el 10% del Área neta, para áreas libres privadas que deben estar conexas al sistema de movilidad o de espacios públicos de la zona.
- Nueva forma urbana: Creando un nuevo perfil en el corredor de la Calle 49 procurando el crecimiento en altura de manera controlada e incentivando la aparición actividades comerciales y de servicio en primeros pisos abiertas hacia el espacio peatonal con el fin de potenciar las relaciones del ámbito público de primer piso por medio de los zócalos urbanos.
- Concentración de usos y servicios: Promoviendo la creación de un Centro de Servicios que responda a los usos sociales que requiere la zona, inyectando además otros usos complementarios que vitalicen el sector y actúe de manera articulada a la futura estación Miraflores, buscando con ello generar un nuevo hito en la zona que represente las eficientes condiciones que tanto la estructura predial como la condición de centralidad urbana ofrecen en la zona.

- Crecimiento planificado de proyectos de vivienda: Generando condiciones normativas eficientes en el marco normativo actual, que garanticen la aparición de nuevos proyectos arquitectónicos que cambien la "cara" a la Calle 49, generando un nuevo frente urbano, motivado por procesos de integración inmobiliaria que busquen la eficiencia funcional ante las nuevas lógicas de desarrollo de usos residenciales.
- Incorporación de nuevos usos en la zona: Garantizando condiciones de complementariedad con los sistemas urbanos de soporte, garantizando el equilibrio funcional sin ir en detrimento de las condiciones base del territorio. En este sentido se plantea la incorporación

de nuevas áreas complementarias al uso social obligado, expresadas en 4.000 m² destinados a actividades privadas de salud, cultura y esparcimiento, formación continua y recreación. Esta apuesta aunada a la incorporación de espacios comerciales.

ARTICULO 28. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS TRANSITORIOS. El presente Plan Parcial propone para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística 1, 2, 3, 4 y 5 un aprovechamiento transitorio predio a predio en los términos que permiten los Decretos Municipales 409 de 2007, 1521 de 2008 y el mismo Acuerdo Municipal 46 de 2006 según el polígono de tratamiento en el cual se circunscriben:

TABLA 8. Norma transitoria predios

NORMA TRANSITORIA - POTENCIAL CONSTRUCTIVO									
MANZANA	PREDIO	ÁREA LOTE (m ²)	POR INDICE DE CONSTRUCCIÓN (m ²)		POR INDICE DE OCUPACIÓN (m ²)			POR DENSIDAD (viv./h)	
			Por norma:	Falta por construir:	Por norma (80%) plataforma	Por norma (60%) torre	Falta por construir en primer piso	Por norma:	Falta por construir
29	12	153,9	461,8	108,4	123,4	92,4	Está copado	5	2
29	9	199,8	599,5	208,4	159,9	119,9	44,964	6	2
29	8	261,0	782,9	64,9	208,8	156,5	Está copado	8	3
29	6	257,1	771,3	388,2	205,7	154,3	27,409	8	5
29	4	244,82	734,5	168,0	195,9	146,9	Está copado	7	4
29	3	243,93	731,8	420,6	195,1	146,4	Sin información	7	4
29	2	173,75	521,2	246,8	139,0	104,2	57,3	4	1
29	1	144,66	434,0	225,5	115,7	86,8	Está copado	5	2
36 ¹ - patrimonio	7	448,75	1346,3	1346,3	359,0	269,3	359,001	13	13
36 - patrimonio	8	574,33	1723,0	1266,7	459,5	344,6	Sin información	17	17
36 - patrimonio	9	607,0	1821,0	1074,4	485,6	364,2	154,592	18	18
28 - patrimonio	11	249,15	498,3	140,8	199,3	149,5	Sin información	8	7
28 - patrimonio	12	238,42	478,8	67,1	191,5	143,7	Sin información	7	6
28 - patrimonio	13	242,39	484,8	75,8	193,9	145,4	Está copado	7	6
19	10	395,85	791,7	550,2	316,7	237,5	10,039	12	11
19	13	501,20	1002,4	471,0	401,0	300,7	232,611	15	14

