



**DECRETO N° 0473 DE 2015
(Abril 6)**

Por el cual se adopta el Plan Parcial “Colinas del Porvenir”, polígono de tratamiento Desarrollo en Suelo Urbano Z6_D_4, del Municipio de Medellín.

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, los decretos nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 ,1478 de 2013, el Decreto Ley 019 de 2012, el Acuerdo Municipal 46 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial, demás normas complementarias, y

CONSIDERANDO

1. Que la Ley 388 de 1997 crea los planes parciales como instrumentos de planificación complementaria, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territorial.
2. Que el Acuerdo 46 de 2006, “Por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín”, establece la formulación del Plan Parcial, como requisito previo para el otorgamiento de licencias en los suelos clasificados como de expansión urbana, los suelos urbanos con tratamiento de desarrollo, redesarrollo segundo grupo, renovación y conservación, así como los suelos que hacen parte de operaciones urbanas especiales o macroproyectos.
3. Que el mencionado Acuerdo 46 de 2006 en su artículo 13, plantea como parte del imaginario de ciudad lograr *“Una ciudad destacada por la calidad y diversidad de sus barrios que ofrecen a sus residentes espacio público estimulante, facilidades para satisfacer las demandas de la vida cotidiana y oportunidades de desarrollar actividades económicas que brindan empleo y servicios a la población.*
4. Que el modelo de organización espacial o proyecto de ciudad, definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, se fundamenta en los principios básicos sobre sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio.
5. Que el señor Martin Alonso Perez mediante poder debidamente otorgado ante la Notaria 25 de Medellín, presentó para evaluación del Departamento Administrativo de Planeación con radicado 2014PT074723N01 de 17 de septiembre de 2014, la formulación del proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado Ciudadela Colinas del Porvenir, localizado en el polígono Z6_D_4.



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

6. Que de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1° del Decreto Nacional 1478 de 2013, el formulador optó por no solicitar determinantes al Departamento Administrativo de Planeación e iniciar el proceso de formulación del Plan Parcial de acuerdo con el artículo 4° del precitado Decreto.
7. Que en observancia a las disposiciones del artículo 9 del Decreto 2181 de 2006, modificado por el artículo 5 del Decreto 1478 de 2013, el Departamento Administrativo de Planeación se pronunció, emitiendo concepto de viabilidad al proyecto de Plan Parcial a través de la Resolución Municipal 348 del 15 de octubre de 2014, con lo cual se reconoce la coherencia del desarrollo propuesto frente a los parámetros de desarrollo definidos para la concreción del modelo de ciudad en el Acuerdo Municipal 46 de 2006, cumpliéndose así la etapa de formulación y revisión de que trata el numeral 1 del artículo 4 del Decreto 2181 de 2006.
8. Que conforme a las disposiciones del artículo 8 del Decreto 2181 de 2006 y demás normas concordantes, se realizó la respectiva información pública a propietarios y vecinos en diferentes reuniones llevadas a cabo los días 18, 19 y 21 de febrero de 2013 y el 11 y 12 de julio del mismo año.
9. Que la administración Municipal remitió el 21 de octubre de 2014 el proyecto de Plan Parcial a la revisión de la autoridad ambiental para que fueran concertados los aspectos ambientales.
10. Que en respuesta a esta radicación, la autoridad ambiental solicitó una reunión al Departamento Administrativo de Planeación para iniciar la concertación del Plan Parcial, reunión que se llevó a cabo el día 11 de noviembre de 2014, en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
11. Que por medio del radicado 018785 del 11 de noviembre de 2014, la autoridad ambiental le da respuesta al municipio de Medellín, en la cual manifiesta que los términos del proceso serán suspendidos hasta que la autoridad ambiental haga entrega de la respuesta al concepto solicitado por el Municipio de Medellín a través del radicado 201400573549 del 7 de noviembre de 2014, con el fin de aclarar inquietudes que son importantes para el proceso de concertación.
12. Que el 15 de diciembre de 2014 la autoridad ambiental radica informe técnico al Municipio de Medellín con el cual se evalúan los asuntos ambientales contenidos en el Plan Parcial Ciudadela Colinas del Porvenir.
13. Que el 23 de diciembre de 2014, la autoridad ambiental radica respuesta al concepto solicitado por el Municipio de Medellín a través del radicado 201400573549 del 7 de noviembre de 2014, en la cual la autoridad ambiental considera pertinente continuar con el proceso de concertación del Plan Parcial Ciudadela Colinas del Porvenir.



90-CER-14-8800



14. Que el 30 de diciembre de 2014 con radicado 030381 el Municipio de Medellín solicitó una prórroga a la autoridad ambiental para hacer los ajustes de los documentos contentivos del Plan Parcial en relación con las observaciones que suministró el equipo técnico del Área Metropolitana del Valle de Aburrá en diversas reuniones llevadas a cabo.
15. Que el 5 de enero de 2015 y teniendo en cuenta que la solicitud se presentó dentro de los plazos establecidos en el numeral 3 del artículo 180 del Decreto 019 de 2012 y en el inciso 3 del artículo 5 del Decreto 1478 de 2013, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá procedió a prorrogar el proceso de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales por un término de quince días contados a partir del día hábil siguiente a la radicación de la comunicación oficial con radicado 030381, es decir, a partir del día 05 de enero de 2015.
16. Que la autoridad ambiental, dentro del proceso de concertación solicitó complementación y aclaración de algunos aspectos desarrollados en el Documento Técnico de Soporte, aspectos que se consignaron en el Acta de concertación del 26 de enero de 2015.
17. Que Mediante Resolución 018 del 29 de enero de 2015, notificada el día 3 de febrero de 2015, se suspendieron por 15 días hábiles los términos de revisión de la propuesta del Plan Parcial Ciudadela Colinas del Porvenir, de que trata el decreto nacional 2181 de 2006 y 1478 de 2013, en razón a los ajustes al componente forestal, a los aspectos geológicos y geotécnicos, las áreas de conservación y protección ambiental y el inventario de concesiones y vertimiento que son necesarios realizar y anexar a la documentación presentada y con base en lo acordado en el acta de concertación referida con la autoridad ambiental.
18. Que los interesados en el proyecto, presentaron el 24 de febrero de 2015, las complementaciones e hicieron las modificaciones acordadas con la Autoridad Ambiental.
19. Que mediante Resolución 072 del 26 de febrero de 2015, notificada el día 27 de febrero de 2015, se suspendieron por 15 días hábiles los términos de que trata el decreto nacional 2181 de 2006 y 1478 de 2013, debido a que la documentación ingresada el 24 de febrero por los interesados, requería ajustar los planos debido a que por aparente error de los proponentes se excluyó un ramal de agua que hizo parte de la concertación ambiental.
20. Que el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, en su carácter de autoridad ambiental urbana, mediante Resolución 00532 del 6 de abril de 2015, dio aprobación en los aspectos ambientales al Plan Parcial que se adopta en el presente Decreto, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 del



BC-GER-117800



Decreto 2181 de 2006, modificado por el artículo 6 del Decreto 1478 de 2013.

