

## DECRETO 1050 DE 2018

(DICIEMBRE 21)

*“Por el cual se modifica el Decreto 1309 de 2009 que revisó y ajustó el Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal en los polígonos Z4-R7 (sector Naranjal) y Z4-CN1-12 (Sector Arrabal) y se dictan otras disposiciones”*

### EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto ley 019 de 2012, los Acuerdos Municipales 62 de 1999, 23 de 2000, el artículo 464 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y,

### CONSIDERANDO QUE:

1. El artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los planes parciales como 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, y dispone adicionalmente el contenido mínimo de los mismos.
2. El artículo 92 de la misma ley establece que *“...los instrumentos que desarrollen los Planes de Ordenamiento Territorial determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana, lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo y los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.”*
3. El Acuerdo Municipal 62 de Diciembre 30 de 1999, adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín, el cual fue complementado por el Acuerdo 23 de 2000, plan de ordenamiento revisado y ajustado por el Acuerdo Municipal 46 de 2006. En este plan se definen las zonas con tratamiento de Renovación Urbana, como aquellas que cumplen un papel fundamental para la consolidación del modelo de ordenamiento territorial, y en las cuales se debe promover una transformación que permita resolver los conflictos funcionales que presentan, así como potenciar la utilización del suelo urbano en la ciudad de Medellín, indicando, por lo tanto, que se promoverá su desarrollo a través de la figura de planificación complementaria Plan Parcial.
4. Con fundamento en los acuerdos anteriormente citados, se expidió el Decreto Municipal 1284 de 2000, por medio del cual se formuló y adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana del Sector de Naranjal, polígono Z4\_R7, como proyecto estratégico y piloto de los instrumentos de la Ley 388 de 1997 y mediante el Decreto 1309 de 2009, el municipio de Medellín de manera oficiosa, revisó y ajustó el Plan Parcial; precisándose que no se modificaba el modelo de ocupación original, ni la estructura de reparto equitativo de cargas y beneficios siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, así como la autorización emanada del artículo 355 del Acuerdo 46 de 2006.
5. El proceso de gestión del Plan Parcial se ha realizado a través de la figura de un “Operador Urbano” y en virtud de ello el Departamento Administrativo de Planeación suscribió tres Convenios Interadministrativos (N°4600022016 de 2009, 4600034874 de 2011 y 4600044476 de 2012) con la Empresa de Desarrollo Urbano –EDU-, cuyo objeto fue: “Contrato interadministrativo de administración delegada para la gestión e implementación del Plan Parcial de renovación urbana de Naranjal y Arrabal”.
6. El Plan Parcial de Naranjal y Arrabal tiene vigencia hasta el 8 de septiembre de 2019 y de las 8 UAU proyectadas, solo la UAU 2 se encuentra en etapa de construcción; aunque existe interés en el desarrollo de otras UAU, el período restante se considera limitado para su operación siendo necesario prorrogar nuevamente la vigencia del Plan Parcial.
7. La operación del Plan Parcial en el período 2009-2018 ha demostrado la necesidad de actualizar algunas normas urbanísticas, que no riñen con el modelo de ocupación o con la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios que actualizó el Decreto 1309 de 2009, las cuales otorgan mayor maniobrabilidad al proceso de gestión en pro del cumplimiento de los objetivos del Plan Parcial y del modelo de ciudad. Igualmente, se hace necesario generar nuevas alternativas para el cumplimiento de la exigencia de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritaria en coherencia con lo establecido en el Artículo 92 de la Ley 388 de 1997. Ajustar los programas sociales establecidos en el Decreto 1309 de 2009 a partir de los cambios sociales y económicos sufridos en el polígono de planificación después de 10 años de intervención, posibilitando la movilización de recursos en pro de la protección a moradores, sin desequilibrar las cargas sociales establecidas en el reparto equitativo de cargas y beneficios, el cual es

la piedra angular que viabiliza los intereses sociales, urbanísticos y financieros del Plan Parcial.

8. El artículo 464 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín, establece que el ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se sujetará al procedimiento establecido en el respectivo acto administrativo y se sustentará en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario, lo cual es coherente con los motivos de modificación establecidos en el Artículo 69 del Decreto Municipal 1309 de 2009.
9. En consecuencia, la Empresa de Desarrollo Urbano presentó, mediante radicado 201810331035 del 18 de octubre de 2018, propuesta de Documento Técnico de Soporte y proyecto de decreto para la modificación del plan parcial de Renovación Urbana de Naranjal en los polígonos Z4-R7 (sector Naranjal) y Z4-CN1-12 (Sector Arrabal)
10. Al no presentarse las situaciones contempladas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, esta modificación no requiere de concertación ambiental, por lo cual solo es necesario surtir una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones según lo establecido en el Numeral 4°, Artículo 180, Decreto Ley 019 de 2012, procedimiento el cual se surtió entre el 18 de Octubre hasta el 30 de Noviembre de 2018.
11. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del precitado Decreto Nacional, se llevaron a cabo los eventos de información pública, citación a propietarios y vecinos, con el fin de que estos conocieran la propuesta de modificación al plan parcial y expresaran sus recomendaciones y observaciones. Estos eventos se llevaron a cabo los días 18 y 19 de octubre del presente año, tal como consta en las actas y listado de asistencia, anexo al Documento Técnico de Soporte del presente Decreto. La convocatoria al proceso de socialización se realizó a través de correspondencia, volantes y un edicto publicado el pasado 9 de octubre en El Colombiano.
12. Una vez surtido el proceso de socialización, se presentaron recomendaciones y observaciones a la propuesta de modificación por parte de la comunidad, las cuales fueron sistematizadas, revisadas y evaluadas y atendidas para su respuesta por parte del Departamento Administrativo de Planeación y la Empresa de Desarrollo Urbano – EDU-, Operador del Plan Parcial.
13. Mediante la Resolución Número 201850090124 del 27 de noviembre de 2018 el Departamento Administrativo de Planeación emitió el concepto de viabilidad técnica a la Empresa de Desarrollo Urbano de la modificación del plan parcial para los polígonos Z4-R7 (sector Naranjal) y Z4-CN1-12 (Sector Arrabal).
14. Se dio cumplimiento al artículo 8°, numeral 8, de la Ley

1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que establece el deber de informar al público acerca de este proyecto específico de regulación, el cual se puso a disposición de toda persona en la página web de la Alcaldía de Medellín, los días 12 al 16 de diciembre de 2018, con el objeto de recibir opiniones, sugerencias o propuestas alternativas.

Por lo anterior,

## DECRETA

### ARTÍCULO 1°. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El presente Decreto tiene como objeto:

1. Ampliar la vigencia del Plan Parcial Naranjal para continuar con el desarrollo de las diferentes Unidades de Actuación Urbanística no licenciadas a la fecha y con la aplicación de las normas urbanísticas bajo las cuales fue adoptado el Plan.
2. Posibilitar nuevas alternativas de cumplimiento a la obligación de generación de vivienda de interés social y prioritario adicionales a las concebidas en el proceso de revisión y ajuste del Plan Parcial en 2009 en pro de la protección de moradores.
3. Movilizar estrategias que posibiliten el cumplimiento de la obligación de cesión de suelo de espacio público en dinero en el polígono Z4\_R7 preservando la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios.
4. Habilitar una nueva alternativa de convertibilidad de aprovechamientos sin desequilibrar el reparto equitativo de cargas y beneficios
5. Ajustar los programas sociales establecidos en el Decreto 1309 de 2009 a partir de los cambios sociales y económicos sufridos en el polígono de planificación después de 10 años de intervención, posibilitando la movilización de recursos en pro de la protección a moradores, sin desequilibrar las cargas sociales establecidas en el reparto equitativo de cargas y beneficios, el cual es la piedra angular que viabiliza los intereses sociales, urbanísticos y financieros del Plan Parcial piloto de la Renovación Urbana en Colombia.
6. Disminuir la generación de parqueaderos de visitantes cómo obligación de cada UAU, induciendo a un mayor uso del Sistema de Transporte Masivo de Alta Capacidad (Metro)

### ARTÍCULO 2°. DE LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN

Modificar el Artículo 1° del Decreto 1309 de 2009, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 1°. DE LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN PARCIAL.** De conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 y el artículo 464 del Acuerdo Municipal 48 de 2014 se revisa y ajusta el Decreto Municipal 1309 de 2009.

**PARÁGRAFO.** Conforman el presente Plan Parcial: Las disposiciones de este Decreto, el Documento Técnico de Soporte que contiene el Documento Técnico de Soporte del año 2000, el Documento Técnico de Soporte de la revisión y ajuste de 2009, conjuntamente con los planos que con él se protocolizan y el Documento Técnico de soporte de ésta modificación. Estos documentos son complementarios y para efectos de su aplicación, deberán interpretarse de manera armónica de acuerdo con el presente Decreto.

### **ARTÍCULO 3°. NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA.**

Modificar el Artículo 2° del Decreto 1309 de 2009, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 2°. NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA:** Son aplicables al plan parcial las normas estructurantes y generales establecidas en los Acuerdos Municipales 62 de 1999 y 23 de 2000 y las reglamentaciones específicas contenidas en este Decreto.

Subsidiariamente se aplicarán las normas específicas de los Decretos Municipales 471 de 2018 y las demás normas que las complementen, modifiquen o sustituyan, en cuanto no resulten contrarias a las contenidas en el presente decreto.

En materia procedimental, se aplicarán la normatividad del Decretos Nacionales 1077 de 2015 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan”.

### **ARTÍCULO 4°. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE.**

Modificar el artículo 13° del Decreto 1309 de 2009 el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 13°. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE:** El sistema vial municipal, derivado del Plan de Ordenamiento Territorial y que tiene injerencia en la zona de planificación está compuesto por vías cuya jerarquía corresponde a autopistas urbanas: Corredor Multimodal de Transporte del Río Medellín, arterias principales, arterias menores, vías de servicio, red peatonal y el Sistema de Transporte Masivo de Mediana Capacidad.