PARÁGRAFO 1. Los predios tienen además de la norma transitoria un potencial de desarrollo dependiendo del tipo de proyecto a desarrollar:

TABLA 9. Potencial de Desarrollo

MANZANA	PREDIO	POTENCIAL DE DESARROLLO	
		Como proyecto nuevo	Como reconocimiento, reforma y/o adición
29	12	NO PUEDE CONSTRUIR UN MULTIFAMILIAR ya que no cumple con el frente mínimo de 12 metros.	Puede generar 2 viviendas más y un área de 108.37m ² , en máximo 4 pisos de altura, sin parqueaderos y cumpliendo con obligaciones por suelo de 54.3m ² y por construcción de equipamiento de 5m ² por la totalidad del área construida. No puede construir más área a nivel de primer piso.

¹ Todos los predios sujetos a la norma de preservación de patrimonio de las Manzanas 36 y 28 tienen una restricción de altura de 5 pisos.

MANZANA	PREDIO	POTENCIAL DE DESARROLLO	
		Como proyecto nuevo	Como reconocimiento, reforma y/o adición
29	9	Puede construir un multifamiliar ya que cumple con el frente mínimo de 12 metros y con el área mínima de 121m ² . Debe generar dos celdas de parqueo privadas y una de visitantes y cumplir con la totalidad de las obligaciones urbanísticas.	Puede generar 2 viviendas más y un área de 208.41m ² , sin parqueaderos y cumplir obligaciones por suelo de 65,16m ² y por construcción de equipamiento de 6m ² por la totalidad del área construida. Puede construir 44.94m ² a nivel de primer piso.
29	8	<u>NO PUEDE CONSTRUIR UN MULTIFAMILIAR</u> ya que no cumple con el frente mínimo de 12 metros.	Puede generar 3 viviendas más y un área de 64.9m ² , en máximo 4 pisos de altura, pero generando dos celdas de parqueadero privado y una para visitantes y cumplir obligaciones por suelo de 86.88m ² y por construcción de equipamiento de 8m ² por la totalidad del área construida. No puede construir más área a nivel de primer piso.
29	6	<u>NO PUEDE CONSTRUIR UN MULTIFAMILIAR</u> ya que no cumple con el frente mínimo de 12 metros.	Puede generar 5 viviendas más y un área de 388.156m ² , en máximo 4 pisos de altura, pero generando dos celdas de parqueo privadas y una de visitantes y cumpliendo con obligaciones por suelo de 86.88m ² y por construcción de equipamiento de 8m ² por la totalidad del área construida. Puede construir 27.40m ² a nivel de primer piso.
29	4	<u>NO PUEDE CONSTRUIR UN MULTIFAMILIAR</u> ya que no cumple con el frente mínimo de 12 metros.	Puede generar 4 viviendas más y un área de 168.011m ² , en máximo 4 pisos de altura, generando dos celdas de parqueo privadas y una para visitantes y cumplir obligaciones por suelo de 76.02m ² y por construcción de equipamiento de 7m ² por la totalidad del área construida.
29	3	Puede construir un multifamiliar ya que cumple con el frente mínimo de 12 metros y el área mínima de lote de 121m ² .	Puede generar 4 viviendas más y un área de 420.61m ² , generando dos celdas de parqueo privadas y una de visitantes y cumpliendo con obligaciones por suelo de 76.02m ² y por construcción de equipamiento de 7m ² por la totalidad del área construida.
29	2	<u>NO PUEDE CONSTRUIR UN MULTIFAMILIAR</u> ya que no cumple con el frente mínimo de 121m ² .	Puede generar 1 vivienda más y un área de 246.828m ² , en máximo 4 pisos de altura, sin parqueaderos y cumpliendo con obligaciones por suelo de 43.44m ² y por construcción de equipamiento de 4m ² por la totalidad del área construida. Puede construir 57.30m ² a nivel de primer piso.
29	1	<u>NO PUEDE CONSTRUIR UN MULTIFAMILIAR</u> ya que no cumple con el frente mínimo de 12 metros.	Puede generar 2 viviendas más y un área de 225.52m ² , en máximo 3 pisos de altura, sin parqueadero y cumpliendo con obligaciones por suelo de 54.3m ² y por construcción de equipamiento de 5m ² por la totalidad del área construida. No puede construir más área a nivel de primer piso.
36	7	Puede construir un multifamiliar con 13 viviendas, con 1346.25m ² ya que cumple con el área mínima para multifamiliar de 121m ² , generando cuatro celdas de parqueo privadas y dos de visitantes y cumpliendo con obligaciones por suelo de 141.18m ² y por construcción de equipamiento de 13m ² por la totalidad del área construida. Debe incorporar las normas de alturas del Acuerdo 023 de 2009 – 5 pisos.	Lote
36	8	Puede construir un multifamiliar con 17 viviendas, con 1.722,99m ² ya que cumple con el área mínima para multifamiliar de 121m ² , generando cinco celdas de parqueo privadas y tres de visitantes y cumpliendo con obligaciones por suelo de 184.62m ² y por construcción de equipamiento de 17m ² por la totalidad del área construida. Debe incorporar las normas de alturas del Acuerdo 023 de 2009 – 5 pisos	Es posible que la antigüedad de la estructura solo permita una reforma interna y externa de mejoras de la edificación.

