

DECRETO PROVISIONAL No. 1720137097 DE 2024

Por medio del cual se ajusta el Plan Parcial de Redesarrollo de la Gran Manzana de Simesa Z5-Red 7, adoptado por el Decreto Municipal 124 de 2006, modificado por el Decreto Distrital 901 de 2023 y se dictan otras disposiciones.

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de las atribuciones que le confieren los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política de 1991, las legales conferidas en el artículo 91 numeral 1 del literal d) de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012; el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Nacional Reglamentario 1077 de 2015, en concordancia con el artículo 464 del Acuerdo Municipal 48 de 2014 y demás normas complementarias y,

CONSIDERANDO QUE

De conformidad con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 los planes parciales son instrumentos mediante los cuales, se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial en porciones determinadas del territorio urbano, atendiendo las características particulares que permitan su urbanización y definiendo los procedimientos de gestión y las normas urbanísticas complementarias aplicables.

El Decreto Nacional 1077 de 2015: "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*", reglamenta las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de un Plan Parcial.

Los parámetros para adelantar los procesos de modificación y ajuste de planes parciales vigentes, están determinados en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, incorporado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el cual reitera el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional Único Reglamentario 1077 de 2015, en concordancia con el artículo 464 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, los cuales disponen que la modificación o 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. Igualmente, dispone que 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 la que fue aprobado el Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

Mediante el Decreto Municipal 124 de 2006 se adoptó el Plan Parcial de Redesarrollo de la Gran Manzana de Simesa, para parte del Polígono Z5_RED 7, tratamiento urbanístico de Redesarrollo.

Para este plan parcial se determinó inicialmente una vigencia de 20 años contados a partir de la firma del Decreto de adopción, lo que se produjo el 17 de enero de 2006; sin embargo mediante el artículo 10 del Decreto Distrital 901 de 2023 se modificó el artículo 64 del Decreto Municipal 124 de 2006 prorrogando su vigencia hasta tanto se encuentren vigentes los contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, adoptado mediante Acuerdo Municipal 48 de 2014, sin perjuicio de la posibilidad de que pueda revisarse y ajustarse dicha vigencia en aplicación de la normativa nacional vigente y en ocasión de la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.

El área de intervención es de 306.215,86 M²; zona que se delimita con los siguientes linderos: entre las calles 17 y 24 y las carretas 43F y 48 (Avenida de Los Industriales).

El Plan Parcial se desarrolla a partir de 5 bloques de propiedades que se dividieron a su vez en 37 Unidades de Gestión Urbanística:

Tabla 1. Composición general del área de planificación

COMPOSICIÓN GENERAL DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN		
BLOQUE		
PROPIETARIOS	EMPRESA	A.B (M²)
A	VALORES SIMESA	140.738,53
B	ERECOS	44.979,68
C	C. COLOMBIA	43.837,68
D	HOLASA	60.890,93
E	OTROS PREDIOS	15.768,99
TOTAL		306.215,86

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2024

A partir del año 2006 se dio inició el proceso de urbanización en el polígono que comprende el Plan Parcial, lográndose el desarrollo de diferentes proyectos inmobiliarios ejecutados que han permitido conformar una zona de altas calidades urbanísticas.

La ejecución del plan parcial se sustenta en la aplicación de los principios de autonomía, convivencia y flexibilidad, por lo que, desde la formulación del plan parcial, el documento

técnico reconoce la necesidad de tener en cuenta la incertidumbre sobre la potencialidad de desarrollo urbanístico del sector y por lo tanto, se adopta el principio de flexibilidad para garantizar la sana mezcla de usos.

Por medio de radicado 202410176477 del 20 de mayo de 2024, la sociedad VALORES SIMESA S.A. representada legalmente por el señor CARLOS FELIPE TRUJILLO identificado con cédula de ciudadanía 71.389.750, sociedad propietaria de uno de los inmuebles localizados en el área de intervención del plan parcial, radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación, una solicitud de ajuste al Plan Parcial, en cuanto a precisar la exigencia de parqueaderos para desarrollos del uso residencial que por condiciones del mercado inmobiliario, área de las viviendas y sus menores impactos en el sistema de Movilidad, pueden aprobarse generando menos celdas de estacionamiento.

La anterior solicitud fue acompañada por la documentación exigida por el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, para iniciar el trámite de ajuste al plan parcial. De igual manera, se aportaron los documentos que contienen el Documento Técnico de Soporte que analiza en detalle los aspectos que se solicitaban ajustar y el proyecto de decreto que adopta los cambios normativos propuestos.