21. Que los interesados en el proyecto, presentaron el 20 de marzo de 2015, mediante radicado 2015PT018446N01, las complementaciones e hicieron las modificaciones acordadas con la Autoridad Ambiental.
22. Que en razón al cumplimiento pleno de los trámites y procedimientos establecidos en las reglamentaciones nacionales que rigen la materia, los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, el proyecto de Plan Parcial cumple con las disposiciones legales que lo hacen objeto de adopción por el ente territorial,

Por lo anterior,

DECRETA

ARTÍCULO 1. Adopción. Adóptese el Plan Parcial **COLINAS DEL PORVENIR**, como instrumento de planificación complementaria del Plan de Ordenamiento Territorial para los predios que conforman el polígono Z6_D_4, definido en el Acuerdo 46 de 2006.

El desarrollo de los predios localizados en el área de planeamiento, se adelantará de conformidad con la normativa contenida en el Acuerdo 046 de 2.006, sus normas complementarias Decreto 409 de 2007 y 1521 de 2008, y según los lineamientos y directrices establecidos en este Decreto, sin perjuicio de que los propietarios de predios soliciten su revisión y se acojan a las disposiciones de la normativa vigente.

PARÁGRAFO. Hacen parte integrante del presente Plan Parcial, el Documento Técnico de Soporte y la Resolución N°. 00532 del 6 de abril de 2015, por medio de la cual el Área Metropolitana del Valle de Aburrá aprobó los aspectos ambientales del Plan Parcial que se adopta en el presente Decreto; así como los planos de diagnóstico y formulación que se protocolizan y relacionan en el siguiente listado:

DIAGNÓSTICO

Plano	Número
Localización Valle de Aburrá	1
Localización Itagüí	2
Localización Medellín	3
Área de Planificación	4
División predial	5
Topográfico	6
Hídrico	7
Estructuras Hidráulicas	8
Vertimientos	9
Zonas de Protección y retiros	10
Coberturas Vegetales	11
Inventario Forestal	12

FORMULACIÓN

Plano	Número
Unidades de Actuación	25
Obligaciones Urbanísticas	26
Obligaciones Urbanísticas (Lupa UG 01)	27
Obligaciones Urbanísticas (Lupa UG 02)	28
Obligaciones Urbanísticas (Lupa UG 03)	29
Obligaciones Urbanísticas (Lupa UG 04)	30
Obligaciones Urbanísticas (Lupa UG 05)	31
Obligaciones Urbanísticas (Lupa UG 06)	32
Obligaciones Urbanísticas (Lupa UG 07)	33
Plano de Alturas	34
Modelo de Ocupación	35
Modelo de Ocupación (Zonificación de usos)	35A

(Firma manuscrita)



Recorrido y Avistamiento Aves	13	Modelo de Ocupación (Lupa UG 01)	36
Geología	14	Modelo de Ocupación (Lupa UG 02)	37
Pendientes	15	Modelo de Ocupación (Lupa UG 03)	38
Unidades Geomorfológicas	16	Modelo de Ocupación (Lupa UG 04)	39
Procesos Morfodinámicos	17	Modelo de Ocupación (Lupa UG 05)	40
Zonificación	18	Modelo de Ocupación (Lupa UG 06)	41
Amenazas	19	Modelo de Ocupación (Lupa UG 07)	42
Perfiles	20	Cruces Inventario Forestal	43
Ruidos	21	Arreglos Florísticos	44
Red Vial	22	Inventario de causas de quebrada	45
Secciones Viales	23	Red de Acueducto	46
Taludes Longitudinal	24	Red de Aguas Lluvias	47
		Red de Aguas Residuales	48

TITULO I COMPONENTE GENERAL

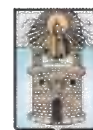
ARTÍCULO 2. Principios. La ejecución del Plan Parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 3. Área de Planeamiento. Se determina como Área de Planeamiento la correspondiente a la totalidad del polígono Z6_D_4, establecido en el Acuerdo 46 de 2006, que se localiza en la parte suroccidental del barrio La Colina, entre las cotas 1.438 msnm y 1.700 msnm.

El polígono se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano, con la asignación de tratamiento de Desarrollo; se ubica en el extremo occidental del barrio La Colina, limitando por el costado norte con el alto de La Colina, con la calle 9 sur y el Club El Rodeo; por el sur con la quebrada el Bolo, por el oriente con la urbanización Guayabalia, y por el occidente con la urbanización Rodeo Campestre y la Vereda El Porvenir, en el Municipio de Itagüí, por la cota 1.700 msnm. La delimitación del área de planificación se encuentra en el plano N° 4 "Área de Planificación", protocolizado con el presente Decreto.

ARTÍCULO 4. Modelo de ocupación. En desarrollo de las previsiones contenidas en el Acuerdo 46 de 2006, el Plan Parcial propone un desarrollo urbanístico que haga posible la consolidación y conformación del borde urbano; la transformación de actividades industriales altamente contaminantes a desarrollos urbanísticos concentrados en edificaciones en altura, y la conformación de una zona en la que se ubique una oferta de comercio vecinal y usos compatibles con la nueva dinámica que está sufriendo el sector, permite la conformación de una zona de calidad, limitando la ocupación del suelo rural aledaño, pero al mismo tiempo, brindando una oferta de espacio público y equipamiento de cobertura zonal que hace posible el cumplimiento de los objetivos de desarrollo que se tienen previstos en las normas urbanísticas vigentes.

ARTICULO 5. Lineamientos del Plan Parcial. De conformidad con lo establecido



por el Acuerdo 46 de 2006, se consideran lineamientos generales para la ejecución del Plan Parcial, los siguientes:

1. Promover **desarrollos urbanísticos con vivienda como uso principal**, con calidad y variedad, articulados al sistema de espacios públicos naturales y artificiales, nuevos y existentes, consecuente con el modelo de ciudad propuesto para las zonas de Desarrollo,
2. Definir el desarrollo urbanístico del polígono resaltando la localización del **cerro La Colinita y demás áreas de interés ambiental**, proponiendo su incorporación como elementos ambientales constitutivos del espacio público, acondicionando algunas áreas como un mirador urbano, en los términos y condiciones que han sido establecidos por la Aeronáutica Civil en el oficio 4404-085-1983-201173464, en desarrollo de lo previsto en el Decreto 266 de 2006, que autoriza elevaciones máximas para los desarrollos urbanísticos que se ejecuten en este polígono.
3. Promover la consolidación **del espacio público y los equipamientos como ordenadores del Plan**, Construyendo una centralidad lineal de escala barrial, a lo largo de la Quebrada El Bolo, que permita integrar este desarrollo urbano con las zonas colindantes ya consolidadas, generando una nueva oferta de equipamientos para atención de las necesidades básicas de sus habitantes.
4. Definir los desarrollos urbanísticos y constructivos a través de la consolidación del sistema **de movilidad peatonal y vehicular estructurante**, a partir de la Longitudinal Occidental y Carreras 9Sur y 12Sur, que ordenen y direccionen los desplazamientos internos y externos con el sistema vial existente y futuro.

ARTÍCULO 6. Objetivos del Plan Parcial. Son objetivos del presente Plan Parcial los siguientes:

Objetivo General: Definir los procesos de planificación y gestión específicos para la urbanización de los predios ubicados en el polígono Z6_D_4, cumpliendo con los parámetros y lineamientos del Acuerdo 46 de 2006 y demás normas complementarias, conformando así un nuevo territorio urbano de excelente calidad y funcionalidad, con miras a implementar un desarrollo en equilibrio ambiental y la consolidación de su carácter de borde urbano, que contribuya al uso racional del territorio y a su adecuada incorporación al entorno urbano preexistente.