MANZANA	PREDIO	POTENCIAL DE DESARROLLO	
		Como proyecto nuevo	Como reconocimiento, reforma y/o adición
36	9	<p>Puede construir un multifamiliar con 18 viviendas, con 1.820,973m² ya que cumple con el área mínima para multifamiliar de 121m², generando 6 celdas de parqueo privadas y tres de visitantes y cumpliendo con obligaciones por suelo de 195.48m² y por construcción de equipamiento de 18m² por la totalidad del área construida.</p> <p>Debe incorporar las normas de alturas del Acuerdo 023 de 2009 – 5 pisos</p>	<p>Es posible que la antigüedad de la estructura solo permita una reforma interna y externa de mejoras de la edificación.</p>
28	11	<p>Como proyecto nuevo PUEDE CONSTRUIR UN MULTIFAMILIAR ya que cumple con el frente mínimo de 6 metros del Acuerdo 023 de 2009, no obstante debe acoger las demás disposiciones del citado acuerdo en lo referido al tope de altura y demás normas asociadas a densidad y aprovechamientos del Acuerdo 046 de 2006.</p>	<p>Puede generar 7 viviendas más y un área de 140.838m², en máximo 4 pisos de altura, generando dos celdas de parqueo privadas y una para visitantes y cumplir obligaciones por suelo de 86.88m² y por construcción de equipamiento de 8m² por la totalidad del área construida.</p>
28	12	<p>Como proyecto nuevo PUEDE CONSTRUIR UN MULTIFAMILIAR ya que cumple con el frente mínimo de 6 metros del Acuerdo 023 de 2009, no obstante debe acoger las demás disposiciones del citado acuerdo en lo referido al tope de altura y demás normas asociadas a densidad y aprovechamientos del Acuerdo 046 de 2006.</p>	<p>Puede generar 6 viviendas más y un área de 67.16m², en máximo 4 pisos de altura, generando dos celdas de parqueo privadas y una para visitantes y cumpliendo con obligaciones por suelo de 76.02m² y por construcción de equipamiento de 7m² por la totalidad del área construida.</p>
28	13	<p>Como proyecto nuevo PUEDE CONSTRUIR UN MULTIFAMILIAR ya que cumple con el frente mínimo de 6 metros del Acuerdo 023 de 2009, no obstante debe acoger las demás disposiciones del citado acuerdo en lo referido al tope de altura y demás normas asociadas a densidad y aprovechamientos del Acuerdo 046 de 2006.</p>	<p>Puede generar 6 viviendas más y un área de 75.78m², en máximo 4 pisos de altura, generando dos celdas de parqueo privadas y una para visitantes y cumpliendo con obligaciones por suelo de 76.02m² y por construcción de equipamiento de 7m² por la totalidad del área construida. No puede construir más área a nivel de primer piso.</p>
19	10	<p>Puede construir un multifamiliar de 12 viviendas, ya que cumple con el frente mínimo de 12 metros y el área mínima de lote de 121m², generando cuatro celdas de parqueo privadas y dos de visitantes y cumpliendo con obligaciones por suelo de 130.32m² y por construcción de equipamiento de 12m² por la totalidad del área construida.</p>	<p>Si se analiza el comportamiento del mercado inmobiliario, es más rentable la construcción de un proyecto nuevo debido a la poca utilización del potencial constructivo del predio actualmente, sin embargo podrá hacer uso del potencial tal y como lo permite la norma y que se analiza en la tabla anterior.</p>
19	13	<p>Puede construir un multifamiliar de 15 viviendas, ya que cumple con el frente mínimo de 12 metros y con el área mínima de 121m², generando cinco celdas de parqueo privadas y dos de visitantes y cumpliendo con obligaciones por suelo de 162.29m² y por construcción de equipamiento de 15m².</p>	<p>Si se analiza el comportamiento del mercado inmobiliario, es más rentable la construcción de un proyecto nuevo debido a la poca utilización del potencial constructivo del predio actualmente, sin embargo podrá hacer uso del potencial tal y como lo permite la norma y que se analiza en la tabla anterior.</p>