El Plan Parcial Gran Manzana de Simesa se concreta en la actualidad como un sector acorde con el Modelo de Ciudad Compacta en el Corredor del Río presentando múltiples servicios con recorridos peatonales aproximados de 15 minutos, sobre una topografía plana y con proximidad a las Estaciones del Metro Poblado e Industriales, ciclo rutas y diferentes rutas de transporte público, aspectos que permiten replantear las necesidades del uso de vehículos particulares por parte de sus habitantes, aunado a la oferta actual de parqueaderos con que cuentan los proyectos existentes en el área de planificación, donde se pudo identificar que pese a los niveles máximos de ocupación tanto en el uso residencial como otros usos, existe alrededor de un 15% al 20% de celdas privadas desocupadas, tal como se detalla en el numeral 3.1 del Documento Técnico de Soporte.

En el marco de la revisión técnica, el Departamento Administrativo de Planeación analizó las implicaciones de la propuesta teniendo en cuenta que la norma con la cual se adoptó el Plan Parcial enmarcado en el Acuerdo 62 de 1999, determinó una mayor exigencia de parqueaderos. Para ello se partió de los estudios técnicos de movilidad realizados para el área de planificación, con el fin de determinar si una menor exigencia de parqueaderos en algunas Unidades de Gestión es viable en el contexto de los desarrollos licenciados en el Plan Parcial y los posibles impactos sobre las vías.

En el mismo sentido, esta dependencia procedió a considerar las nuevas dinámicas del uso residencial en las condiciones del mercado inmobiliario actual, encontrando que existen algunos desarrollos de vivienda en el contexto nacional e internacional, que actualmente funcionan adecuadamente con menores exigencias de parqueaderos a las

vigentes en el Plan Parcial, habida cuenta del menor tamaño de las viviendas, la cercanía con los sistemas de transporte, que permiten destinarlos a residencias unipersonales o de familias pequeñas y que en consecuencia, demandan menos vehículos particulares.

A la par con la evaluación técnica de la solicitud de ajuste al plan parcial, el Departamento Administrativo de Planeación en cumplimiento del artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, procedió con la citación a los propietarios y vecinos colindantes mediante citación a través de correo certificado a todos los propietarios pertenecientes a unidades de actuación que se encontraban en proceso de ejecución o sin desarrollarse, con el fin de que conocieran la propuesta de revisión y ajuste del plan parcial radicada ante el Departamento Administrativo de planeación y presentaran las observaciones a que hubiera lugar. De igual manera, se realizó notificación por aviso a todos los propietarios y vecinos del plan parcial, la cual fue publicada en la página web del Distrito de Medellín el 21 de junio del año en 2024.

En respuesta al proceso de citación a propietarios y vecinos, entre el 10 de junio y 9 de julio de 2024 y a través de correo electrónico, se recibieron por parte de los propietarios y vecinos interesados diez (10) observaciones, solicitando principalmente el Documentos Técnico de Soporte y explicación detallada del proceso, así mismo, fueron radicados tres (3) derechos de petición solicitando igualmente el Documento Técnico de Soporte -DTS- e información relacionada con el proceso de gestión y ejecución que a la fecha ha tenido en plan parcial en cumplimiento a su modelo de ocupación. Desde el Departamento Administrativo de Planeación -DAP- se apoyó el proceso y se elaboraron las respectivas respuestas a las observaciones y derechos de petición en los tiempos previstos por la Ley.

Es pertinente aclarar que el plan parcial está rodeado de vías públicas y, por tanto, no cuenta con vecinos colindantes, por lo que las citaciones se remitieron a los propietarios, tanto de los suelos en proceso de desarrollo dentro del polígono en cuestión, como de los ya desarrollados. En el caso de las citaciones a las edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal existentes en el polígono, estas fueron dirigidas directamente a cada copropiedad en su calidad de persona jurídica, que agrupa y representa los intereses de los propietarios de conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001. Del anterior proceso de citación a propietarios y vecinos se cuenta en el expediente de la solicitud de modificación del plan parcial, con la información de números de radicado de salida de la plataforma de gestión documental Mercurio, de las citaciones realizadas, al igual que de las peticiones relacionadas en el considerando anterior.

Una vez agotado el procedimiento anterior y evaluada la solicitud de modificación del plan parcial desde sus aspectos técnicos y jurídicos, el Departamento Administrativo de Planeación emitió la Resolución 202450082295 del 18 de octubre de 2024 *“Por medio de la cual se emite concepto favorable de viabilidad a la propuesta de ajuste al plan parcial de redesarrollo de la gran manzana de Simesa Z5-Red 7, adoptado por el Decreto*

Municipal 124 de 2006, modificado por el Decreto Distrital 901 de 2023 y se dictan otras disposiciones”.