Objetivos Específicos:

Vivienda. Promover la construcción de inmuebles para el uso residencial de diferentes tipologías, consecuentes con el modelo de ocupación de zonas periféricas y de borde urbano, articulados al sistema de espacios públicos y equipamientos.

Ambiental. Adoptar un modelo de desarrollo urbanístico que permita efectuar la transición entre el suelo urbano y rural, de manera que se incorporen los elementos ambientales existentes en el polígono y los barrios colindantes al desarrollo urbano, buscando una integración efectiva de los sistemas ambientales, que se constituyan en la base del modelo de ocupación y desarrollo territorial.

Consolidar una red de senderos que permitan la incorporación como zonas de recreación pasiva de estos espacios, promoviendo su carácter de miradores urbanos, promoviendo la siembra y conservación de especies en estos sectores.

Movilidad. Consolidar en el polígono un sistema de movilidad peatonal y vehicular estructurante, a partir de las Calles 9Sur y 12Sur y la Longitudinal Occidental, que ordenen y direccionen los desplazamientos internos y externos con el sistema vial existente y proyectado por el municipio de Medellín.

Promover el mejoramiento y la continuidad de la red peatonal existente entre el polígono y las zonas colindantes.

Desarrollar en el sistema vial vehicular definido para el polígono, el mobiliario urbano requerido para la definición de los paraderos o estaciones de espera para las diferentes tipologías de transporte público, conforme a las condiciones que sean establecidas por el Municipio de Medellín.

Espacio público. Conformar un sistema de áreas verdes y espacio público que permita la integración de los desarrollos urbanísticos que el presente Plan Parcial autoriza con las zonas colindantes, incorporándole las fajas de retiro de las quebradas localizadas en el polígono y consolidando al mismo tiempo el carácter de borde urbano y límite municipal.

Equipamientos. Generar equipamientos comunitarios que permitan atender la demanda generada por los nuevos desarrollos y la de las comunidades de las zonas colindantes, integrándolos al espacio público y la consolidación de centralidad barrial. El tipo de equipamiento será definido por la Administración municipal, de conformidad con los requerimientos y coberturas que se requieran en el proceso de consolidación del desarrollo del polígono.

ARTÍCULO 7. Políticas. Se establecen como políticas para el desarrollo de los objetivos establecidos en el artículo anterior:

1. Construcción de un modelo de ocupación que parta de las condiciones ambientales, como determinantes primarios de la estructura, tanto pública como privada.
2. Articulación del énfasis residencial, generando estrategias de integración entre los barrios colindantes y los nuevos desarrollos.
3. Reglamentación y ubicación de usos comerciales y de servicios complementarios al residencial, que permita la consolidación de la centralidad barrial propuesta y promueva la sana mezcla de usos.
4. Integración de los valores ambientales existentes en el polígono al sistema de espacios públicos propuestos por la presente reglamentación, de modo tal que desde su racional utilización lúdica y educativa, se generen procesos positivos para su mantenimiento y protección.

5. Ubicación estratégica de espacios públicos y zonas verdes, con un papel ordenador, en torno a ejes viales estructurales, acorde con las determinaciones contenidas en el Acuerdo 46 de 2006 y sus decretos reglamentarios.
6. Desarrollo de una adecuada y eficiente proporción del aprovechamiento constructivo, que haga posible promover la dotación de espacio público, equipamientos e infraestructura, y un desarrollo urbanístico acorde tanto con las posibilidades físicas del sector y su entorno como con las cargas urbanísticas requeridas para la intervención en el polígono.
7. Utilización de las densidades, los índices de construcción y ocupación estipulados en la normativa, de modo racional y acorde con las restricciones ambientales del suelo, simulando el posible escenario de densificación del sector y equilibrando aprovechamientos económicos razonables con las obligaciones urbanísticas necesarias para la consolidación de un sector urbano de calidad.
8. Identificación de Unidades de Actuación Urbanística eficientes y gestionables, que atiendan las vocaciones de vivienda, comercio y servicios del sector, y que tengan en cuenta no sólo la configuración natural del territorio, sino las divisiones territoriales artificiales y la tenencia del suelo, permitiendo llevar a cabo los procesos asociativos y las integraciones necesarias para un desarrollo por etapas adecuado y eficiente.

ARTÍCULO 8. Estrategias. Con el fin de desarrollar los objetivos del presente Plan, se plantean 3 tipos de estrategias, las territoriales, la Ambiental y las Socio-Económicas, las cuales se definen a continuación:

Estrategias Territoriales:

1. Generar espacio público desde la construcción de una centralidad lineal de carácter barrial en la zona de retiro de la quebrada el Bolo, dotado con elementos naturales, arquitectónicos y urbanos que articule los diferentes desarrollos urbanísticos y que sirva de acceso e integración a los diferentes barrios colindantes con el área de planeamiento.
2. Disponer los equipamientos de conformidad con la estructura urbana de espacio privado que se adopta en el Plan, ofreciendo un urbanismo abierto a la centralidad barrial y al desarrollo vial, permitiendo integrar la propuesta de movilidad interna con la existente en los barrios vecinos.
3. Generar desarrollos urbanísticos para el uso residencial en diferentes tipologías, coherentes con el modelo de ocupación aprobado, definiendo una oferta de inmuebles para la localización de usos institucionales, comerciales y de servicios, que permita atender las necesidades de la población objetivo de los desarrollos residenciales nuevos y la ubicada en los barrios colindantes.
4. Desarrollar un sistema vial y de movilidad al interior del área de planeamiento, conectado al sistema vial local existente y al Metropolitano, Longitudinal Occidental, con enlaces a través de las vías, la red peatonal y ejes ambientales. Determinar unidades de Actuación autónomas y autosuficientes, que contribuyan a conformar la nueva estructura urbana propuesta para el polígono, a través del reparto de cargas y beneficios.



90-GER-147800



Estrategia Ambiental:

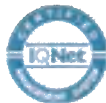
1. Consolidar y conformar como área ecológica y de importancia ambiental y paisajística la parte baja del Alto del Ajizal, por ser un área que cumple funciones estratégicas para el bienestar y desarrollo municipal, que presenta atractivos naturales y paisajísticos, con posibilidad de desarrollar actividades recreativas y lúdicas, conformando un mirador urbano que permita conservar los recursos naturales, acorde con lo establecido en el Acuerdo 46 de 2006.
2. Conformar como parque lineal y centralidad barrial la zona de retiro de la quebrada el Bolo y la Longitudinal Occidental, vinculándose al sistema de espacios públicos propuestos para el área de planeamiento.

Estrategias Socio – Económicas:

1. Desarrollar proyectos urbanísticos que permitan aportar a la solución del déficit cuantitativo de vivienda, de espacios públicos, equipamientos y demás usos urbanos en la Comuna, la ciudad y el Valle de Aburrá.
2. Establecer un sistema de reparto de cargas y beneficios que permita la ejecución de los equipamientos requeridos para atender la nueva demanda que el desarrollo residencial va a generar.
3. Consolidar los espacios públicos y centralidad barrial propuestos, como sitios de encuentro y construcción de ciudadanía, que haga posible la atención de la demanda actual y potencial de la comuna.