ARTICULO 29. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS POR UAU. Las Unidades de Actuación Urbanística serán desarrolladas como una unidad de proyecto independiente, procurando generar un estímulo que conlleve a un producto más eficiente para la centralidad, sin ir en detrimento de las condiciones de desarrollo otorgadas por el POT a los predios que conforman el área de intervención.

El aprovechamiento para las Unidades de Actuación Urbanística que componen el Plan Parcial, está dado por

la aplicación de disposiciones asociadas a las zonas de actividad múltiple conforme las variables a continuación:

- **Índice de construcción: 3,8 / Total m² : 59.554 m².**
- **Índice de ocupación: 80% en plataforma y 60% en torre.**
- **Densidad: 290 Viv/Ha / Número máximo de viviendas desarrollables: 457 unidades de vivienda.**

Tabla 10. Aprovechamientos por UAU

UAU	ÁREA NETA (m ²)	m ² VENDIBLES POR ÍNDICE DE CONSTRUCCION	NÚMERO MÁXIMO DE UNIDADES DE VIVIENDA
UAU 1	614,72	2.335,95	24
UAU 2	257,11	977,02	11
UAU 3	807,15	3.067,18	32
UAU 4	395,85	1.504,23	16
UAU 5	501,20	1.904,57	20
UAU 6	13.096,20	49.765,57	0
Total	15.672,242	59.554,518	103

PARÁGRAFO. Conforme a las disposiciones del Acuerdo 046 de 2006, no se fijan limitantes respecto a la proporción de usos a desarrollar en cada UAU, por lo tanto el total de metros cuadrados por índice de construcción permitido en cada UAU podrá ser utilizado en su totalidad ya sea en vivienda o en otros usos permitidos según la asignación de usos del suelo del presente Plan Parcial, no obstante dicho desarrollo debe darse en concordancia con la apuesta de plataforma o zócalo urbano según lo definido en el artículo 32 del presente Decreto.

ARTICULO 30. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA LOS PREDIOS DEL AREA DE PRESERVACIÓN URBANISTICA DE MIRAFLORES: En las áreas de preservación urbanística pertenecientes al área de intervención no se permite la integración inmobiliaria y se restringe la altura a 5 pisos, por lo anterior estos predios se desarrollaran de manera independiente siguiendo estas disposiciones. A continuación se presenta la tabla con el aprovechamiento máximo de estos predios, cuya cabida deberá ser el resultado del ejercicio arquitectónico particular que se haga en cada una de ellos.

