

DECRETO N° 1775 DE 2012

(Noviembre 20)

“Por el cual se revisa y ajusta el Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión de Pajarito Polígono Z2-DE-4”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el artículo 355 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 019 de 2012,

CONSIDERANDO QUE:

1. 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 territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, y dispone adicionalmente el contenido mínimo de los mismos.
2. El Acuerdo Municipal 62 de Diciembre 30 de 1999, que adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín, complementado por el Acuerdo 23 de 2000, revisado y ajustado por el Acuerdo Municipal 46 de 2006, define las áreas a ser intervenidas con el tratamiento de Desarrollo, el cual corresponde a las zonas homogéneas identificadas como “Áreas Urbanizables o Construibles” localizadas en suelo urbano y de expansión. Determina que en polígonos de expansión, el tratamiento de desarrollo se aplica a aquellas áreas que no están incorporadas a la malla urbana y que presentan oportunidades para ello en el horizonte del Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con las previsiones de crecimiento de la ciudad.
3. Este mismo Acuerdo, identificó como suelo de expansión del Municipio de Medellín el polígono Z2-DE-4 sector de Pajarito, localizado al occidente de la ciudad y le asignó el tratamiento de Desarrollo, supeditándolo a la elaboración y adopción del correspondiente Plan Parcial para la totalidad del área respectiva. Esta determinación se acogió y reiteró en la revisión y ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial-Acuerdo Municipal 46 de 2006-, aclarando además que con la figura de plan parcial se concreta en el territorio de manera efectiva, los principios de la función social y ecológica de la propiedad y pública del urbanismo, y el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del Desarrollo Urbano.
4. En virtud de lo anterior, se expidió el Decreto Municipal 602 de junio 17 de 2002, el cual adoptó el Plan Parcial de Desarrollo en el suelo de expansión de Pajarito, con fundamento en los Acuerdos municipales 62 de 1999 y 23 de 2000, según los procedimientos establecidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Municipal 1212 de 2000, que para esa época, determinaba el contenido y los procedimientos que debían seguirse para la formulación y aprobación de los planes parciales (Las normas procedimentales actualmente vigentes, son los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007).
5. El plan parcial a la fecha tiene ejecutado el 80% aproximadamente del sistema estructurante del espacio público, que incluye vías, parques, zonas verdes y algunos equipamientos. Desde su concepción original, definió ocho (8) Unidades de Gestión Urbanística de las cuales a la fecha siete (7) han tenido, en diferente medida intervenciones en desarrollos de proyectos inmobiliarios referidos a la vivienda de interés social y prioritario. Se prevé que los desarrollos inmobiliarios futuros continúen con esta misma tipología de vivienda de conformidad con los objetivos y políticas descritos en el plan parcial y en el Plan de Ordenamiento Territorial.
6. El artículo 355 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, determina cuales son los fundamentos para realizar la modificación de los planes parciales indicando que esta solo puede llevarse a cabo con la norma vigente a la fecha con la cual se adoptó, siempre y cuando la nueva propuesta no modifique el modelo de ocupación original (estructura de espacios públicos, vías, movilidad, entre otros) o la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios.
7. El parágrafo 4 del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012, determina que el ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario. Es así como por tratarse de un Plan Parcial de iniciativa mixta el Departamento Administrativo de Planeación y la Empresa de Desarrollo Urbano quien ha sido el operador y gestor del Plan Parcial, realizó la revisión y ajuste del mismo, observando en lo pertinente, las normas urbanísticas con la cual originalmente fue adoptado.
8. El análisis realizado al Decreto Municipal 602 de 2002, determinó que era necesario ajustar algunos componentes, entre otros: la redefinición de algunas áreas de protección ambiental que requirieron para su delimitación final de estudios geológicos, geotécnicos e hidráulicos que permitieron una mejor utilización del suelo a desarrollar; el componente de movilidad que no consideraba una estación de Metrocable, la cual, por su carácter, hizo que las secciones viales