ARTÍCULO 9. Conformación área de planeamiento. El área de planificación del presente Plan Parcial está conformada por nueve (9) predios que suman un área total de 123.408 metros cuadrados, y que se identifican a continuación:

LOTE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	M ²	% en el polígono
01	001- 139632	1.203	0.86
02	001- 557814	90.77	0.06
03	001-975098	636.92	0.46
	001-97097		
	001-97096		
	001-97095		
	001-97094		
	001-97093		
	001-97092		
	001-97091		
	001-97090		
	001-97089		
04	001-748210	890.34	0.64
05	001-22023	1.200.63	0.86
06	960060454	1.899.12	1.36
07	001-295715	5.179.69	3.73
08	001-759397	52.271.63	37.56
09	001-181460	60.036.01	43.14
		123.408.00	



BC-CEM147800

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

PARÁGRAFO. El área de los predios con base en la cual se efectúa la formulación del Plan Parcial, corresponde al área establecida en las fichas catastrales y las matrículas inmobiliarias, por lo que el interesado, previamente a la solicitud de la licencia urbanística, debe hacer la actualización o aclaración para la corrección de áreas y/o linderos correspondientes, de acuerdo con la Instrucción Administrativa conjunta 001 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y 11 de la Superintendencia de Notariado y Registro, expedida el 20 de mayo de 2009, o las disposiciones que las modifiquen, adicione o sustituyan.

ARTICULO 10. Área de Intervención. Acorde con los resultados del diagnóstico y los desarrollos urbanísticos existentes en el área de planificación, así como la decisión de consolidar equipamientos que atienden las necesidades del municipio en general, el área se divide en siete (7) Unidades de Actuación y Un (1) área de manejo especial, según se consagra en el plano Área de Planificación N° 04.

Unidad	AREA (M ²)	% DE PARTICIPACION
U 1	10.188.80	8.25
U 2	14.164.00	11.47
U 3	10.768.00	8.72
U 4	23.524.32	19.06
U 5	27.541.00	22.31
U 6	32.501.84	26.37
U 7	1.899.12	1.53
AME	2.821.31	2.29
	123.408.00	100

CONFORMACION DEL AREA DE MANEJO ESPECIAL

LOTES	MATRÍCULA INMOBILIARIA	AREA (M ²)	Consideraciones para conformar el AREA DE MANEJO ESPECIAL - AME
01	001- 139632	1.203	Desde el año 2011 se inició un proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio que cursa en el Juzgado 17 Civil del Circuito de Medellín.
02	001- 557814	90.77	Desde el año 2009 se inició un proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio que cursa en el Juzgado 4 Civil del Circuito de Medellín.
03	001-975098 001-975097 001-975096 001-975095 001-975094 001-975093 001-975092 001-975091	636.92	Inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal por escritura 2161 de junio 26 de 2007 otorgada por la Notaría 19 de Medellín



90-CERN000

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

	001-975090 001-975089		
04	001-748210	890.34	Desde el año 2009 se inició proceso de pertenencia por prescripción adquisitiva de dominio
Los propietarios que figuran en los predios con matrículas ficticias 700002484, 700002483 y 700002482 actualmente se encuentran en calidad de poseedores.			
		2.820.88	

Para la delimitación del Área de Intervención se tuvieron en cuenta factores como tenencia de la tierra, condiciones geológicas, componente hidrológico incluyendo los retiros o fajas de protección, las áreas de protección y la estructura de espacio público propuesta, entre otros.

ARTÍCULO 11. Unidades de Actuación. Con el fin de facilitar la ejecución y la gestión del Plan Parcial y cumplir con los objetivos señalados de generación de espacio público, así como el reparto equitativo de cargas y beneficios, el desarrollo de la edificabilidad que se autoriza por el presente Plan Parcial, se hará a través de siete (7) unidades de actuación urbanística, acorde con el plano Unidades de Actuación N° 25.

La definición de las siete (7) Unidades de Actuación está determinada en razón de los siguientes criterios:

1. La estructura de espacio público determinada por el componente hidrológico establecido por la quebrada el Bolo y sus afluentes con los retiros o fajas de protección.
2. El diseño y alineamiento de las vías obligadas como la Longitud Occidental y las calles 9Sur y 12Sur como parte del tejido urbano existente en el barrio La Colina.
3. Las áreas que limitan con la vereda el Porvenir en el Municipio de Itagüí.

Lote	U 1	U 2	U 3	U 4	U 5	U 6	U 7	AME	TOTAL (M ²)
1								1.203	1.203
2								90.77	90.77
3								636.92	636.92
4								890.34	890.34
5						1.200.63			1.200.63
6							1.899.12		1.899.12
7		1.937.00		3.242.69					5.179.69
8	8.995.00	12.227.00	10.768.00	20.281.63					52.271.63
9	1.315.00				27.420.00	31.301.01			60.036.01
total	10.310.00	14.164.00	10.768.00	23.524.32	27.420.00	32.501.64	1.899.12	2.821.03	123.408.00

En el presente Decreto se establecen las disposiciones que regulan el desarrollo de cada una de estas unidades.

ARTÍCULO 12. Conformación y delimitación de las unidades de Actuación. Las unidades definidas en el artículo anterior se delimitan y conforman así: (ver plano Unidades de Actuación N°25).

UNIDAD	AREA BRUTA (M ²)	LIMITES	USO PRINCIPAL
1	10.310.00	Esta unidad se encuentra delimitada por el norte con la Colinita; por el oriente con las urbanizaciones Guayabalia; por el sur con la calle 11 Sur y la Unidad de Actuación 3; y por el occidente con las Unidades de Actuación 2 y 4	residencial y comercio barrial
2	14.164.00	Esta unidad se encuentra delimitada por el norte con la Unidad de Actuación 6; por el oriente con la Unidad de Actuación 1; por el sur con la calle 11 Sur y la Unidad de Actuación 3 y 4; y por el occidente con las Unidades de Actuación 5 y 6.	uso residencial y comercio barrial
3	10.768.00	Esta unidad se encuentra delimitada por el norte con la Unidad de Actuación 1; por el oriente con las urbanizaciones conjunto de casas y Guayabalia; por el sur con la calle 12 Sur y el Municipio de Itagüí; y por el occidente con la Unidad de Actuación 4.	residencial y comercio barrial
4	23.524.32	Esta unidad se encuentra delimitada por el norte con la Unidad de Actuación 2; por el oriente con la Unidad de Actuación 3; por el sur con la calle 12 Sur y el Municipio de Itagüí; y por el occidente con las Unidades de Actuación 5 y el Municipio de Itagüí	residencial y comercio barrial
5	27.420.00	Esta unidad se encuentra delimitada por el norte con la Unidad de Actuación 6; por el oriente con las Unidades de Actuación 2 y 4; por el sur con el Municipio de Itagüí; y por el occidente con la zona rural del Municipio de Medellín.	residencial y comercio barrial
6	32.501.64	Esta unidad se encuentra delimitada por el norte con la Calle 9 Sur; por el oriente con las Unidades de Actuación 2 y 4; por el sur con la Unidad de Actuación 5; y por el occidente con la Urbanización Rodeo Campestre	uso residencial y comercio barrial
7	1.899.12	Esta unidad se encuentra delimitada por el norte con la Unidad de Actuación 6; por el oriente con las Unidades de Actuación 2 y 4; por el sur con la Unidad de Actuación 6; y por el occidente con la Unidad de Actuación 6	residencial y espacio público
TOTAL	120.587		

PARÁGRAFO: Para la ejecución de la edificabilidad que el presente Plan Parcial autoriza, cada Unidad de Actuación deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y las cargas urbanísticas que se establecen en los siguientes artículos.