Tabla 11. Aprovechamientos por predio localizado en el área de preservación urbanística de Miraflores.

MANZANA	PREDIO	ÁREA CATASTRAL (m ²)	APROVECHAMIENTOS PARA ÍNDICE (m ²)
36	7	448,75	1705,25
	8	574,33	2182,45
	9	607	2306,6
28	11	249,15	946,77
	12	239,42	909,796
	13	242,39	921,082

PARÁGRAFO. Las normas aplicables al desarrollo de estos predios corresponden a las definidas de manera particular en el Acuerdo 023 de 2009, no obstante lo anterior, en razón a que se reconozca el potencial urbanístico de los predios por localizarse sobre el corredor de la Calle Ayacucho, sobre la Centralidad Zonal de Buenos Aires, las normas aplicables a estos predios podrán ser ajustadas por parte del Departamento Administrativo de Planeación. En lo referido a las normas específicas, serán aplicables las disposiciones contenidas en los Decretos Municipales 409 de 2007, 1521 de 2008 que no sean contrarias a las normas del citado Acuerdo Municipal 023 de 2009.

ARTICULO 31. NORMA TRANSITORIA AREAS DE MANEJO ESPECIAL: En caso de promoverse desarrollos constructivos al interior de las áreas de manejo especial definidas en el presente plan parcial, producto de procesos de reconocimiento de edificaciones, cambio de las destinaciones o cualquier otra actuación, para estos se considerarán los parámetros normativos del Acuerdo 046 de 2006 y los Decretos 409 de 2007, 1521 de 2008 o la norma que estuviese vigente en caso de presentarse modificaciones en predios debidamente licenciados y que busquen dicho amparo normativo. Para el caso de los equipamientos, estos se seguirán desarrollando con las normas aplicables a cada tipología de institución o entidad conforme la actividad que se lleve a cabo al interior de estos.

CAPÍTULO 2

OBLIGACIONES URBANISTICAS

ARTICULO 32. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Atendiendo lo consagrado en el Acuerdo 046 de 2006, las obligaciones dispuestas en el presente Plan Parcial están asociadas a las áreas requeridas para: vías públicas,

zonas verdes para espacio público y su adecuación y la construcción de equipamientos. Las disposiciones normativas aplicables conforme al marco reglamentario vigente son:

Cesión de suelo para espacio público efectivo:

- **En otros usos: 7m²/100m², calculados sobre el área vendible para índice.**
- **En vivienda: 3 m² por habitante.**
- **Mínimo el 18% del Área Neta del lote.**

Obligación de construcción de equipamientos:

- **En vivienda: 1m² por cada vivienda construida.**
- **En otros usos: El 1% del área total construida, calculados sobre el área vendible para índice.**

PARÁGRAFO. El presente Plan Parcial no fija las obligaciones urbanísticas en cada UAU ni en los predios localizados en el área de preservación urbanística de Miraflores, toda vez que la compensación se hace conforme los metros cuadrados objeto de licenciamiento urbanístico y las obligaciones viales más representativas son asumidas en su totalidad por la UAU 6 conforme se indicó en el artículo 20. Esta situación conlleva a que no se presente un desequilibrio en el reparto de cargas y beneficios toda vez que de manera voluntaria la UAU 6 asume las cargas viales indicadas.

ARTICULO 33. PAGO DE LAS OBLIGACIONES URBANISTICAS. En razón a que el Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola se está desarrollando en suelos bajo el tratamiento de consolidación urbana (CN2) y Redesarrollo (RD), el Acuerdo 046 de 2006 determina en su artículo 328 la posibilidad del pago de las respectivas obligaciones urbanísticas mediante la aplicación del mecanismo denominado Ámbitos de Reparto, reglamentado por el Decreto Municipal 351 de 2007.