**El sistema vial principal estructurante** lo constituyen: el Corredor Multimodal de Transporte del Río Medellín, las Arterias principales y las Arterias menores.

#### **Corredor Multimodal de transporte del Río Medellín.**

Conforme lo establece el Plan de Ordenamiento Territorial, el corredor Multimodal de Transporte del Río Medellín conservará su sección básica constituida por una franja de sesenta (60) metros, medidos a partir de la cota superior del

canal actual y adicionalmente se incorpora una franja de cuarenta (40) metros al occidente del Centro de Espectáculos “La Macarena”, que actualmente existe, la cual contendrá tanto la calzada existente de tráfico lento como la calzada de tráfico rápido, que deberá ser trasladada de su actual ubicación paralela al río, a una nueva localización de manera paralela a la actual calzada lenta, es decir, en el costado occidental del Centro de Espectáculos “La Macarena”, tal como lo expresan los planos anexos número 03 “Modelo de Ocupación” y 04 “Sistema Vial”.

Esta intervención hace parte del “Proyecto del Parque de “La Macarena”, la cual será promovida por la Administración Municipal, con el apoyo del Operador Urbano del Plan Parcial.

El proyecto del “Parque de La Macarena”, evaluará técnicamente la posibilidad expuesta en el Documento Técnico de Soporte del plan parcial, de deprimir aproximadamente dos metros la rasante de esta vía con respecto al nivel actual, en el tramo frente al Centro de Espectáculos “La Macarena” y elevar una plataforma (Puente –Plaza) peatonal por encima de la misma, de manera que permita conectar los costados oriental y occidental del nuevo “Parque de la Macarena” con la Calle – Plaza en el sector de Naranjal.

#### **Vías arterias principales.**

##### **1. Vía paralela al “Parque de la Macarena”:**

Esta vía se compone de dos tramos. El primero es la Carrera 63B en el tramo entre la Calle 45 y la Calle 44 (San Juan), el segundo es la Carrera 63A en el tramo entre la calle 45 y la calle 47D.

Para efectos de la movilidad propuesta en el plan parcial, será necesaria la eliminación de la “oreja” que actualmente conecta la calle San Juan con el carril lento del corredor multimodal y la avenida Bolivariana, reemplazándola por una calzada de la carrera 63B y su prolongación con la carrera 63A, descrita a continuación, así: hacia el norte hasta la paralela a la quebrada La Hueso, calle 47D, duplicando la calzada existente de estas dos vías en el tramo que bordea a la urbanización “La Macarena”. Este proyecto se aprecia gráficamente en los planos anexos número 03 “Modelo de Ocupación”, 04 “Sistema Vial”, y el plano 05 “Secciones Viales”.

A continuación, se describen ambos tramos de la vía paralela al “Parque de la Macarena”:

- Carrera 63B en el tramo entre la Calle 45 y la Calle 44: Se ampliará y redistribuirá la sección vial, como se indica en el plano 05 “Secciones Viales”.

Distribución definitiva del proyecto vial (tramo comprendido entre las calles 44 y 45). Ver planos anexos número 03 “Modelo de Ocupación”, 04 “Sistema Vial”, y el plano 05 “Secciones Viales-1”.

Calzada (costado occidental)	7.00m (existente)
------------------------------	-------------------

Calzada (costado oriental)	7.00m	Andén occidental	2.5m
Separador central	2.00m	Andén oriental	4.0m (actual)
Zona verde (costado occidental)	4.50m	Total sección Pública	27.0m
Andén (costado occidental)	2.50m	Antejardín (costado occidental)	3.0m
Zona Verde oriental	Variable	Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir de la coincidencia del andén oriental actual con el andén de la calzada oriental propuesta de la carrera 63A.	
Total sección pública	Variable, mínimo 23.00m		

Antejardín (costado occidental) 3.00m  
 Distribución de la sección provisional mientras se define el proyecto vial de La Macarena-Regional propuesto por el plan parcial. -Sección Transitoria- (4)

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es: El borde oriental de la calzada occidental propuesta coincide con el borde oriental de la vía de servicio existente (calzada occidental actual) de la carrera 63A.

Calzada	8.00m (actual)
Zona verde occidental	12.50m
Andén oriental	4.00m (actual)
Anden occidental	2.50m
Total sección Pública	27.00m
Antejardín (costado occidental)	3.00m

Distribución de la sección mientras se construye el proyecto vial de La Macarena-Regional que propone el plan parcial. -Sección Transitoria- (solo aplica a los desarrollos a realizar en la unidad de actuación 1). Ver planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial" y el plano 05 "Secciones Viales-2".

Calzada actual	7.00m
Zona verde (costado occidental)	4.50m
Andén (costado occidental)	2.50m
Zona Verde oriental	Variable
Total sección pública	Variable, mínimo 23.00m
Antejardín (costado occidental)	3.00m

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir de la coincidencia del borde oriental de las calzada occidental propuesta con el borde oriental de la vía de servicio existente (calzada occidental actual) de la carrera 63A.

- Carrera 63A en el tramo entre la calle 45 y la calle 47D: Se ampliará y redistribuirá la sección vial, como lo indican los planos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial" y el plano 05 "Secciones Viales-3 y 4".

Distribución propuesta definitiva según Plan Parcial:

Calzadas (2)	7.0m c/u
Separador central	2.0m
Zona verde occidental	4.5m

## 2. Carrera 65.

El trazado de la Carrera 65 incorporará las previsiones de acuerdo a la sección definida en el Proyecto Vial No.3-94-3 que hace parte del plan vial aprobado por el Plan de Ordenamiento Territorial, tal como se indica en los planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial" y el plano 05 "Secciones Viales- 5".

La sección pública de este proyecto es de 43.60 metros. La sección total incluyendo antejardines de 3.00 metros a cada lado es de 49.60 metros.

Nota: Como referencia para esta sección se puede tomar como punto fijo la calzada de servicio construida por Home Center, que corresponde a la calzada de servicio occidental proyectada.

El cruce de la carrera 65 con la calle 44, es un cruce que por su importancia y jerarquía de ciudad tiene prevista su solución en desnivel. Por tanto, este plan parcial se deberá acoger a los resultados de los análisis del Departamento Administrativo de Planeación, que surjan de la revisión de este cruce y con los cuales, se definirá la forma en que se deberá resolver. Con base en un soporte técnico adecuado podrá establecerse si la solución de dicha intersección se deberá mantener en desnivel, caso en el cual se deberá establecer cuál de las dos vías se levantará o se deprimirá, o si por el contrario, las cargas vehiculares futuras podrán ser atendidas y resueltas de manera adecuada al mismo nivel



actual, sólo controlado por semáforos. En todo caso, se deberá respetar la sección pública total establecida en el Proyecto Vial No. 3-94-3.

### 3. Calle 44 (San Juan)

Esta vía en la actualidad está construida garantizando la sección pública y total proyectada entre paramentos de 56.0 metros, la cual deberá respetarse.

#### Vías arterias menores

##### 1. Avenida Bolivariana

Conservará las condiciones de trazado, sección y manejo ambiental definidas en las normas vigentes a la fecha de ejecución de los proyectos inmobiliarios. Los retiros mínimos de antejardín serán de 5.00 metros a cada lado.

##### 2. Vías laterales a la quebrada La Hueso

En el tramo comprendido dentro del área de planificación del presente plan parcial según la propuesta de movilidad, será necesario construir una nueva calzada paralela a la existente entre la carrera 63A y la denominada Autopista Sur, de acuerdo con lo expresado en planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial" y el plano 05 "Secciones Viales- 6 y 7".

La sección propuesta para este tramo será la siguiente:

Calzada Norte	7.00m (proyectada)
Anden Norte	2.00m
Separador central	Variable
Calzada Sur	7.00m (actual)
Zonas verdes laterales	5.00m
Andenes laterales	2.75m
Total sección Pública	Variable
Antejardín costado sur	3.00m

Nota: Como referencia para esta sección se toma como punto fijo la calzada sur actual de la quebrada, la cual debe coincidir con la calzada sur proyectada. La calzada norte proyectada deberá diseñarse para establecer el eje definitivo.

La sección de la calle 47D (lateral sur de la quebrada La Hueso) (7) para el tramo entre las carreras 65 y 63A, será la siguiente:

Calzada	10.50m
---------	--------

Andén sur	2.50m
Zona verde sur	4.50m
Total sección Pública	17.50m
Antejardín costado sur	3.00m

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es el borde norte actual de la lateral sur de la quebrada existente.

#### Vías de servicio

El presente plan parcial integrará las vías de servicio existentes a los proyectos que se desarrollen en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística. De acuerdo con los planos anexos número 03 "Modelo de Ocupación", 04 "Sistema Vial" y el plano 05 "Secciones Viales".

##### Carrera 64 en el tramo correspondiente entre la calle 44 (San Juan) y la calle 46.

Se ampliará y redistribuirá la sección vial, tal como se define en el plano 05 "Secciones Viales- 8". A lo largo del recorrido de esta vía se deberán realizar bahías de ingreso a los proyectos inmobiliarios, de acuerdo con los diseños urbanos que se aprueben en el proceso de licenciamiento de cada proyecto arquitectónico y urbano.

Su empalme con la calle 46 (deprimida) deberá hacerse en tramos de rampas cuyo diseño deberá responder a las demandas propias del plan y demás vías del sector.

Sección vial de la Carrera 64 entre las calles 44 y 46	
Calzada	7.0m
Zonas verdes laterales	4.5m cada una
Andenes laterales	2.5m cada una
Total sección pública	21.0m
Antejardines	3.0m cada uno

Nota 1: La referencia para desarrollar esta sección, es el eje de la vía actual que debe coincidir con el eje de la vía proyectada.