TÍTULO II ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 13. Estructura urbana de espacio público. De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 046 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial, la estructura del espacio público, está compuesta por el conjunto de elementos naturales y contruidos que encauzan y soportan el desarrollo físico del territorio.

Acorde con esta disposición el presente Decreto define las normas que regulan los componentes natural y artificial del espacio público en el área de planificación y sus normas de manejo.

CAPÍTULO I COMPONENTE NATURAL

ARTÍCULO 14. Elementos naturales estructurantes. Conforme con lo establecido en el Acuerdo 046 de 2006, se identifican como elementos naturales estructurantes en el polígono, la parte baja del Alto del Ajizal, mirador de la Colinita; así como la quebrada El Bolo.

ARTÍCULO 15. Criterios de Manejo de los elementos naturales estructurantes. El manejo ambiental de los elementos naturales estructurantes existentes en el polígono, está orientado a desarrollar acciones que permitan su incorporación como parte del sistema de espacio público, acorde con el modelo de ocupación adoptado.

Son criterios para la el manejo de los elementos ambientales estructurantes:

1. Consolidación del Alto del Ajizal, en especial la parte baja del cerro, y del cerro La Colinita como componentes del espacio público generado por la intervención urbana, a través de su acondicionamiento como miradores panorámicos, respetando sus valores ambientales con la vegetación adecuada, seleccionando especies según criterios paisajísticos, además de criterios ecológicos como su relación con la fauna y la flora y la regulación climática, acorde con las disposiciones contenidas en el Acuerdo 46 de 2006 sobre el particular.
2. Desarrollo de acciones para la protección y la recuperación de los cuerpos de agua, y la integración urbanística de los retiros de la quebrada El Bolo al sistema de espacio público proyectado.
3. Desarrollo de acciones para el mejoramiento de la oferta ambiental en las zonas verdes existentes y proyectadas en el área de planeamiento.

PARÁGRAFO. El análisis efectuado en la evaluación de los asuntos ambientales en el proceso de concertación de la propuesta del Plan Parcial con el Área Metropolitana y las autorizaciones que obtengan por parte de la autoridad ambiental una vez sean solicitadas, determinan las medidas de manejo necesarias para prevenir, mitigar, controlar, proteger o compensar los posibles impactos que se deriven de las actividades de construcción de los proyectos urbanísticos en las diferentes etapas a desarrollar.

ARTÍCULO 16. Tratamiento y recuperación de los cuerpos de agua. En el Plan Parcial se localiza la quebrada El Bolo, así como algunas corrientes intermitentes, consideradas como elementos de manejo especial, susceptibles de ser mejoradas, adecuadas y conservadas, promoviendo la consolidación de los retiros como parte del espacio público a conformar (ver plano Zonas de Protección y Retiros N°10).

PARÁGRAFO 1: Las corrientes naturales permanentes e intermitentes de agua, existentes en el área de planeamiento, solo podrán ser objeto de manejos especiales como canalizaciones, rectificaciones, desviaciones y coberturas, cuando se justifique técnica y socialmente, tal tipo de obra, para cuya realización se debe contar con la respectiva autorización de la entidad ambiental competente.

PARÁGRAFO 2: En cumplimiento de lo establecido por la autoridad ambiental en el proceso de concertación, si derivado de los estudios de mayor detalle (hidráulicos, hidrológicos, geológicos, geomorfológicos o hidrogeológicos) se demuestra que no existe alguno de los ramales de corrientes intermitentes, la modificación de la concertación ambiental, deberá someterse a consideración de la autoridad ambiental y se deberá proceder con los ajustes necesarios al presente Plan Parcial, si hay lugar a ello.

ARTICULO 17. Aspectos ambientales en el proceso de ejecución de obras urbanísticas. En el proceso de urbanismo y construcción de las diferentes Unidades de Actuación Urbanística y sus etapas, así como las actuaciones desarrolladas en el área de influencia del Plan Parcial, se deberán implementar medidas que hagan posible la mitigación de los impactos ambientales negativos que se generan en el sector por el desarrollo de la actividad.

Los titulares de las licencias deberán acatar las recomendaciones contenidas en los documentos de diagnóstico y formulación en relación con los componentes hidrológico y geotécnico.

PARÁGRAFO: Las tierras y escombros resultantes del desarrollo que se lleve a cabo en el Área de Planificación, no podrán ser vertidas en los cañones, cauces y fajas de retiro de los drenajes naturales permanentes e intermitentes.

Para el manejo de las tierras y escombros, se deberá acoger lo dispuesto en la Resolución 541 del 14 de Diciembre de 1994 del Ministerio de Medio Ambiente y demás disposiciones, que regulan el cargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros por demolición y movimiento de capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación, o las normas que la complementen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 18. Acciones para la vinculación del componente forestal. Conforme a los atributos ambientales presentes en el área de intervención, se deberán acatar las conclusiones y recomendaciones esbozadas en la fase de diagnóstico y formulación del presente plan para el manejo del componente forestal, en especial:

- Para la siembra se deberá privilegiar la selección de especies nativas, acordes con los usos destinados a los espacios públicos verdes diseñados en el



planteamiento urbanístico. La selección dependerá de las características específicas del área a sembrar y del propósito que persiga.

- Seleccionar especies aptas que no generen afectaciones a la infraestructura física, tales como levantamientos, taponamiento de redes de acueducto, alcantarillado, energía o teléfono, para la localización en los andenes.
- Para los corredores de servicio público con redes subterráneas se deberán seleccionar especies de crecimiento medio a lento, vida media a larga y talla baja y sistema radical poco profundo para que la raíz principal y laterales no ocasionen daños a las construcciones aledañas. En los corredores con redes aéreas se deben plantar árboles de porte bajo o arbustos, con el fin de evitar que las ramas toquen los cables y se generen costos futuros por mantenimiento. Por lo tanto, la altura máxima de estos no debe superar los 8 m, ni se deben sembrar a menos de 5 m de la base de los postes.
- La arborización a desarrollar en los equipamientos debe cumplir con características de seguridad, homogeneidad y dar un tratamiento integral de acuerdo con su ubicación y características físicas.
- La selección de especies deberá realizarse de acuerdo a su valor ecológico: fuente alimenticia, sitio de anidación y percha, importancia para la conservación del recurso hídrico y ornamental. Los arreglos espaciales deberán propender por la diversidad florística, estratificación de hábitats y en general una variada oferta ambiental, que mejore las condiciones del entorno y propicie la articulación a las zonas verdes circundantes.
- Las especies seleccionadas deben estar enmarcadas en las características apropiadas para los árboles urbanos, especificadas en los manuales de silvicultura urbana publicados.

La propuesta detallada de compensación deberá presentarse al momento de solicitar permiso de aprovechamiento forestal ante la autoridad ambiental competente para su aprobación.

ARTÍCULO 19. Acciones para la vinculación del componente atmosférico. Las acciones que se deben realizar en el área de planeamiento estarán orientadas a mitigar el deterioro ambiental producto del alto tráfico vehicular que se generará en la vía Longitudinal Occidental. Estas acciones se deben orientar principalmente sobre dos componentes ambientales aire y ruido.

Manejo de la Calidad del Aire: Para la mitigación del exceso de material particulado en el área de planeamiento que se generará por el alto tráfico vehicular futuro, se debe realizar una siembra masiva y ordenada de masa arbórea dentro de las zonas verdes públicas que conforman las secciones viales, así como en las áreas de parqueaderos con el fin de reducir el impacto de los agentes contaminantes y se genere una barrera de aislamiento, conforme a las autorizaciones que expida la autoridad ambiental.