PARAGRAFO 1. El pago de la obligación determinada por el presente Plan Parcial correspondiente al suelo destinado para espacio público se realizará por medio del traslado de la obligación generada a otra zona del área de influencia Comunas 8 y 9 o al proyecto municipal que se defina, dicha actuación se llevará a cabo enmarcada en las disposiciones del Decreto Municipal reglamentario 351 de 2007 o la norma que le modifique o sustituya.

PARAGRAFO 2. El pago de la obligación por concepto de construcción de metros cuadrados de equipamiento se podrá llevar a cabo, mediante la adecuación de las condiciones técnicas óptimas del bloque de la esquina nororiental de la Institución Educativa Gonzalo Restrepo Jaramillo, ubicado sobre la Carrera 25; o al proyecto Municipal que se defina

previo visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación.

CAPÍTULO 3

USOS DEL SUELO Y NORMAS URBANISTICAS

ARTICULO 34. USOS DEL SUELO. El Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola desarrollará el aprovechamiento que se asigne mediante el presente Decreto, bajo las mismas condiciones normativas de los usos principales, complementarios y prohibidos que se encuentran asociados a las "Áreas y Corredores de Actividad Múltiple" que hacen parte integral del Anexo 3 del Acuerdo 046 de 2006.

ARTICULO 35. NORMAS BÁSICAS ESPECÍFICAS. Además de las disposiciones contenidas en los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, en la Operación Urbana Especial se aplicarán las siguientes normas específicas.

- **Plataforma:** las edificaciones que den frente directo al corredor de la Calle 49 Ayacucho podrán consolidar una plataforma o zócalo urbano correspondiente a una altura máxima de 5 pisos, contados desde la calle Ayacucho. En dicha zona el índice máximo de ocupación será del 80% AN.
- **Torre:** las edificaciones que den frente directo al corredor de la Calle 49 Ayacucho podrán consolidar un modelo de torre, correspondiente a la edificación que se podrá ubicar encima de la plataforma o zócalo urbano. En dicha zona el índice máximo de ocupación será del 60% AN.
- **Unidad de piso para usos diferentes a vivienda:** las edificaciones podrán tener una unidad de piso de 6mts. No obstante a lo anterior esta podrá ser inferior o mayor en caso de presentarse condiciones de uso especiales asociadas a las actividades permitidas en la zona que requieran condiciones técnicas específicas para garantizar su funcionalidad en las edificaciones que se proyecten.
- **Parqueaderos:** Para otros usos diferentes a vivienda se establece como exigencia de estacionamientos de vehículos, mínimo una (1) celda de estacionamiento privados y públicos por cada 75 mt² construidos de área vendible para índice. Para las motocicletas se establece mínimo una (1) celda de estacionamiento privados y públicos por cada 150mt² construidos de área vendible para índice y para bicicletas mínimo una (1) celda de estacionamiento por cada 1.000mt² construidos de área vendible para índice.

Para vivienda se establece una (1) celda de estacionamiento privado por cada tres (3) unidades de vivienda y una (1) celda para visitantes por cada seis (6) unidades de vivienda. Para las motocicletas

se dejará a consideración de cada proyecto el número de estacionamientos para este medio de transporte.

TITULO IV

MARCO DE GESTION DEL PLAN PARCIAL

CAPITULO 1

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACION DEL SUELO

ARTICULO 36. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Se propone el desarrollo del presente Plan Parcial mediante la ejecución de seis (6) unidades de actuación urbanística conforme a las disposiciones del artículo 39 de la Ley 388 de 1997.

PARAGRAFO. La unidad de actuación urbanística deberá expedir una única licencia de urbanismo para la totalidad de la unidad, documento en el cual deberá quedar claramente consignado las obligaciones urbanísticas, correspondiente a la unidad licenciada, con base en lo establecido en este Plan Parcial, adoptado mediante el presente Decreto.

ARTICULO 37. UNIDADES DE ACTUACIÓN COMO UNIDADES DE GESTIÓN. Las Unidades de Actuación Urbanística establecidas en el presente Decreto, pueden constituirse en Unidades de Gestión en los términos del Decreto Nacional 2181 de 2006, artículo 19.