Nota 2: La sección pública total aplicable a las vías de servicio conforme al artículo 116 del Acuerdo 62 de 1999 "Especificaciones Mínimas de las vías urbanas" es de 13 metros; para este plan parcial se establece una sección pública de 30 metros. En los 17 metros adicionales, se sustituirán los dos tramos de vías que se integrarán en las unidades de actuación urbanística 3 y 5, conforme al artículo 7° del presente Decreto que modifica el artículo 26 del Decreto 1309 de 2009.

## Carrera 64 entre la calle 44 hasta la Avenida Bolivariana, Sector Arrabal.

En el tramo correspondiente al sector de Arrabal: Se ampliará y redistribuirá la sección vial, como se aprecia en el plano 05 "Secciones Viales- 9".

Calzada	7.00m
Zonas verdes laterales	3.00m cada una
Andenes laterales	2.00m cada uno
Total sección pública	17.00m
Antejardines	3.00m cada uno

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir del eje de la vía actual que debe coincidir con el eje de la vía proyectada.

## Calle 45 A

Se ampliará y redistribuirá la sección vial actual y se construirá hacia el costado norte de dicha calzada una nueva calzada de iguales características, con un separador entre las dos. Poseerán la zona verde y andén descrito en el plano 05 "Secciones Viales- 10". Su sección mínima será:

Dos calzadas	7.0m cada una
Separador central	2.0m
Zonas verdes laterales	4.5m cada una
Andenes laterales	2.5m cada uno
Total sección pública	30.00m
Antejardines	3.0m cada uno

Nota: La calzada actual será la calzada sur de la sección descrita.

## Calle 45.

Esta vía se establecerá como el eje estructurante de oriente a occidente y tendrá una doble función: vehicular en subsuelo, descubierta y con cruces peatonales en superficie, vinculando los dos costados de la plaza Naranjal, según el Modelo de Ocupación, de la forma como se describe a continuación:

En el subsuelo la calle 45, dará acceso al centro comercial y de servicios, que se desarrollará a ambos costados de la misma, entre las carreras 63A y 65, donde serán reubicados las actividades de servicio al vehículo liviano; en el nivel superior, cubriendo parcialmente este espacio se desarrollara

la "Calle-Plaza Naranjal". Sección total, incluyendo el centro comercial y de servicios es de 35.0 metros.

Se garantizará la continuidad de la vía existente entre las carreras 65 y 63A, deprimiéndola, utilizando rampas que deberán empalmar adecuadamente con las vías en superficie, descrita en el plano 05 "Secciones Viales- 11". Su sección mínima será:

Calzada	7.0m
Andenes laterales	1.5m
Total sección pública en semisótano	10.0m

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir del eje de la vía actual que debe coincidir con el eje de la vía proyectada.

## Calle 46.

Esta vía garantizará su continuidad en forma deprimida entre la carrera 65 y la calle 47D, descrita en el plano 05 "Secciones Viales- 12". Su sección mínima será:

Calzada	7.0m
Andenes laterales	1.5m
Total sección pública deprimida	10.0m

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir del eje de la vía actual que debe coincidir con el eje de la vía proyectada.

## Calle 43.

En el tramo del sector Arrabal se conserva la sección actual de la calzada y la distribución de la sección pública completa se indica gráficamente en el plano 05 "Secciones Viales- 13". Su sección mínima será:

Calzada	10.5m
Zonas verdes laterales	1.5m cada una
Andenes laterales	2.0m cada uno
Total sección pública	17.5m
Antejardín	3.0m

Nota: La referencia para desarrollar esta sección es a partir del eje de la vía actual que debe coincidir con el eje de la vía proyectada.

A la sección de la vía se le anexará a lo largo de la misma, la obligación de espacio público y zona verde con el propósito de conformar un espacio público adecuado, de tal manera que permita configurar áreas útiles homogéneas para el desarrollo de productos inmobiliarios.

**Red Peatonal**

Estará constituida por el sistema de andenes desarrollado a lo largo de todo el sistema vial y de los elementos que serán descritos en el artículo 15, correspondiente a plazas, parques y plazoletas.

**Sistema de Transporte Masivo de Mediana Capacidad**

El plan parcial deberá considerar en su desarrollo una línea de Transporte Masivo de Mediana Capacidad –TMMC- a futuro, la cual será proyectada a lo largo de la carrera 65. La sección que se proyecte para este sistema, deberá estar contenida en la sección aquí descrita para la carrera 65.

**PARÁGRAFO 1°.** El planteamiento vial propuesto alrededor de la Autopista (Corredor Multimodal de Transporte del Río Medellín), la Vía paralela al “Parque de La Macarena” (Carrera 63A y 63B) y la ampliación de la lateral sur de la quebrada La Hueso, en el tramo correspondiente entre la carrera la 63A y la Autopista, deberá ser evaluado técnica y financieramente por el Departamento Administrativo de Planeación, para determinar la pertinencia de su implementación.

**PARÁGRAFO 2°.** Si la evaluación que realice el Departamento Administrativo de Planeación del planteamiento vial propuesto demuestra que es inconveniente técnicamente el funcionamiento de: la Autopista-(Corredor Multimodal de transporte del Río Medellín), la Vía paralela al Parque de La Macarena (Carrera 63A y 63B) y la ampliación de la lateral sur de la quebrada La Hueso, parte de la sección de la carrera 63B en el tramo entre la calle 46 y 45A (existente) y en el tramo entre las calles 45A y 45 proyectada en el sector será eliminada, y pasará a ser área libre privada al interior de las unidades de actuación 3 y 5 como se muestra en el Documento Técnico de Soporte, capítulo 2, “Componente Urbanístico”.

**ARTÍCULO 5°. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN PRIVADA.**

**Modificar el Artículo 20° del Decreto 1309 de 2009, el cual quedará así:**

**“ARTÍCULO 20°. LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES.** Los espacios privados o áreas máximas a ocupar por las edificaciones, según la estructura de espacios públicos descrita en el Título II, capítulo 1 Sistema Estructurante del Espacio Público, cumpliendo con la ocupación máxima establecida para el polígono, serán los siguientes:

<b>Sector de Renovación urbana Z4_R7, Barrio Naranjal</b>			
<b>UAU</b>	<b>Área Bruta*</b>	<b>Área máxima a ocupar en primer piso</b>	<b>% de Ocupación en primer piso</b>
<b>1</b>	15.965,20 m2	4.477,22 m2	28%
<b>2</b>	13.282,80 m2	3.600,00 m2	27%
<b>3</b>	14.420,85 m2	4.701,75 m2	33%
<b>4</b>	14.706,52 m2	2.900,00 m2	20%
<b>5</b>	18.760,46 m2	3.835,00 m2	20%
<b>TOTALES</b>	<b>77.135,83 m2</b>	<b>19.513,97 m2</b>	<b>25%</b>
<b>Sector de Renovación urbana Z4_CN1_12 Arrabal</b>			
<b>UAU</b>	<b>Área Neta</b>	<b>Área máxima a ocupar en primer piso</b>	<b>% de Ocupación en primer piso</b>
<b>6</b>	4.188,01 m2	2.086,05 m2	50%
<b>7</b>	1.951,40 m2	654,73 m2	34%
<b>8</b>	1.821,08 m2	658,91 m2	36%
<b>TOTALES</b>	<b>7.960,49 m2</b>	<b>3.399,69 m2</b>	<b>43%</b>

\*El cálculo para el sector de renovación se realiza con base en el área bruta teniendo en cuenta lo establecido en la ficha normativa para el polígono Z4\_R 7 del Acuerdo 23 de 2000.

Nota: El índice máximo de ocupación definido por el Acuerdo Municipal 023 de 2000 para el polígono Z4\_R\_7 es del 70% y para el polígono Z4\_CN1\_12 es de 60%.

**PARÁGRAFO 1°.** Las áreas descritas en la tabla anterior son aproximadas, por lo tanto, para efectos de la aplicación, se precisarán de acuerdo con levantamientos topográficos de los predios y según las normas respectivas”.

**PARÁGRAFO 2°.** El índice de ocupación de la UAU 5 del polígono Z4\_R7 podrá incrementarse hasta un 4% del Área Bruta de la Unidad siempre y cuando sea para aplicar la alternativa del cumplimiento a la exigencia de Vivienda de Interés Prioritario y de Interés Social, conforme al artículo 10° del presente decreto que modifica el artículo 32 del Decreto 1309 de 2009.”

**ARTÍCULO 6°. CUANTIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS**

Modificar el artículo 21° del Decreto 1309 de 2009, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 21°. CUANTIFICACIÓN DE APROVECHAMIENTOS.** Para las Unidades de Actuación

Urbanística o de Gestión se define el aprovechamiento medio mediante la simulación urbanística – financiera y el reparto equitativo de cargas y beneficios, que se incluye en el Documento Técnico de Soporte del presente decreto, el cual se describe a continuación.

Los proyectos que se desarrollen en las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, no podrán sobrepasar el aprovechamiento medio definido por este plan parcial.

**Polígono Z4\_R\_7 Naranjal:**

El Acuerdo Municipal 023 de 2000 estableció para el área de planeamiento correspondiente a este polígono, un aprovechamiento expresado en índice de construcción con un rango entre 1.5 y 6.0 sobre área bruta. Para este sector se ha definido como aprovechamiento medio un índice de construcción de 2,499, y como índice de ocupación setenta por ciento (70%).

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO U ÓPTIMO A UTILIZAR</b>						
<b>Sector de Renovación urbana Z4_R7, Barrio Naranjal</b>						
	<b>UAU 1</b>	<b>UAU 2</b>	<b>UAU 3</b>	<b>UAU 4</b>	<b>UAU 5</b>	<b>Totales</b>
<b>Área Bruta M²</b>	15.965,20	13.282,80	14.420,85	14.706,52	18.760,46	77.135,83
<b>Porcentaje del Área Bruta</b>	21%	17%	19%	19%	24%	100%
<b>M² edificable por Índice Medio</b>	39.902,95	33.198,64	36.043,04	36.757,04	46.889,34	192.791,00

**Polígono Z4\_CN1\_12 Arrabal:**

Los predios ubicados en el sector de consolidación Z4\_CN1\_12, Arrabal (UAU 6, 7 y 8), dispondrán de dos opciones de desarrollo: con integración inmobiliaria por Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, o mediante el desarrollo predio a predio.