El Departamento Administrativo de Planeación verificó que en la propuesta presentada se cumpliera con las exigencias normativas contenidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 2.2.4.1.1. del Decreto Único Nacional Reglamentario 1077 de 2015 y los artículos 208 y siguientes del Acuerdo Municipal 62 de 1999. En ese sentido, se procede con el trámite de modificación del Decreto Municipal 124 de 2006 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial de Redesarrollo de la Gran manzana de Simesa Z5_RED_7, modificado a su vez por el Decreto Distrital 901 de 2023, en el sentido de habilitarse la disminución del requerimiento de celdas de parqueaderos para los desarrollos inmobiliarios que den frente a las Calles 17 y 24 y cumplan con los requisitos especiales de área, localización y funcionamiento definidos para el ajuste al Plan Parcial en el presente Decreto.

El ajuste normativo del presente decreto complementa el contenido de la norma básica adoptada con el Plan Parcial, que, en lo referente a las exigencias de parqueaderos, data del Acuerdo Municipal 023 de 2000 “Por el cual se reglamentan y adoptan las Fichas Resumen de Normativa Urbana y Rural para el Municipio de Medellín”, el cual remite en lo correspondiente al Acuerdo Municipal 038 de 1990, vigente en estos aspectos para el momento de la formulación del plan parcial.

Lo anterior se fundamenta en los alcances jurídicos de instrumento de planificación intermedia Plan Parcial, definidos en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el cual establece en su numeral tercero que como parte del complemento a las normas del POT, puede establecer: *“Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.”*

En este sentido, la presente modificación contempla una complementación en la norma específica para el uso residencial, en cuanto a exigencia de parqueaderos, establecida en el Acuerdo Municipal 038 de 1990, norma que, como ya se indicó, fue retomada con esta naturaleza de norma específica por el Acuerdo 023 de 2000, antes referenciado. La modificación propuesta por el presente decreto aplica entonces para las viviendas menores a 40 M², siempre y cuando, los proyectos inmobiliarios, donde éstas se ubiquen, den frente a las Calles 17 y 24, dentro del área de planificación del Plan Parcial, toda vez que son las vías más próximas a las estaciones del sistema de transporte masivo de la ciudad, con lo cual se estimula el uso de medios alternativos para la movilidad, diferentes al vehículo particular.

El proyecto de decreto fue publicado en la página web del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, del -- al -- de --- del 2024, conforme a lo establecido

en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Distrito Especial de Medellín, se registraron --- visitas en la publicación, pero no se presentaron observaciones por parte de la comunidad dentro del plazo señalado. Lo anterior se encuentra consignado y detallado en los certificados, tanto de publicación como de participación, anexos al presente decreto.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1. Objeto. Ajustar el Decreto Municipal 124 de 2006 “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Redesarrollo de la Gran Manzana de Simesa, para parte del Polígono Z5_RED 7”, modificado por el Decreto Distrital 901 de 2023, en el sentido de habilitarse la disminución del requerimiento de celdas de parqueaderos para los desarrollos inmobiliarios que cuenten con frente hacia las Calles 17 y 24, dentro del área de planificación del Plan Parcial, y cumplan con los requisitos especiales de área, localización y funcionamiento definidos en el artículo siguiente.

Artículo 2. Modificación. Modificar el artículo 56 del Capítulo 5 Normas Básicas y Uso del Suelo del Decreto Municipal 124 de 2006, sustituido a su vez por el artículo 14 del Decreto Distrital 901 de 2023; el nuevo texto es el siguiente:

“Artículo 56. Normas básicas. Los proyectos urbanísticos y constructivos que se pretendan ejecutar en el área de planificación, deberán cumplir con las normas que a continuación se detallan, y en los elementos no reglamentados, deberán acogerse a lo establecido en los Acuerdos Municipales 62 de 1999, 23 de 2000 y las normas urbanísticas específicas contenidas en el Acuerdo Municipal 38 de 1990; así mismo, las normas vigentes sobre seguridad de edificaciones y construcciones.