CAPITULO 2

MECANISMOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ARTICULO 38. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Debido a que cada UAU pagará sus obligaciones de espacio público de manera proporcional a los usos y m² efectivamente licenciados, no existe un desequilibrio entre las cargas y los beneficios de las UAU, por lo tanto en este caso particular no se requiere de un ejercicio de reparto de cargas y beneficios.

ARTICULO 39. CESIONES URBANÍSTICAS EN EL PLAN PARCIAL. Se solicitará una única licencia de urbanismo por cada UAU, sin perjuicio de que las licencias de construcción puedan otorgarse por etapas. Al momento de solicitar la licencia única de urbanismo se cuantificará en forma precisa la obligación correspondiente al área construida para equipamientos y la obligación de cesión de suelo para espacio público. En el evento en que la unidad de actuación urbanística se desarrolle por etapas, cada una de estas deberá ser autosuficiente y las obligaciones urbanísticas por adecuación de vías, suelo para espacio público y por construcción de equipamientos, deberán ser entregadas en la etapa respectiva. Las obligaciones en materia de movilidad descritas en el artículo 20 corresponden únicamente a la UAU 6, en ese componente

las demás UAU deberán garantizar la readecuación de la sección pública en su propia área.

Para el caso de los predios localizados en el área de preservación urbanística de Miraflores, se solicitara una única licencia de construcción para el desarrollo de los respectivos predios con fundamento en las disposiciones contenidas en el presente Decreto y el Acuerdo 023 de 2009 o las disposiciones normativas que sean aplicables al momento del respectivo trámite de licenciamiento conforme lo dispuesto en el artículo 30 del presente Decreto.

ARTICULO 40. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. La liquidación de la obligación urbanística en dinero a ceder para equipamientos, coinciden con el costo directo de las áreas construibles que se generan en los desarrollos urbanísticos. El costo y las especificaciones de los metros construidos a ceder para equipamientos como parte de las obligaciones urbanísticas serán equivalentes al costo directo de un metro cuadrado (1 m²) de vivienda o de otros usos que se generen en los desarrollos urbanísticos, para lo cual se efectuarán en el momento de la ejecución, los avalúos correspondientes.

CAPITULO 3

LICENCIAS URBANISTICAS Y DEMAS AUTORIZACIONES

ARTICULO 41. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN. Las licencias de urbanismo y construcción para el área de planeamiento del presente Plan Parcial, se adelantarán de conformidad con lo dispuesto, en el Decreto Nacional 1469 de 2010 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Cada unidad de actuación urbanística se entenderá como un único proyecto de licenciamiento y deberá solicitar una única Licencia de Urbanismo para la totalidad del área que la conforman, en la licencia se señalará, la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará el proyecto.

Dicho proceso de licenciamiento implicará el cumplimiento de todas las condiciones que de manera detallada se requieran para la ejecución de las áreas de lotes definidas, de manera que cada unidad de actuación logre su articulación con la malla vial y cumpla en general con las condiciones y procedimientos establecidos en la Ley para estos casos.

Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la Unidad de Actuación Urbanística, se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la etapa y precisar cuándo cada unidad tenga obligaciones particulares.

Cualquier procedimiento que se lleve a cabo deberá estar bajo el amparo de las disposiciones legales vigentes, Decreto 1469 de 2010 o la norma que modifique o sustituya, además de las disposiciones técnicas determinadas por la NSR-10 y demás normas técnicas.

La normativa consagrada en el presente Decreto no exonera el cumplimiento de los trámites y procedimientos consignados en disposiciones Nacionales, especialmente aquellos consignados en el Decreto 1469 de 2010 o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.