En el primer caso tendrá un aprovechamiento medio, que a su vez será el máximo a utilizar y que corresponde a 2.25 de índice de construcción y un índice de ocupación del sesenta por ciento (60%).

En el segundo caso, cuando el desarrollo se realice predio a predio o individual, su aprovechamiento será por altura con un máximo de cuatro (4) pisos y cumpliendo con un índice de ocupación del sesenta por ciento (60%).

En caso de desarrollarse predio a predio y/o por adición, la ocupación será la resultante de la aplicación de las normas para patios y vacíos, que para el efecto fijen las reglamentaciones específicas y no el índice de ocupación del suelo.

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO U ÓPTIMO A UTILIZAR</b>				
<b>Sector de Consolidación Z4_CN1_12, Arrabal</b>				
	<b>UAU 6</b>	<b>UAU 7</b>	<b>UAU 8</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Áreas Bruta M2</b>	8.825,71	4.665,17	4.819,70	<b>18.310,58</b>
<b>Porcentaje del Área Bruta</b>	48%	25%	26%	<b>100%</b>
<b>M² Edificable por Índice Medio</b>	19.858	10.497	10.844	<b>41.199</b>



**PARÁGRAFO 1°.** Con base en el artículo 201 del Acuerdo Municipal 062 de 1999, no se contabilizarán dentro del índice de construcción las áreas destinadas a:

- Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, independiente del nivel en el cual se ubique.
- Balcones y terrazas tomados de la línea de paramento hacia el exterior, así como marquesinas, cubiertas de antejardín y tapasoles.
- Áreas construidas para equipamientos colectivos, cuando éstos se dejen al interior del proyecto.
- Instalaciones mecánicas, cuartos técnicos y tanques de agua.
- Piscinas y áreas de portería.
- Las zonas de escaleras y circulaciones comunes de la edificación.

Por lo tanto, cada proyecto podrá proponer la cantidad de metros cuadrados a construir para éstas áreas, sin que se pueda sobrepasar en ningún momento el índice asignado de ocupación por Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión definido en el presente decreto.

**PARÁGRAFO 2°.** Cuando se opte por utilizar el mecanismo de convertibilidad que implique un aumento de la edificabilidad, según las reglas establecidas en el artículo 11° del presente decreto, que modifica el artículo 36° del Decreto 1309 de 2009, el aprovechamiento medio podrá ser incrementado hasta un índice de construcción de 3.0, cumpliendo con los rangos establecidos en la ficha normativa del polígono Z4\_R\_7 del Acuerdo 23 de 2000.

## **ARTÍCULO 7°. OBLIGACIONES DE CESIÓN EN SUELO POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN.**

**Modificar el Artículo 26° del Decreto 1309 de 2009, el cual quedará así:**

**“ARTÍCULO 26°. OBLIGACIONES DE CESIÓN EN SUELO POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN.** Es responsabilidad de todo desarrollo urbanístico o constructivo cumplir con las áreas de cesión de suelo para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales, para zonas verdes, parques y plazoletas de uso público, así como las destinadas a equipamientos; incluye además su dotación y adecuación, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin en el Modelo de Ocupación y en la proporción y

características establecidas en el presente decreto y en las demás disposiciones pertinentes.

Polígono Z4\_R\_7 Naranjal:

### **Cesión de Suelo para Zonas Verdes Recreacionales y Equipamiento**

En las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 1, 2, 3, 4 y 5 se calcula como suelo de cesión el veintitrés por ciento (23%) del área bruta del polígono Z4\_R\_7, que equivale a diecisiete mil novecientos sesenta y tres metros cuadrados (17.963m<sup>2</sup>), a ser localizados de acuerdo al modelo de ocupación como se muestra en el plano 03 “Modelo de Ocupación”

En la Unidad de Actuación Urbanística 5 del Polígono de Renovación Z4\_R\_7, la cesión de suelo para espacio público podrá compensarse en dinero hasta un 11%. El suelo que se libere por esta compensación podrá utilizarse para el desarrollo de proyectos de Vivienda VIS y VIP resultantes de la aplicación de la convertibilidad establecida en el artículo 11 del presente Decreto que modifica el artículo 36 del Decreto 1309 de 2009. Estos recursos se destinarán para la generación de zonas verdes recreacionales en el Polígono de Consolidación Z4\_CN1\_12 Arrabal, conforme al artículo 26 del Acuerdo 23 de 2000 que establece igual disposición para polígonos de consolidación, además de lo dispuesto en este artículo.

### **Cesión de Suelo para Vía Pública**

Para las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 1, 2, 3, 4, 5, la obligación de cesión de suelo para la construcción de vía pública es de dieciséis mil noventa y cinco metros cuadrados (16.095 m<sup>2</sup>) a ceder en vías a nivel y dos mil novecientos doce metros cuadrados (2.912m<sup>2</sup>) a ceder en vías soterradas o deprimidas, en las calles 45 y 46.

Dos tramos de la carrera 63B existente, con un área total de 2.343m<sup>2</sup> deberán ser desafectados del uso público siguiendo el procedimiento respectivo ante el Concejo Municipal y una vez adquieran la condición de bienes fiscales, puedan ser incorporados como suelo urbanizable a las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 3 y 5. Estas áreas posteriormente serán sustituidas en la carrera 45A, conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del presente Decreto que modifica el artículo 13 del Decreto 1309 de 2009. ”.

Las cesiones viales se describen gráficamente en el plano 07 “Cesiones Viales”.

De acuerdo con lo anterior, las obligaciones urbanísticas de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión se distribuyen así:

Cesión de Suelo para Vía Pública en el Sector de Renovación Urbana Z4_R7, Barrio Naranjal (m2)							
UAU	Obligación vial Calle 44	Obligación vial Carrera 65	Obligación vial Carrera 64	Obligación vial Carrera 64 Soterrada	Obligación vial Carrera 63B	Obligación vial Calle 45A	Obligación vial Carrera 63 A
1	602,19	734,45	764,11		584,01		
2		1723,08	551,88			477,71	
3			692,45			637,88	1841,78
4		2412,39	212,02	253,23		528,96	
5			384,31	254,74		777,65	989,82
<b>Total</b>	<b>602,19</b>	<b>4869,92</b>	<b>2604,77</b>	<b>508,97</b>	<b>584,01</b>	<b>2422,2</b>	<b>2831,6</b>

Cesión de Suelo para Vía Pública en el Sector de Renovación urbana Z4_R7, Barrio Naranjal (m2)					
UAU	Obligación vial Calle 46	Obligación vial Calle 46 Soterrada	Obligación vial Calle 47D	Obligación vial Calle 45	Obligación vial Calle 45 Soterrada
1					
2				168,81	480
3				167,51	613
4	179,85	517,19	96,72		
5	162,36	792,99	1231,17		
<b>Total</b>	<b>342,21</b>	<b>1310,18</b>	<b>1327,89</b>	<b>336,32</b>	<b>1093,11</b>

Cesión de Suelo para equipamientos y zonas verdes en el Sector de Renovación urbana Z4_R7, Barrio Naranjal (m2)		
UAU	Suelo de cesión para equipamientos	Suelo de Cedido para Espacio público
1	936,44	1.745
2	1.041,96	1.550
3		2.496
4		3.624
5		6.602
<b>Totales</b>	<b>1.946.24</b>	<b>16.017.21</b>

**Polígono Z4\_CN1\_12 –Arrabal-:**

**Cesión de Suelo para Zonas Verdes Recreacionales y Equipamiento**

Las obligaciones de cesión de suelo para los predios ubicados al interior de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión de este polígono, se contabilizan de la siguiente manera:

En el evento de que los predios ubicados en este sector lleven a cabo desarrollos asociativos, utilizando la figura de Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión por medio de la integración inmobiliaria, aportarán sus obligaciones de cesión al interior de las correspondientes unidades, en un solo globo de terreno, bajo el mismo concepto urbanístico

de las definidas en el modelo de ocupación del plan parcial; se contabilizarán de igual forma al desarrollo predio a predio definido a continuación.

Las manzanas ubicadas en el sector de Arrabal, en el evento de desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión (6, 7 y 8), integrando predios, le corresponde ceder 2.747m<sup>2</sup> en suelo para la generación del espacio público que se localizará, de acuerdo con el modelo de ocupación y en la misma proporción establecida a continuación para los desarrollos predio a predio.

En los desarrollos predio a predio, los lotes con área inferior a dos mil metros cuadrados (2000m<sup>2</sup>) de suelo, deberán ceder cuatro metros cuadrados (4m<sup>2</sup>) de suelo por cada cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) construidos en cualquier uso.

Para predios cuya área de lote sea igual o superior a los dos mil metros cuadrados (2000m<sup>2</sup>), cederán ocho metros cuadrados (8m<sup>2</sup>) de suelo por cada cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) construidos, con un mínimo del 20% del área neta del lote en uso residencial.

Para desarrollos diferentes al residencial cederán cuatro metros cuadrados (4m<sup>2</sup>) de suelo por cada cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) construidos y no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) del área neta del lote. En este caso se deberá pagar en dinero el equivalente a la misma obligación

descrita anteriormente para este sector, según el avalúo comercial de metro cuadrado de la zona, al momento de hacerse efectiva la obligación.

### Cesión de Suelo para Vía Pública

Los predios identificados en el sector de Arrabal, cederán para la ampliación o construcción de vías, el suelo correspondiente a las secciones viales requeridas al momento de desarrollarse los predios ubicados al interior de esta. Las cesiones viales se describen gráficamente en el plano 07 "Cesiones Viales".