56.1. Exigencia de Parqueaderos. Los nuevos desarrollos constructivos dentro del área de planificación, deberán cumplir con los siguientes requerimientos de estacionamientos:

Tabla 4: Exigencia de parqueaderos por uso:

USO GENERAL	ACTIVIDADES	REQUERIMIENTO DE PARQ. PRIVADOS	REQUERIMIENTOS DE PARQ. DE VISITANTES	REQUERIMIENTOS DE PARQ. DE MOTOS	REQUERIMIENTOS DE ESPACIOS PARA BICICLETAS
VIVIENDA	Áreas mayores a 40 m2	1 por cada vivienda	1 por cada 7 viviendas		



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

USO GENERAL	ACTIVIDADES	REQUERIMIENTO DE PARQ. PRIVADOS	REQUERIMIENTOS DE PARQ. DE VISITANTES	REQUERIMIENTOS DE PARQ. DE MOTOS	REQUERIMIENTOS DE ESPACIOS PARA BICICLETAS
	Áreas menores a 40 m ² (ver parágrafo)	Mínimo: 1 por cada 3 viviendas Máximo: 1 por cada vivienda	Mínimo: 1 por cada 21 viviendas Máximo: 1 por cada 7 vivienda	Mínimo: 1 por cada 8 viviendas	Mínimo: 1 por cada 10 celdas de privados
COMERCIO TIPO 2	Lineal sobre ejes estructurantes, Grandes superficies comerciales, centros comerciales, Hipermercados	1 por cada 100 mts ² de área neta construida en este uso	1 por cada 60 mts ² de área neta construida en este uso.		
SERVICIOS	Oficinas, servicios personales, profesionales, comerciales, empresariales, financieros	1 por cada 100 mts ² de área neta destinada a este uso.	1 por cada 200 mts ² de área neta destinada a este uso.		
PRODUCTIVOS	Empresas asociadas a las nociones de sociedad del conocimiento y economía del conocimiento, desarrollo sostenible e inclusión social, Bodegas	1 por cada 200 mts ² de área construida	1 por cada 200 mts ² de área construida		

Parágrafo: Los proyectos del uso residencial que licencien unidades inmobiliarias menores a 40 m², podrán aplicar la exigencia de celdas de parqueaderos citadas en la tabla anterior, siempre y cuando, cumplan con los siguientes requisitos; de lo contrario, deberán cumplir con la exigencia de parqueaderos definida para viviendas con áreas mayores a 40 metros cuadrados:

1. Se trate de desarrollos inmobiliarios que den frente a las Calles 17 o 24 en el área de planificación.



2. *El proyecto inmobiliario deberá desarrollar a su interior espacios para cargue y descargue de personas, espacios para cargue y descargue de mercancías, celdas de parqueadero con dimensiones específicas para personas con movilidad reducida una celda por cada 30 celdas proyectadas y espacios adecuados para recolección y albergue de residuos sólidos.*
- 56.2. Fachadas Abiertas.** *Las edificaciones que den frente a espacios públicos, naturales y artificiales, según las tipologías establecidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, deberán ser proyectadas con fachadas abiertas. Se deberá cumplir con las diferentes normas de retiros establecidas en el Acuerdo Municipal 38 de 1990.*
- 56.3. Alturas.** *No existirán restricciones de altura para el desarrollo de proyectos, salvo las determinadas por el uso mismo de la edificabilidad, la aplicación de los índices de construcción y ocupación o por razones técnicas, de acuerdo con los estudios de suelo que sean adelantados para los trámites de licencias urbanísticas.*

En todo caso, se debe respetar la altura máxima definida por la Aeronáutica Civil y tramitar las autorizaciones correspondientes, de manera previa al trámite de licencias urbanísticas.”

Artículo 3. Vigencias y derogatorias. Permanecen vigentes las demás disposiciones del Decreto Municipal 124 de 2006 modificado por el Decreto Distrital 901 de 2023, que no son expresamente ajustadas, modificadas, adicionadas o sustituidas por las disposiciones contenidas en el presente decreto.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

FEDERICO GUTIÉRREZ ZULUAGA
Alcalde

LUZ ÁNGELA GONZÁLEZ GÓMEZ
Directora del Departamento Administrativo de Planeación



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Elaboró:	Revisó	Aprobó:
<p>Abogado John Edward Bustamante Saldarriaga Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Departamento Administrativo de Planeación.</p> <p>Arquitecto Juan Rafael Acevedo Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Departamento Administrativo de Planeación.</p> <p>Ingeniero Felipe Ospina Uribe Profesional Universitario Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Departamento Administrativo de Planeación.</p>	<p>Arquitecto Nelson Valderrama Cuartas, Líder de programa (E) Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Departamento Administrativo de Planeación.</p> <p>Abogada Adriana María Zapata Flórez Profesional universitaria- Despacho Departamento Administrativo de Planeación.</p> <p>Abogado Dany Alexander Granda Jaramillo Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Departamento Administrativo de Planeación.</p>	<p>Ingeniero Jaime Humberto Pizarro Subdirector de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Departamento Administrativo de Planeación</p>