Manejo del Ruido: Las construcciones futuras que se proyecten en el área de planeamiento próxima a las vías Longitudinal Occidental y las calles 9 Sur y 12 Sur, al

momento de diseñar en detalle las intervenciones urbanísticas, deberá prever los niveles de ruido futuros en la zona e involucrar alternativas que permitan la atenuación del mismo como parte integral del diseño.

ARTÍCULO 20. Aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo. De acuerdo con lo previsto por el artículo 30 del Acuerdo 046 de 2.006 y el Acuerdo Metropolitano 9 del 25 de mayo de 2012, cada UMI definida en el estudio debe ser zonificada respecto a la aptitud de uso, en las siguientes categorías, tal como se contempla en el plano de Zonificación N°16.

Zonas aptas: “Corresponden a zonas que presentan alto grado de estabilidad, no se aprecia la ocurrencia de procesos morfodinámicos activos e inactivos, tales como socavación de márgenes y movimientos en masa que afecten la estabilidad global del predio de interés y de la UMI asociada; la estabilidad global de estas zonas están condicionada al tipo de intervención que se proyecten y al uso y manejo que se dé a estas y a la UMI asociada.” Son áreas estables independientes - utilizables: Bajo esta categoría se considera aquellas áreas de terreno donde es posible emplazar cualquier obra de ingeniería o de otra índole. Tiene pendientes de planicies y suaves, sólo presenta erosión superficial que se controla con cobertura vegetal y las formaciones geológicas del subsuelo requieren los estudios solicitados por la NSR – 10. En estos terrenos se considera que los cortes del terreno no sobrepasarán los 2 m y en caso de requerir mayor excavación se debe adelantar un estudio de estabilidad de laderas.

Zonas aptas con restricción leve: “Corresponde a zonas estables dentro del predio de interés; sin embargo su estabilidad está condicionada por la incidencia directa que presentan procesos morfodinámicos activos tales como socavación de márgenes y movimientos en masa identificados en la UMI asociada; la estabilidad global de estas zonas dependerá del manejo que se dé a los procesos morfodinámicos y al tipo de intervención que se proyecte. Se considera que las obras de estabilización proyectadas son técnica y económicamente viables.” Son Estables Dependientes - Utilizables: Su estabilidad depende de factores extremos, los cuales se deben corregir y también, de factores internos que implican un manejo determinado del terreno y cierto tipo de obras civiles que garanticen el no deterioro de esa estabilidad natural inicial.

Zonas aptas con restricción moderada: “En las cuales se evidencia la ocurrencia de procesos morfodinámicos activos tales como socavación de márgenes y movimientos en masa localizados en el predio de interés y en la UMI asociada; la estabilidad global de estas zonas dependerá del manejo que se dé a los procesos morfodinámicos y al tipo de intervención que se proyecte sobre estas. El estudio debe evaluar la viabilidad técnica y económica de las obras de estabilización proyectadas dentro del lote y la UMI asociada.” Esta categoría considera aquellas áreas de terreno donde es posible emplazar cualquier obra de ingeniería o de otra índole, pero donde se debe tener presente que existen condiciones geológicas o geomorfológicas que requieren estudios especiales y obras de estabilización. Las pendientes son variables, predominando las moderadas, donde es posible que se generen movimientos en



80-02811800



masa, existen cicatrices de deslizamientos que deben ser tratadas con estudios en caso de quedar involucradas en alguna obra. Las formaciones geológicas del subsuelo requieren los estudios solicitados por la NSR – 10, además se debe adelantar estudios de estabilidad de laderas.

Zonas aptas con restricción alta: “En las cuales se evidencia la ocurrencia de procesos morfodinámicos activos tales como socavación de márgenes y movimientos en masa localizados en el predio de interés y en la UMI asociada; la estabilidad global de estas zonas dependerá del manejo que se dé a los procesos morfodinámicos y al tipo de intervención que se proyecte sobre estas. El estudio debe evaluar la viabilidad técnica y económica de las obras de estabilización proyectadas dentro del lote y la UMI asociada.” Se considera aquellas áreas de terreno donde es posible emplazar algunas obras de ingeniería, pero obligatoriamente se debe adelantar estudios especiales de geotecnia de estabilización y de manejo del terreno. Las pendientes son fuertes, es posible que se genere movimientos en masa, existen cicatrices de deslizamientos que deben ser tratadas con estudios en caso de quedar involucradas en alguna obra y en época invernal escurre agua. Las formaciones geológicas del subsuelo requieren los estudios solicitados por la NSR – 10, además se debe adelantar estudios de estabilidad de laderas y en algunos casos drenes.

Zonas no aptas: “Son aquellas con evidente inestabilidad por la ocurrencia de procesos morfodinámicos activos tales como socavación de márgenes y movimientos en masa dentro del lote de interés y la UMI asociada; el estudio considera que las obras de estabilización proyectadas son técnicamente complejas y de alto costo con respecto a las inversiones proyectadas en la zona o predio de interés. Las zonas con restricciones normativas se consideran como No Aptas.” En esta categoría se considera aquellas zonas que corresponden a retiros de quebradas y zonas con pendientes mayores a los 30°.

ARTÍCULO 21. Estudios geológicos y de suelos. Los desarrollos urbanísticos que se lleven a cabo en el área de planificación del presente plan, deberán realizar estudios técnicos previos al trámite de la respectiva licencia de construcción, tal como lo establece el Decreto Ley 926 de 2.010 y la totalidad de la norma sismorresistente asociada a la NSR-10.

PARÁGRAFO: En cada una de las unidades de Actuación que se ubiquen en las zonas aptas con restricciones altas (ZARA), conforme a la zonificación de la aptitud de uso del suelo identificada en el plano zonificación N° 18, se realizarán los estudios técnicos de detalle necesarios (geológicos, geotécnicos, hidrogeológicos, de estabilidad de laderas, hidrológicos e hidráulicos si es el caso) que garanticen la estabilidad de los suelos y de las obras a construir, siguiendo los lineamientos de la NSR-10 y del Acuerdo Metropolitano 09 de 2012. Si los estudios determinan que debe modificarse la ocupación propuesta en el Plan Parcial, se deberán tener dichos resultados en el modelo de ocupación del mismo.

CAPÍTULO II





COMPONENTE ARTIFICIAL

ARTÍCULO 22. Elementos de los sistemas estructurantes artificiales: El presente Plan Parcial desarrolla los elementos de los sistemas estructurantes artificiales: sistema Vial y de Transporte, Sistema de centralidades y equipamientos, de Espacios Públicos de esparcimiento y encuentro: parques, plazas y zonas verdes y el de servicios públicos

SECCIÓN 1 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTÍCULO 23. Sistema vial y de transporte Está orientado a garantizar el desplazamiento al interior y al exterior del área de planeamiento Polígono Z6_D_4 y a su articulación con el sistema estructurante existente en el barrio La Colina y la Vereda El Porvenir en el Municipio de Itagüí, próximos al área de planeamiento y de éste con la Comuna 15, Guayabal y el resto de la ciudad. Está conformado por la ejecución de obras que permiten consolidar vías vehiculares y la consolidación de circuitos para la movilidad peatonal.