ÁREAS DE CESIÓN DE SUELO PÚBLICO POR UAU Sector de Consolidación Z4_CN1_12, Arrabal			
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN	SUELO M2		TOTAL M2
	VÍAS	ÁREAS VERDES, RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTOS	
UAU 6	2526,24	1.351,70	<b>2.937,94</b>
UAU 7	954,03	774,46	<b>1.728,49</b>
UAU 8	471,54	620,43	<b>1.091,97</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3.951.81</b>	<b>2.746,6</b>	<b>5.758,40</b>

Cesión de Suelo para Vía Pública en el Sector de Renovación urbana Z4_CN1_12, Barrio Arrabal (m2)				
UAU	Obligación vial calle 44	Obligación vial Calle 43	Obligación vial Calle 63D	Obligación vial Avenida Bolivariana
6	940.3	252,7		
7		152,1	582,88	
8		128,66	29,16	162,98
<b>Total</b>	<b>940.3</b>	<b>533,46</b>	<b>612,04</b>	<b>162,98</b>

**PARÁGRAFO 1°.** La disposición y dimensiones de las obligaciones correspondientes a la cesión de suelo de este plan parcial se observan en el plano número 06 "Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas".

**PARÁGRAFO 2°.** Los metros cuadrados de cesión de suelo para espacio público y cesión de suelo para la construcción de equipamientos, no podrán ser inferiores a los establecidos en el cuadro "Áreas de Cesión de Suelo por Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión", así se desarrolle menor edificabilidad a la asignada a cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión en el presente Decreto. Lo anterior, sin perjuicio del cumplimiento parcial de las obligaciones en dinero en los casos expresamente previstos en este Decreto.

**PARÁGRAFO 3°.** Los diseños específicos y los costos derivados de cada una de las intervenciones correspondientes a estas obligaciones, serán asumidos por los responsables de cada Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, de acuerdo con lo establecido en el presente decreto.

**PARÁGRAFO 4°.** Las UAU que desarrollen m<sup>2</sup> de vivienda VIS y VIP y utilicen el Índice de ocupación incrementado en un 4%, según lo establecido en el artículo 4° del presente

Decreto que modifica el Artículo 13 del Decreto 1309 de 2009, pagarán en dinero la obligación urbanística que no pudiese ser cumplida en especie al valor de la respectiva zona geoeconómica homogénea al momento de hacerse efectiva la respectiva obligación urbanística."

### ARTÍCULO 8°. ESPECIFICACIONES DE LAS CESIONES.

Modificar el Artículo 29° del Decreto 1309 de 2009, el cual quedará así:

### "ARTÍCULO 29°. ESPECIFICACIONES DE LAS CESIONES.

El diseño y construcción definitiva del espacio público y los equipamientos deberán ceñirse al Decreto Municipal 113 de 2016 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan"

### ARTÍCULO 9°. LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES.

Modificar el Artículo 30° del Decreto 1309 de 2009, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 30°. LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES.** De conformidad con el modelo de ocupación definido para el área de planeamiento, que se expresa gráficamente en los planos anexos número 03

“Modelo de Ocupación” y 04 “Sistema Vial”, en el siguiente cuadro, se define la ubicación de las obligaciones urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión:

Unidad de Actuación Urbanística	Cesión de Suelo y Adecuación de Vías	Cesión de Suelo para zonas verdes recreacionales y equipamientos. Adecuación de Plazas y Zonas Verdes	Construcción de Equipamientos
<b>1</b>	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calle 44 San Juan, Carreras 63B, 64 y 65.	Cesión de suelo para la conformación de la plazoleta lineal entre las carreras 63B y 65 cruzando la carrera 64 (De oriente a occidente)	El cumplimiento de la obligación de metros cuadrados de construcción de equipamiento se realizará sobre el suelo de cesión para equipamientos, de la unidad 1 y 2. Consolidando el sistema de equipamientos de la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad
<b>2</b>	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calle 45A, Carreras 64 y 65 y la calle 45 tanto a nivel como soterrada.	Cesión de suelo y conformación de la Plaza Naranjal Calle 45, conectando la carrera 64 con la carrera 65 (De oriente a occidente).  Cesión de suelo para la construcción del equipamiento en la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad.	El cumplimiento de la obligación de metros cuadrados de Construcción de equipamiento en la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad.
<b>3</b>	Cesión de suelo para la construcción, ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calle 45 tanto a nivel como soterrada y 45A, Carreras 64 y 63A	Cesión de suelo y conformación de la Plaza Naranjal Calle 45, conectando la carrera 63A con la carrera 64 (De oriente a occidente).  Conformación de la plazoleta y zona verde pública sobre la calle 63A.	El cumplimiento de la obligación de metros cuadrados de construcción de equipamiento se realizará sobre el suelo de cesión para equipamientos, de la unidad 1 y 2. Consolidando el sistema de equipamientos de la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad
<b>4</b>	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calle 45A; 46 tanto a nivel como soterrada y 47D, Carreras 64 tanto a nivel como soterrada y 65.	Cesión de suelo y conformación de la zona verde pública a lo largo de la carrera 65.  Cesión de suelo y conformación de plazoleta lineal que comunica la carrera 64 con la carrera 65 (De oriente a occidente)  Cesión de suelo y conformación de la plaza estación suramericana, al costado norte de la unidad.	El cumplimiento de la obligación de metros cuadrados de construcción de equipamiento se realizará sobre el suelo de cesión para equipamientos, de la unidad 1 y 2. Consolidando el sistema de equipamientos de la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad



Unidad de Actuación Urbanística	Cesión de Suelo y Adecuación de Vías	Cesión de Suelo para zonas verdes recreacionales y equipamientos. Adecuación de Plazas y Zonas Verdes	Construcción de Equipamientos
5	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calles 46 tanto a nivel como soterrada, 45A y 47D, Carrera 64 tanto a nivel como soterrada y 63 <sup>a</sup>	<p>Cesión de suelo y conformación de la zona verde pública al frente de la carrera 63A.</p> <p>Cesión de suelo y conformación de plazoleta lineal que comunica la carrera 63A con la carrera 64 (De oriente a occidente)</p> <p>Cesión de suelo y conformación de la plaza estación suramericana, al costado norte de la unidad.</p> <p>Adecuación del suelo en la plaza estación suramericana.</p>	El cumplimiento de la obligación de metros cuadrados de construcción de equipamiento se realizará sobre el suelo de cesión para equipamientos, de la unidad 1 y 2. Consolidando el sistema de equipamientos de la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad
6	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calles 42C y Carreras 65 y 64.	Cesión de suelo y conformación de la plazoleta sobre la calle 43.	El cumplimiento de la obligación de metros cuadrados para la construcción de equipamientos públicos, será definido por el Consejo de Direccionamiento Estratégico o quien cumpla con sus funciones, quien, determinará como se disponen estos recursos.
7	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calles 42C y Carreras 64 y 63D.	Cesión de suelo y conformación de la plazoleta sobre la calle 43.	El cumplimiento de la obligación de metros cuadrados para la construcción de equipamientos públicos, será definido por el Consejo de Direccionamiento Estratégico o quien cumpla con sus funciones, quien, determinará como se disponen estos recursos.
8	Cesión de suelo para la ampliación y adecuación de las siguientes vías: Calles 42C y Avenida Bolivariana, Carreras 64 y 63D.	Cesión de suelo y conformación de la plazoleta entre la carrera 64 y la Avenida Bolivariana.	El cumplimiento de la obligación de metros cuadrados para la construcción de equipamientos públicos, será definido por el Consejo de Direccionamiento Estratégico o quien cumpla con sus funciones, quien, determinará como se disponen estos recursos.

**PARÁGRAFO 1°.** Para las unidades 6, 7, y 8, si el desarrollo se realiza por Unidad de Actuación o de Gestión, la cesión de suelo para espacio público se debe efectuar en la misma Unidad de Actuación o de Gestión que la genera, de conformidad con lo establecido en el artículo 7° del presente Decreto que modificó el artículo 26° del Decreto 1309 de 2009. Su localización está definida en los planos 03 “Modelo de Ocupación” y número 06 “Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas”.

Si se desarrolla predio a predio, para efectuar la cesión en dinero establecida en el artículo antes referenciado,

se utilizarán los mismos instrumentos establecidos para compensar las obligaciones urbanísticas en dinero.

**PARÁGRAFO 2°.** En la Manzana Institucional y de servicios a la comunidad, se cumplirá con la obligación de cesión de suelo y construcción de equipamientos que hacen parte de las obligaciones urbanísticas destinadas a cubrir los requerimientos básicos de la comunidad.

En esta misma manzana se podrán desarrollar usos institucionales compatibles con los equipamientos básicos

obligatorios, tales como: oficinas de administración central o de entidades descentralizadas para la atención a la comunidad. Estos desarrollos deberán cumplir con las normas dispuestas para la tipología del equipamiento.

La destinación, aprovechamiento y diseño de los equipamientos aquí descritos, deberá ser previamente aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación.

**PARÁGRAFO 3°:** La Unidad de Actuación Urbanística 5, si aplica la convertibilidad de usos, podrá cumplir la obligación de cesión de suelo y adecuación de plazas y zonas verdes, de la siguiente manera: una parte con la cesión de suelo y la parte restante con el pago en dinero de hasta un 11%, según lo establecido en el artículo 7° del presente Decreto, que modifica el artículo 26° del Decreto 1309 de 2009.

## **ARTÍCULO 10°. OBLIGACIONES ESPECIALES.**

**Modifíquese el artículo 32° del Decreto 1309 de 2009, el cual quedará así:**

**“ARTÍCULO 32°. OBLIGACIONES ESPECIALES** Para efectos de este plan parcial se determinan como obligaciones especiales las siguientes, con el fin de generar alternativas para el cumplimiento de la exigencia de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario.