ARTICULO 42. AUTORIZACIONES AMBIENTALES. Para el uso, aprovechamiento, movilización, comercialización o afectación de los Recursos Naturales Renovables que se presenten en el desarrollo o intervenciones a ejecutar en el interior del área de planificación, los interesados deberán contar con el otorgamiento previo de la respectiva licencia ambiental, permisos, concesiones, autorizaciones y/o instrumentos de control y manejo ambiental establecidos en la ley y los reglamentos, expedidos por la autoridad ambiental competente.

CAPITULO 4

GESTION SOCIAL Y PROGRAMAS Y PROYECTOS

ARTICULO 43. PROCESO DE SOCIALIZACION. Para el proceso de socialización se determinó que era necesario, debido a la intensa dinámica del sector, realizar un trabajo particular con los equipamientos que prestan algún servicio a la comunidad implicada en el proyecto, además, considerando la densidad poblacional que rebasa la posibilidad de interactuar en entrevistas a profundidad con todos y cada uno de los habitantes del área de intervención, se tomó como estrategia metodológica la alternativa de selección de una muestra significativa de pobladores.

Como ruta metodológica para la socialización se aplicaron los siguientes instrumentos:

- Contacto con propietarios a partir de visitas programadas al sector.
- Distribución del plegable informativo utilizando distintas estrategias: entrega puerta a puerta, distribución en lugares centrales del sector (Iglesia, locales comerciales) y, envío por correo certificado.
- Aplicación personalizada de la encuesta socioeconómica a: viviendas, locales comerciales y equipamientos, del sector.
- Diálogos con residentes.
- Socialización general del Plan Parcial Operación Urbana Especial Loyola, con previa invitación por correo certificado.

- Publicación en un medio de comunicación escrito masivo, publicado el día 27 de diciembre de 2013. Se anexa copia de la página del periódico en el documento técnico de soporte.

ARTICULO 44. ESTRATEGIAS SOCIALES DEL PLAN PARCIAL. Con el fin de proteger las actividades económicas de pequeña escala presentes en el área de planificación frente a los usos comerciales previstos con el desarrollo de la Operación Urbana Especial, las actividades existentes se entenderán como articuladas y complementarias a los servicios que se proveerán en las grandes superficies comerciales, aprovechando la potencial mejora cuantitativa y cualitativa en el transporte y dinamización del sector en cuanto a vivienda y comercio, a partir del aumento en el flujo de personas (nuevos residentes y nuevos clientes).

Creación de un uso social adecuado en el actual espacio ocupado por el Centro Bienestar del Anciano, mediante la transformación del uso social obligado actual por un equipamiento que proveerá servicios sociales identificados como carentes o deficientes en el área de planificación, entre los cuales se han identificado los de cultura y recreación, comunitarios, salud y educación no formal, que ayudan a mejorar la cobertura de la Comuna 9.

TITULO VII

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 45. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del Plan Parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece en diez (10) años contados a partir de su publicación el cual conservará su vigencia y normativas generales y complementarias aun cuando cambien las normas generales y estructurales de la ciudad, cumpliendo lo establecido en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, en cuanto a la posibilidad de que los planes parciales puedan establecer su propia vigencia.

Durante su vigencia podrán llevarse a cabo ajustes o modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles dentro del área de intervención siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción o aquellas que se encuentren vigentes al momento de solicitarse la modificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 355 del Acuerdo 46 de 2006, 28 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto-Ley 19 de 2012, Decreto Nacional 2181 de 2006, el Decreto 1478 de 2013 y demás normas que lo regulan.

Las condiciones de ajuste deberán estar sustentadas técnicamente, basadas en situaciones tales como el cambio radical de las condiciones de mercado, la imposibilidad de llevar a cabo los aportes a cargas urbanísticas o la transformación radical de las condiciones que posibilitan en un comienzo el desarrollo.

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.

ARTICULO 46. Publicación. El presente Decreto rige a partir de su publicación.

Dado en Medellín, a los once (11) días del mes de Febrero de 2014.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

JORGE PEREZ JARAMILLO

Director Departamento Administrativo de Planeación

ANIBAL GAVIRIA CORREA

Alcalde Municipal