PARÁGRAFO. El diseño, la construcción y cronograma de ejecución de cada uno de los elementos que conforman la red vial vehicular y peatonal, se determinan para cada Unidad de Actuación de acuerdo con el reparto de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 24. Sistema vial vehicular. En el área planeamiento se ejecutarán obras del sistema vial que permiten la accesibilidad desde las vías, calles 9Sur y 12Sur y la Longitudinal Occidental; vías colectoras que permiten distribuir y canalizar el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial de la Comuna 15 Guayabal principalmente sobre la carrera 52 Avenida Guayabal, hasta los diferentes barrios próximos al área de planeamiento.

Las intervenciones que se realicen deben contemplar mecanismos para articularse con los elementos del sistema vial estructurante que impactan el área de planeamiento: Longitudinal Occidental, Calle 12Sur, Calle 9 Sur que deben ejecutarse cumpliendo las disposiciones del Acuerdo 46 de 2006 en relación con las secciones públicas y todos sus componentes, según plano de Secciones Viales N°23 .

ARTÍCULO 25. Secciones Viales. El sistema vial requiere de la ejecución de cuatro desarrollos complementarios a la red vial existente, que garanticen la adecuada movilidad y accesibilidad vehicular desde y hacia el Área de Planificación, teniendo en cuenta la demanda de viajes proyectada por los desarrollos inmobiliarios del Plan Parcial y la falta de conexión o de capacidad vial existente.

Los proyectos viales específicos son: Vía Longitudinal Occidental entre la calle 9 Sur y la Calle 12C Sur, adecuación calle 9 sur, construcción de las calles 12A Sur y 12C Sur entre las carreras 55 y la vía Longitudinal Occidental. Todas las vías se entregarán construidas en su totalidad y cedidas, excepto la Vía Longitudinal Occidental que se entregará nivel de subrasante.



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

Longitudinal Occidental:

Dos (2) Calzadas	7,00 m c/u
Separador central	4,00 m
Zonas verdes laterales	1,50 m c/u
Andenes laterales	4,00 m c/u
Total sección pública	29,00 m
Antejardines	5.00m c/u

Calle 9 Sur:

Calzada	7,00 m
Bermas	2,00 m c/u
Zonas verdes laterales	2,00 m c/u
Andenes laterales	2,00 m c/u
Total sección pública	19,00 m
Antejardines laterales	3,00m c/u

Calle 12Asur:

Calzadas vehicular	7,50 m
Zonas verdes laterales	4,00 m c/u
Andenes laterales	2,00 m c/u
Total sección pública	19,50 m
Antejardines laterales	4,00 m c/u

Calle 12Csur:

Calzadas laterales al canal	7,50 m c/u
Canal central de la quebrada El Bolo	8,00 m
Zonas verdes laterales	4,00 m c/u
Andenes laterales	2,00 m c/u
Total sección pública	34,00 m
Antejardines laterales	4,00 m c/u

ARTICULO 26. Sistema vial peatonal. La estructura peatonal definida busca establecer relaciones de recorrido y accesibilidad, a nivel y escala del transeúnte, entre los desarrollos propuestos en el área de intervención con el barrio La Colina en el Municipio de Medellín y la vereda El Porvenir en el Municipio de Itagüí.

En sentido occidente a oriente se adecuarán a través de los ejes naturales o parques lineales propuestos, áreas peatonales sobre la quebrada El Bolo y las calles 9sur, 11sur y 12sur; y en sentido norte-sur a través de los andenes que conforman las secciones públicas de la Longitudinal Occidental.

La red peatonal que se define, permite desarrollar recorridos desde el barrio La Colina en el Municipio de Medellín y la vereda El Porvenir en el Municipio de Itagüí, atravesando el área de planeamiento desde la parte baja hacia el mirador urbano





ubicado en el Alto del Ajizal y la Colinita, garantizando su vinculación con los nuevos espacios públicos y la centralidad barrial propuesta a lo largo de la quebrada El Bolo.

Estas estructuras y áreas peatonales serán de uso público, ya sea que se desarrollen en forma paralela a calzadas vehiculares o que se desarrollen en las fajas de retiros obligados a los ejes naturales.

Esta red está constituida por los siguientes ejes urbanos y ambientales que le darán continuidad a la malla vial existente:

Calle 9 sur (Parte posterior del Club El Rodeo)
Calle 11sur (Prolongación de la vía que conforma la Urbanización Guayabalía)
Calle 12 sur - paralelas a la quebrada El Bolo
Longitudinal Occidental (entre Medellín e Itagüí)

PARÁGRAFO. El diseño de la red vial peatonal debe acogerse a las disposiciones contenidas en el manual del diseño de los elementos del espacio público, conservando las secciones viales adoptadas en este decreto, incorporando los criterios de diseño universal para personas con movilidad reducida.

SECCION 2 SISTEMA DE ESPACIOS PUBLICOS

ARTÍCULO 27. Elementos del Sistema de espacios públicos. Los elementos del sistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro para este Plan Parcial están constituidos por las áreas ambientales, el parque lineal, la centralidad lineal barrial, y las zonas verdes producto de los desarrollos urbanísticos, según plano Modelo de Ocupación N°35.

Los elementos de los componentes ambientales y las zonas de protección, son los principales elementos que constituyen y ordenan el espacio público en el Plan Parcial, por su ubicación y magnitud condicionan la ubicación de las áreas para desarrollos privados inmobiliarios y la localización de los equipamientos comunitarios, estableciendo un equilibrio entre lo construido y los espacios libres.

ARTICULO 28. Centralidad Barrial. La centralidad constituye un núcleo de distribución de bienes y servicios tanto al polígono del Plan Parcial como a los sectores colindantes, permitiendo concentrar la ubicación tanto de los equipamientos como de algunos inmuebles que oferten bienes y servicios a la comunidad. Ver plano Modelo de Ocupación N°35.

La consolidación de la centralidad barrial complementado el parque lineal de la quebrada el Bolo y asociada al desarrollo de la vía Longitudinal en el polígono, permite el desarrollo de proyectos sociales y económicos y la consolidación en los equipamientos que permitan adelantar programas y proyectos relacionados con la



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

consolidación de estrategias de vida y convivencia y el desarrollo de ámbitos de atención ciudadana.

ARTÍCULO 29. Zonas verdes y libres del sistema de espacios públicos. Están conformadas por las zonas verdes públicas del sistema vial, las zonas verdes que se generan como parte de los desarrollos urbanos y las áreas verdes producto de las cesiones de los desarrollos urbanísticos, que poseen carácter ornamental, paisajístico, de seguridad o funcional.

Las zonas verdes y recreativas, estarán dotadas de senderos, plazoletas y amoblamiento urbano que permita el desarrollo de actividades de carácter lúdico.

ARTÍCULO 30. Mirador Panorámico. Teniendo en cuenta que la topografía del área de planeamiento permite establecer relaciones visuales desde el Alto del Ajizal (parte baja) y el cerro la Colinita con el Valle de Aburrá, en especial hacia la zona sur, se consolidará un mirador panorámico conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 60 y siguientes del Acuerdo 46 de 2006, según plano Modelo de Ocupación N°35.

ARTÍCULO 31. Parque lineal de quebrada. Con el propósito de articular peatonalmente el retiro de la quebrada el Bolo a los desarrollos propuestos y a la consolidación de la centralidad barrial lineal, se desarrollará un parque lineal en el retiro de la quebrada, acorde con las disposiciones contenidas en el Acuerdo 46 de 2006, normas concordantes y complementarias, ver plano Modelo de Ocupación N°. 35A.