### **Vivienda de Interés Social**

El diez por ciento (10%) del total de los metros cuadrados construidos en vivienda, se destinará a desarrollos de viviendas de interés social –VIS–, de conformidad con los artículos 8° numeral 7 y 92 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Acuerdo Municipal 23 de 2000 y específicamente la ficha normativa correspondiente al Polígono Z4\_R\_7.

De conformidad con el modelo de ocupación, la simulación urbanística financiera, y el reparto equitativo de cargas y beneficios de este plan parcial, se calcula que un total de 94.171 metros cuadrados construidos, serán destinados al desarrollo de viviendas con valor superior a los 135 smmlv. De este 10%, un total de 12.994 m<sup>2</sup> se tiene como exigencia a cumplir para vivienda de interés social y prioritaria, para las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión del polígono Z4\_R\_7, repartidos de la siguiente manera: 10.384 m<sup>2</sup> aproximadamente corresponden a vivienda de Interés social –VIS– que podrán ser desarrolladas en las unidades de actuación 2, 3, 4 y 5; y 2.610 m<sup>2</sup> que corresponden a vivienda de interés prioritario –VIP–, las cuales se podrán desarrollar en la Unidad de Actuación Urbanística N°1, según el reparto de cargas y beneficios, como se señala en el artículo 35° del Decreto 1309 de 2009.

Como alternativa del cumplimiento a la exigencia de Vivienda de Interés Prioritario y de Interés Social y en garantía de la Protección a moradores del Plan Parcial, se podrá concentrar la obligación especial de construir Vivienda VIS y VIP en la Unidad de Actuación Urbanística 5, por ser la única con la posibilidad de aumentar el índice de ocupación en un 4%,

sin afectar la estructura del reparto general y el modelo de ocupación, aplicando la convertibilidad de usos, sin detrimento del cumplimiento de la obligación urbanística de cesión de suelo para zonas verdes recreacionales.

La obligación de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario –VIP– deberá ser cumplida en la misma área de planeamiento, lo cual deberá dejarse consignado en la correspondiente licencia urbanística determinando la forma de su cumplimiento y se hará efectiva previo al otorgamiento de la correspondiente autorización de ocupación.

En el polígono Z4\_CN1\_12, la vivienda de interés social se localizará en las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 7 y 8, correspondiendo a cada una un equivalente de 2.490m<sup>2</sup>, según lo dispuesto en el artículo 35° de del Decreto 1309 de 2009.

### **Cargas Sociales**

Las cargas sociales se determinan en aplicación de los principios de la solidaridad, corresponsabilidad y de la función pública del urbanismo.

Igualmente se establecen para concretar la política de protección a moradores, a través de la estrategia de gestión social descrita en el Documento Técnico de Soporte.

Lo anterior, con la finalidad de mitigar los impactos en el proceso de renovación urbana, fomentando la comunicación, fortaleciendo el capital social, consolidando la participación y la cultura de gestión urbanística democrática, y concertando los acuerdos urbanos en la construcción colectiva de una ciudad equitativa bajo las siguientes reglas, las cuales se consideran excluyentes por su naturaleza.

#### **1. Cuando la participación de los propietarios de los terrenos se realiza de manera voluntaria sin que medie o sea utilizada la figura de la declaratoria de urgencia basados en motivos de utilidad pública e interés social.**

En este evento, el programa de gestión social será asumido como parte de las cargas del plan parcial en cumplimiento de un acuerdo de cooperación y responsabilidad social entre los actores públicos, privados y comunitarios. Por lo tanto, los proyectos de interés social correspondientes a este programa, como obligaciones especiales, serán objeto del reparto equitativo de cargas y beneficios de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, las cuales serán aplicadas cuando los propietarios del suelo de manera libre y voluntaria aporten su suelo a la operación inmobiliaria o transfieran su derecho de propiedad producto de una negociación directa entre personas sujetas a derecho privado.

El programa de gestión social y sus proyectos se describen en Documento Técnico de soporte del Decreto 1309 de 2009, con las modificaciones del presente Decreto, incluyendo los montos estimados en valores actualizados de los proyectos de interés social, la estructura de costos de éstos, los

mecanismos de concreción de las cargas sociales, las personas a las que aplica y la manera cómo se deben implementar. Los costos de esta gestión se asumen con cargo al porcentaje definido como cargas sociales.

La gestión social será implementada por el operador urbano, el cual será el responsable de la concreción e implementación de los proyectos que definen las cargas sociales.

**2. Cuando la participación de los propietarios de los terrenos se realiza en aplicación de la declaratoria de urgencia, con fundamento en motivos de utilidad pública o interés social, aplicando el procedimiento de enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa o judicial, establecidos en la ley 388 de 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 Unidad de Actuación Urbanística.

Así mismo, en este caso el valor máximo de suelo a indemnizar por m<sup>2</sup> será el establecido en el Anuncio de Proyecto, el cual solo podrá ser ajustado a partir del procedimiento establecido en artículo 2.2.5.4.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015, para los demás componentes del avalúo comercial (mejoras e indemnizaciones), el valor a pagar será el establecido por perito evaluador, siguiendo

los métodos de valoración del Decreto Nacional 1420 de 1998 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

En el evento en que el valor indemnizatorio a pagar calculado por el perito evaluador en la respectiva UAU sea superior al calculado en el reparto equitativo de cargas y beneficios, dichos sobrecostos serán asumidos por el adquirente y serán trasladados a la estructura de costos del proyecto. Estos se consideran propios de los riesgos del mercado y no podrán ser alegados como motivo de reajuste del reparto equitativo de cargas y beneficios.

**PARÁGRAFO.** La Administración Municipal podrá incorporar programas y proyectos de inversión en los respectivos planes de desarrollo, con el fin de permitir el desarrollo del Programa de Gestión Social y garantizar la igualdad de oportunidades en el acceso a los beneficios del desarrollo territorial.

**ARTÍCULO 11°. CONVERTIBILIDAD DE APROVECHAMIENTOS O DE EDIFICABILIDAD.**

**Modificar el artículo 36° del Decreto 1309 de 2009, el cual quedará así:**

**“ARTÍCULO 36°. CONVERTIBILIDAD DE APROVECHAMIENTOS O DE EDIFICABILIDAD.** Para conservar la equidad en la distribución de las cargas y los beneficios, se definen los índices de convertibilidad por metro cuadrado dependiendo del uso, así:

LOCALES OFICINAS O CONSULTORIOS	LOCALES OFICINAS O CONSULTORIOS	LOCALES OFICINAS O CONSULTORIOS	VIVIENDA (m <sup>2</sup> ) de valor superior a los 135 smmlv	VIS (m <sup>2</sup> )	VIP (m <sup>2</sup> )
T1 primer piso sobre ejes viales(m <sup>2</sup> )	T2 primer piso al interior (m <sup>2</sup> )	de segundo piso en adelante (m <sup>2</sup> )			
0,6	0,7	1	1,4	1,9	3,2

La base para la convertibilidad será entonces la correspondiente al valor de venta de un (1) m<sup>2</sup> de local, oficina o consultorio ubicado a partir de segundo piso.

Los proyectos inmobiliarios que se planteen en las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 2, 3, 4, 5, 7 y 8 deberán utilizar en vivienda mínimo el 40% del total de los aprovechamientos asignados a cada unidad. Los restantes aprovechamientos podrán ser utilizados en otros usos con base en la anterior tabla de convertibilidad, y en cumplimiento con la asignación de usos del suelo contenida en el artículo 38° del Decreto 1309 de 2009.

En todos aquellos casos que proceda la convertibilidad a otros usos, se deberán garantizar las unidades de vivienda de interés prioritario –VIP- estipuladas por la estrategia de gestión social de protección a las familias con vulnerabilidad alta, determinadas en la matriz de vulnerabilidad incluida en

el capítulo 2 “Componente Social” del Documento Técnico de Soporte.

**PARÁGRAFO.** Cuando los titulares de la licencia urbanística opten por cumplir la obligación de Vivienda de Interés Social establecida en el reparto equitativo de cargas y beneficios por fuera de la respectiva UAU, no podrán convertir dichos metros cuadrados a otros usos, a excepción de la convertibilidad de VIP a VIS la cual se considera permitida”.

**ARTÍCULO 12°. ESTACIONAMIENTOS.**

**Modificar el artículo 41° del Decreto 1309 de 2009, el cual quedará así:**

**“ARTÍCULO 41°. ESTACIONAMIENTOS.** El requerimiento mínimo de estacionamientos se constituye en una obligación

urbanística especial y todos los nuevos desarrollos constructivos al interior del área de planificación, deberán cumplir con los siguientes requerimientos de estacionamientos:

Normativa parqueaderos		
Usos	Privados	Visitantes
Vivienda mayor de 135 SMMLV	1 celda cada vivienda	1 celda por cada 8 viviendas
VIS (vivienda de interés social)	No hay exigencia	1 celda por cada 10 viviendas
VIP (Vivienda de interés prioritario)	No hay exigencia	1 celda por cada 10 viviendas
Otros usos	No hay exigencia	1 celda por cada 200 m2 construidos
Motos	Opcional	1 celda por cada 6 viviendas en VIS o VIP

La construcción de bahías de parqueo destinadas al servicio de las nuevas actividades a desarrollar en el área del plan parcial en cada Unidad de Actuación de Gestión, se acogerán a la localización definida en los planos anexos número 03 Modelo de Ocupación” y 04 “Sistema Vial”

Los parqueaderos privados, para visitantes o comerciales se permiten a partir del piso tercero o en sótano en toda la planta.

Los primeros y segundos pisos podrán ser destinados parcialmente como parqueaderos siempre y cuando se genere recubrimiento de zócalo comercial y servicios sobre todas las fachadas, con un fondo mínimo de 3 metros en todas sus fachadas.

En el subsuelo de las calles, plazas o espacios públicos, localizados al interior del área de planificación se podrán desarrollar parqueaderos los cuales no podrán enajenarse, sin perjuicio de que puedan ser entregados a particulares para su administración y manejo, por medio de figuras como concesión, comodato, aprovechamiento económico del espacio público o cualquier otra figura compatible con bienes constitutivos del espacio público.

**PARÁGRAFO.** En todos los casos que se pretenda intervenir u ocupar el espacio público, el interesado tramitará la correspondiente licencia de intervención y ocupación del espacio público ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, previo a la obtención de la respectiva licencia de urbanización de la UAU”

## ARTÍCULO 13°. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

**Modifíquese el artículo 48° del Decreto 1309 de 2009, el cual quedará así:**

### “ARTÍCULO 48°. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

Teniendo en cuenta que la formulación inicial del Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal, es de iniciativa mixta, se determinan los siguientes aspectos:

**Operador Urbano o Gerente del Plan Parcial.** Para garantizar la ejecución del plan parcial, el cumplimiento de las cargas urbanísticas que de él se derivan y la implementación de la política de protección a moradores, el plan parcial deberá contar con un Operador Urbano o Gerente del Plan Parcial.

Corresponde al Operador Urbano o Gerente del Plan Parcial:

1. Definir, adelantar y coordinar la gestión urbana e inmobiliaria, la gestión social del plan parcial y las comunicaciones.
2. Concretar e implementar las estrategias de gestión, programas y proyectos que se requieran para la materialización de los objetivos del plan parcial.
3. Gestionar, administrar y ejecutar los recursos para financiar los programas y proyectos.
4. Las demás funciones y requerimientos establecidos por el Decreto Municipal 893 de 2017 y demás normas que lo complementen, modifiquen y sustituyan.

Para tales efectos, su gestión se plantea en dos líneas de acción, las cuales deben concebirse bajo una misma dirección y coordinación a fin de darle integralidad al plan parcial:

**La Gestión Urbana e Inmobiliaria:** Estará orientada a la implementación de políticas públicas de Renovación Urbana consignadas en la Ley y en el Plan de Desarrollo, promoviendo la vinculación de inversionistas y promotores inmobiliarios para la adquisición de los predios y ejecución de los proyectos.

**La Gestión Social:** Encaminada a implementar y desarrollar la estrategia social que permita conciliar los diversos intereses y mitigar los impactos que se producen con las intervenciones urbanas.”

## ARTÍCULO 14°. GESTIÓN URBANA E INMOBILIARIA.

**Modificar el artículo 49° del Decreto 1309 de 2009, el cual quedará así:**



## **“ARTÍCULO 49°. GESTIÓN URBANA E INMOBILIARIA.**

Serán funciones del Operador Urbano dentro de la Gestión Urbana e Inmobiliaria:

- Definir la secuencia de ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión.
- Evaluar el requerimiento de la declaratoria de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, y adelantar el proceso de inscripción en los términos del artículo 46 de la Ley 388 de 1997 y del Decreto 564 de 2006, cuando se requiera.
- Apoyar la conformación de las Entidades Gestoras de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, si se requieren, y/o la gestión asociada entre propietarios de los predios, inversionistas y promotores inmobiliarios, entre otros, para el desarrollo de los proyectos.
- Asesorar en la utilización de los instrumentos legales que permitan la constitución de dichas entidades, (fiducia, sociedad comercial de cualquier tipo regulada en el Código de Comercio o cualquier forma asociativa contemplada en el ordenamiento jurídico), que garanticen el desarrollo conjunto de las mismas.
- Apoyar o celebrar los convenios o sociedades que se requieran con los propietarios de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión.
- Gestionar y negociar el suelo de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, previa celebración del convenio o acuerdo con los propietarios de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión.
- Coordinar la ejecución de los programas y proyectos establecidos en el Programa de Gestión Social, con el fin de determinar la adquisición de los predios que se requieran para el desarrollo de los mismos.
- Definir de manera general los proyectos y las etapas a ejecutar de conformidad con el decreto del Plan Parcial, y adelantar los concursos o procedimientos que se requieran para adjudicar la construcción y comercialización de los mismos.
- Asesorar y apoyar a la Entidad Gestora de cada Unidad de Actuación Urbanística en la obtención de las licencias de urbanización, construcción y demás trámites que se requieran para la ejecución y recibo de los proyectos.
- Facilitar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas derivadas del plan parcial por parte de las Entidades Gestoras que se constituyan, definiendo y utilizando los instrumentos financieros que permitan su recaudo y que garanticen la programación y ejecución de las mismas.
- Celebrar contratos con las empresas constructoras de las Unidades de Gestión o de Actuación, que garanticen el

cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, definiendo los plazos y las formas de observancia de las obligaciones urbanísticas correspondientes para cada una, previa aprobación de los mismos por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín. Así mismo el Operador Urbano constituirá los instrumentos que se requieran para el recaudo de las obligaciones en dinero de las Unidades 6, 7 y 8 del Plan Parcial en el caso de desarrollos predio a predio y del área de manejo especial 04 del sector de Arrabal.

- Definir estrategias de gestión para asegurar la sostenibilidad de los espacios públicos y equipamientos obtenidos con la ejecución del plan parcial.
- Proponer una estrategia de transición que les permita a los dueños de los negocios que realizan actividades prohibidas según el uso del suelo, para preparar su plan de reubicación con el acompañamiento de profesionales expertos, de manera que se minimicen los impactos que dichos traslados puedan ocasionar.
- Celebrar contratos con las empresas constructoras de las Unidades de Gestión o de Actuación, que garanticen el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, definiendo los plazos y las formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes para cada una. Así mismo, el Operador Urbano constituirá los instrumentos que se requieran para el recaudo de las obligaciones en dinero de las Unidades 6, 7 y 8 del Plan Parcial en el caso de desarrollos predio a predio y del área de manejo especial 04 del sector de Arrabal.
- Las demás establecidas en el Decreto Municipal 893 de 2017 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan, así como aquellas que se consideren inherentes a los temas urbanos e inmobiliarios no consignados en el presente artículo.”

## **ARTÍCULO 15°. FUNCIONES DE LA ENTIDAD GESTORA:**

**Modificar el artículo 53° del Decreto 1309 de 2009, el cual quedará así:**

**“ARTÍCULO 53°. FUNCIONES DE LA ENTIDAD GESTORA:**  
Serán funciones de la entidad gestora las siguientes:

- Elaborar y formalizar el convenio o acuerdo con el Operador Urbano o Gerente del Plan, en el cual se definan las condiciones bajo las que se desarrollará la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión.
- Elaborar y presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación el proyecto de integración inmobiliaria para adelantar el proceso de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, si se requiere, según lo establece el artículo 47 de la ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 2181 de 2006.
- Elaborar y presentar la escritura de integración inmobiliaria y de cesiones urbanísticas a favor del Municipio de

Medellín en los términos del artículo 46 de la Ley 388 de 1997 y gestionar su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión.

- Adelantar los trámites correspondientes para la obtención de las licencias urbanísticas de urbanismo y construcción, el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y el recibo de las nuevas edificaciones.
- Celebrar los contratos de fiducia mercantil cuando los proyectos urbanísticos se vayan a realizar por este mecanismo.
- Gestionar los recursos para financiar la ejecución de las obras a cargo de los propietarios.
- Coordinar la ejecución de los programas y proyectos establecidos en el Programa de Gestión Social, con el fin de determinar la adquisición de los predios que se requieran para el desarrollo de los mismos.
- Gestionar y garantizar las cesiones urbanísticas a favor del Municipio de Medellín de acuerdo con el reparto equitativo de cargas y beneficios establecido en el presente Decreto, coordinando con el Operador Urbano el cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas.
- Ejecutar las obras que estén a cargo de los propietarios involucrados en la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión, o suscribir con el Operador Urbano los instrumentos que se definan para garantizar la ejecución de las mismas.
- Elaborar la reorganización predial mediante la cual se establezcan los lotes objeto de los desarrollos urbanísticos y las cesiones en suelo a favor del Municipio de Medellín, o excepcionalmente su compensación en dinero, cuando la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión se va a desarrollar por medio del mecanismo de cooperación entre partícipes.
- Las demás funciones contempladas en el Decreto Municipal 893 de 2017.”

## **ARTÍCULO 16°. DE LOS PRINCIPIOS DE LAS ESTRATEGIAS DE GESTIÓN, SOCIAL, PROGRAMAS Y PROYECTOS.**

**Modificar el artículo 60°** del Decreto 1309 de 2009, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 60°. DE LOS PRINCIPIOS DE LAS ESTRATEGIAS DE GESTIÓN, SOCIAL, PROGRAMAS Y PROYECTOS.** Las estrategias de gestión social y los programas y proyectos que se establecen en el presente decreto se fundamentan en los principios y políticas que se declaran a continuación:

- **Protección a Moradores:** los moradores que por razones de la intervención deban trasladar su lugar de residencia

y de trabajo, serán acompañados de manera que se les garantice minimizar los impactos de su traslado en términos económicos, sociales y culturales de conformidad con las estrategias, programas y proyectos de protección a las unidades económicas y sociales determinados en el presente Decreto.

- **Equidad:** las estrategias, programas y proyectos responderán a los impactos causados por la intervención, al grado de vulnerabilidad de las unidades sociales y a la formalidad e informalidad de las unidades económicas impactadas.
- **Inclusión:** todos los moradores en su calidad de propietarios, arrendatarios y subarrendatarios caracterizados por el diagnóstico socioeconómico que sean impactados por las intervenciones, harán parte de las estrategias, programas y proyectos que se desarrollen para mitigar los impactos, cuando a ello hubiere lugar, conforme a su condición.
- **Renovación de Condiciones:** Las estrategias propenderán por la permanencia y preservación de los núcleos familiares en el sector y por la continuidad de las actividades económicas dentro o fuera de la zona, conforme a los usos permitidos por el plan parcial.
- **Derecho de Preferencia:** se establece que los titulares de derecho real de dominio de predios o inmuebles del sector que sean impactados por la intervención, tendrán el derecho preferencial al momento de ejecutarse las estrategias, programas y proyectos”.

## **ARTÍCULO 17° PROGRAMAS Y PERFILES DE PROYECTOS DE LA GESTIÓN SOCIAL.**

**Modificar el artículo 61°** del Decreto 1309 de 2009, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 61°. PROGRAMAS Y PERFILES DE PROYECTOS DE LA GESTIÓN SOCIAL.** Este plan parcial está acompañado de un programa de gestión social (PGS) que acompaña las operaciones urbanas y la gestión del espacio público y los equipamientos, en virtud de la complejidad del proceso de renovación urbana del polígono Z4\_R\_7 y las implicaciones sociales que conlleva. El Programa de Gestión Social del plan parcial para el logro de los objetivos de calidad de vida urbana, inclusión y cohesión social, tendrá dos componentes: Sociohabitacional y Socioeconómico; en torno a los cuales se desarrollarán cuatro (4) proyectos concebidos de acuerdo a las diversas expectativas y necesidades humanas y sociales identificadas en el ámbito de actuación. Los proyectos que constituyan el componente sociocultural serán desarrollados a través de oferta institucional y las funciones propias del Operador Urbano, esto incluye la estrategia comunicacional.

### **Componente Sociohabitacional:**

Este componente busca establecer alternativas habitacionales e inmobiliarias que le permita a la población opciones y oportunidades para mejorar las condiciones de habitabilidad

y en consecuencia, la protección a los moradores por razones de equidad. Lo anterior, con fundamento en los principios de respeto a la dignidad humana, la solidaridad y la corresponsabilidad. Bajo este componente se desarrollara el siguiente proyecto:

- 1. Acompañamiento y Gestión Habitacional:** Implementar acciones sostenibles en términos físicos, económicos y sociales que contribuyan al restablecimiento de las condiciones iniciales de la población residente en el ámbito de actuación.

Su implementación se llevara a cabo a través de dos estrategias: Capital semilla y Alojamiento temporal. Los recursos de este proyecto se destinan para un mayor capital semilla, que contribuye con el cierre financiero de las viviendas VIS y VIP, como resultado de ejercicio iniciado con los núcleos familiares con dificultad en la apertura de cuenta de ahorro programado y en la disposición de recursos financieros para el pago de cuota mensual de crédito hipotecario. No obstante, dicho proyecto, los núcleos familiares pueden aplicar a la postulación de subsidios de vivienda del orden municipal, departamental o nacional los cuales pueden adicionar para el cierre financiero de su solución de vivienda.

Adicionalmente, los beneficiarios del capital semilla pueden destinar los recursos para la solución de vivienda nueva o usada en cualquier sector de la ciudad.

## Componente Socioeconómico:

Este componente propone como estrategia principal la mitigación de los impactos a la población en condiciones de vulnerabilidad y población afectada económicamente por el desplazamiento de actividades económicas. Además, priorizar la generación de propuestas de todas las actividades económicas del sector y promover la reubicación de los talleres dedicados al vehículo pesado; así como, plantear soluciones a la operación de las actividades de reciclaje y las actividades industriales. Los proyectos perfilados bajo este componente son:

- 1. Centro de Oficios:** Proyecto orientado a proteger la actividad laboral de las unidades económicas más vulnerables del sector a través de la construcción de un centro de infraestructura comercial y de servicios -Centro de Oficios- donde se concentrarán y organizarán los colectivos empresariales tradicionales del sector. La construcción del Centro de Oficios se realizara en las Unidades de Actuación 2 y 3 donde se generará un espacio físico en subsuelo para albergar las unidades económicas dedicadas al vehículo liviano que podrán continuar con su actividad en el sector de Naranjal. El Centro de Oficios contara con un área de 2.000m<sup>2</sup>.

El funcionamiento del Centro de Oficios se realizará a través de una figura asociativa que promoverá la organización social, económica y comercial de las

actividades beneficiadas y ayudará a consolidar y fortalecer su actividad laboral. Igualmente, será la encargada de administrar, mediante la figura establecida por la Administración, el Centro de Oficios.

En Centro de Oficios se desarrollará, una vez se cuente con la viabilidad técnica, jurídica y financiera.

- 2. Capital Semilla:** El proyecto de capital semilla está destinado para consolidar las unidades económicas, a partir de su constitución formal, fomentando, fortaleciendo y tecnificando su actividad laboral. Los beneficiados serán los propietarios de actividades económicas que opten por trasladarse al Centro de Oficios, desarrollando acciones que permitan su organización empresarial, técnica y administrativa a través de una figura asociativa. El capital semilla será utilizado, en primer lugar, para la instalación de la unidad económica en el Centro de Oficio-, con su formalización previa. Así mismo, para el fortalecimiento de la unidad productiva y su plan de negocios.

No obstante, estos recursos también podrán gestionarse de manera individual, mediante acuerdo con el beneficiario, en tanto se ejecuta el Centro de Oficios, con el fin de que consolide y formalice su actividad, previo a la implementación del proyecto.

- 3. Gestión social de la renovación urbana:** Este proyecto busca promover acciones que propendan por la coordinación entre todos los actores involucrados como sujetos dinamizadores y participantes activos en la ejecución de la renovación del territorio.

Este proyecto, incluye la gestión de capacitaciones para la dinamización y el fortalecimiento de las unidades económicas, realización y participación en ferias locales y nacionales con instituciones del sector, educativas y financieras, entre otros, así como para la gestión del equipo que se requiera para implementar las diferentes estrategias sociales.

**PARÁGRAFO 1°.** Los sobrecostos generados por la Gestión Inmobiliaria para la aplicación del Programa de Gestión Social, cuando correspondan a pagos indemnizatorios por concepto de lucro cesante y daño emergente derivados de la adquisición de predios a favor de terceros, se atenderán conforme a lo dispuesto en el artículo 10° del presente Decreto que modifica el artículo 32 del Decreto 1309 de 2009. El Operador Urbano deberá velar por el cumplimiento del Programa de Gestión Social.

**PARÁGRAFO 2°.** El programa de Gestión Social en principio es solo aplicable para el polígono Z4\_R\_7 sector de Naranjal, pero algunos de los proyectos que lo conforman, podrán ser aplicados al polígono Z4\_CN1\_12 sector Arrabal por lo tanto se deberán formular una vez se inicie la implementación de las Unidades de Actuación de Arrabal.

**ARTÍCULO 18°. PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

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.

**PARÁGRAFO 1°.** Cuando la propuesta de delimitación de la UAU 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.

1. El planteamiento urbanístico específico para la UAU deberá garantizar el modelo de ocupación definido por el respectivo plan parcial.
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.
3. En ningún caso la propuesta de unidades podrá modificar el área inicialmente establecida para la UAU por el respectivo plan parcial.

**PARÁGRAFO 2°.** En las Unidades de Actuación Urbanística con usos industriales establecidos, donde en aplicación del derecho de permanencia no sea necesaria la incorporación de todos los predios partícipes a la UAU, se permitirá el otorgamiento de una única licencia de urbanización a la porción de terreno de la UAU con los demás usos diferentes al industrial.”

**ARTÍCULO 19°.** NORMAS DEROGADAS Y NORMAS VIGENTES.

**Modificar el artículo 70° del Decreto 1309 de 2009, el cual quedará así:**

**“ARTÍCULO 70°. NORMAS DEROGADAS Y NORMAS VIGENTES:** Se adicionan, derogan, y modifican las siguientes disposiciones:

Se adicionan los Artículos 1° y 18°

Se derogan los Artículos 65° y 67° del Decreto 1309 de 2009:

Se modifican los Artículos: 1°, 2°, 13°, 20°, 21°, 26°, 29°, 30°, 32°, 36°, 41°, 48°, 49°, 53°, 60°, 61°, 70° 71° y 72° del Decreto 1309 de 2009

Continúan vigentes los artículos: 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11°, 12°, 14°, 15°, 16°, 17°, 18°, 19°, 22°, 23°, 24°, 25°, 27°, 28°, 31°, 33°, 34°, 35°, 37°, 38°, 39°, 40°, 42°, 43°, 44°, 45°, 46°, 47°, 50°, 51°, 52°, 54°, 55°, 56°, 57°, 58°, 59°, 62°, 63°, 64°, 66°, 68° y 69° del Decreto 1309 de 2009:

**ARTÍCULO 20°. CARTOGRAFÍA Y ANEXOS**

**Adiciónese al artículo 71° del Decreto 1309 de 2009, las siguientes disposiciones, el cual quedará así:**

**“ARTÍCULO 71°. CARTOGRAFÍA.** Con este plan se protocolizan:

- El Documento Técnico de Soporte del presente Decreto
- Memoria Justificativa del presente Decreto
- El Documento Técnico de Soporte del Decreto 1309 de 2009
- El Documento Técnico de Soporte del Decreto 1284 de 2000
- Memoria Justificativa del Decreto 1309 de 2009
- Planos:

Plano 01: Área de Planificación

Plano 02: Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión.

Plano 03: Modelo de Ocupación

Plano 04: Sistema Vial

Plano 05: Secciones Viales(1-13).

Plano 06: Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas.

Plano 07: Cesiones viales

Plano 08: Usos del Suelo.

Plano 09: Aprovechamiento del Subsuelo.

**ARTÍCULO 21°. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.**

**Modificar el Artículo 72° del Decreto 1309 de 2009 el cual quedará así:**

**“ARTÍCULO 72°. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.** Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la



Gaceta Oficial del Municipio de Medellín y las normas en él contenidas estarán vigentes mientras no sea derogado y su vigencia se evaluará con la adopción de la revisión de largo

plazo del Plan de Ordenamiento Territorial según los plazos establecidos en el Artículo 614 del Acuerdo 48 de 2014.

Dado en el Municipio de Medellín,

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**FEDERICO GUTIÉRREZ ZULUAGA**

**Alcalde**

**ANA CATHALINA OCHOA YEPES**

**Directora Departamento Administrativo de Planeación**