El desarrollo y consolidación del parque debe ajustarse a las disposiciones contenidas en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público, adoptado mediante el Decreto 1097 de 2002, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

SECCION 3 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 32. De los equipamientos. El desarrollo de los proyectos que se autorizan en el presente Plan Parcial deberá construir los equipamientos que se requieren para la atención de las necesidades de la población que se va a trasladar a este territorio, conforme a las disposiciones que a continuación se detallan, según plano Modelo de Ocupación N°35.

Equipamiento Educativo: Este equipamiento atenderá la demanda que se generará por los desarrollos residenciales previstos, conforme a las condiciones de cobertura y ubicación que se establezcan por parte del Municipio de Medellín.

Equipamiento de Salud: El equipamiento de salud que se desarrollará está asociado a la jerarquía barrial dado su alcance de servicio médico primario y de poca



complejidad, para atender consultas externas y urgencias menores de primeros auxilios, tanto para la población de la zona colindante como para la demanda que se va a generar por el desarrollo de los proyectos urbanísticos.

Equipamientos de Recreación y Deportes: Que permitan atender la demanda de la población que se ubicará en los nuevos desarrollos urbanísticos a construir.

PARAGRAFO. La Administración Municipal podrá modificar o sustituir los equipamientos asociados al desarrollo del presente Plan Parcial, con base en revisión de necesidades de la comunidad, o requerimientos de entidades públicas, la ubicación de inmuebles con el propósito de atender la ejecución de proyectos sociales, de seguridad, de carácter formativo, cultural, educativo, de salud, de culto, de bienestar social, deportivo y recreativo; así como a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad, sin que ello implique una modificación al Plan Parcial, siempre que se mantenga la equidad en el reparto de cargas y beneficios, conforme a las disposiciones que más adelante se consagran.

CAPÍTULO III SERVICIOS PUBLICOS

ARTÍCULO 33. Servicios Públicos. En aplicación de lo previsto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 3050 de 2013, el Plan Parcial puede determinar la forma como atenderá la prestación de los servicios públicos, por ello las normas nacionales disponen que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles, la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, entre otros.

El desarrollo de obras en las diferentes Unidades de Actuación deberá garantizar la conexión a la red de servicios públicos domiciliarios, conforme con los lineamientos emitidos por la empresa prestadora de los mismos, al expedir el certificado de factibilidad (Comunicado 2013017309 del 26 de Marzo 1º de 2.013).

La entidad prestadora de los servicios de electricidad y gas, tiene suficiente capacidad instalada para atender los nuevos desarrollos que se proyectan, según lo manifiesta en el oficio 2013026117 de Abril 5 de 2.013.

PARÁGRAFO 1: Acorde con las recomendaciones de las autoridades ambientales, se debe evitar alternativas de trazado de las redes de distribución de acueducto y alcantarillado que crucen zonas claramente identificadas como zonas de amenaza alta por movimientos en masa.

PARÁGRAFO 2: La empresa prestadora de servicios públicos, Empresas Públicas de Medellín, certificó la disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios mediante la revisión de la propuesta de Plan Parcial. Por tanto, le corresponde al urbanizador construir las redes secundarias de los servicios en cada uno de los desarrollos urbanísticos, bajo el estricto cumplimiento de las normas

técnicas establecidas por la entidad prestadora del servicio.

ARTICULO 34. Acueducto. El servicio de Acueducto se certifica para todo el polígono y deberá ser atendida con las redes de la distribución secundaria del agua de los siguientes circuitos:

A través del Circuito El Rincón se atenderá el área del proyecto entre las cotas 1.570 msnm y 1.600 msnm, para tal efecto se deberán ejecutar obras desde la válvula reguladora de presión a la tubería de diámetro de 200 mm, ubicada en la calle 6 Sur aproximadamente 200 metros al occidente del polígono.

A través del Circuito El Rodeo se atenderá la prestación del servicio para los proyectos que se desarrollen en el polígono por debajo de la cota 1.570 msnm a la red local de acueducto, para tal efecto se deberá ejecutar a la tubería de diámetro 300 mm, ubicada en la calle 9 Sur.

PARAGRAFO 1. Una vez adoptado el Plan Parcial, los interesados en adelantar proyectos urbanísticos y constructivos en el polígono, deberán solicitar de la empresa prestadora de servicios públicos la aprobación del diseño de las redes, sin perjuicio que por condiciones técnicas del proyecto y de las redes locales de acueducto, se deban efectuar variaciones en la extensión o especificaciones de las redes con el objeto de cerrar mallas de acueducto.

PARAGRAFO 2. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán respetar las condiciones y características de la tubería de conducción de acueducto localizada en la parte noroccidental del polígono; se prohíbe cualquier conexión que se pretenda efectuar a esta red.

Es responsabilidad de los interesados en desarrollar proyectos en el polígono, respetar la integridad de esta tubería y el mantenimiento de las servidumbres existentes para la red, que se encuentran identificadas en el plano Red de Acueducto N°46.

ARTICULO 35. Aguas Lluvias. Las aguas lluvias se deberán conducir de occidente a oriente, mediante la construcción de la red local a través de la descarga a las corrientes aledañas al polígono, a partir del otorgamiento del permiso de ocupación del cauce de la quebrada El Bolo que debe tramitarse ante la autoridad ambiental competente, previo el recibo de la red por parte de la entidad prestadora de servicios públicos, quien deberá ser responsable de su operación y mantenimiento.

PARÁGRAFO. El diseño y construcción de los elementos del sistema vial, deberá contemplar los elementos que permitan el manejo y conducción de las aguas lluvias a través de sumideros.

ARTICULO 36. Aguas Residuales: Los proyectos que se ejecuten deberán establecer la conexión de la red de aguas residuales al colector ubicado en la calle 12

C Sur y a la red local de aguas combinadas de 900 mm en la calle 9 Sur el cual deberá ser verificado en el sitio y previa verificación de la capacidad hidráulica de la red receptora.

Las redes existentes que reciben estos nuevos caudales deben ser objeto de revisión de la capacidad hidráulica y en caso de ser necesario, deben ser ampliadas por los interesados en el desarrollo de los proyectos urbanísticos y constructivos en el polígono.

ARTICULO 37. Alumbrado Público. Se entiende por alumbrado público el servicio consistente en la iluminación de las vías públicas, parques públicos, y demás espacios de libre circulación, con el objeto de proporcionar la visibilidad adecuada. Su dotación corresponderá a los urbanizadores.

PARÁGRAFO. El Municipio atenderá los trámites de revisión, aprobación y recibo de los proyectos de alumbrado público. En todo caso, se deberá garantizar la dotación de alumbrado público para las vías y demás espacios públicos que componen el plan vial propuesto y aprobado en el presente Decreto.

ARTICULO 38. Plan de gestión integral de residuos sólidos (PGIRS). Para el logro de las políticas ambientales, sociales y económicas que persigue el cumplimiento de los objetivos del Plan Parcial, consignados en el artículo 6 del presente Decreto, se deberá implementar el sistema de gestión integral de residuos sólidos, que se articule con el plan de gestión integral de residuos sólidos metropolitano y municipal, conforme con las disposiciones que al efecto han sido expedidas por la comisión reguladora de agua potable y saneamiento básico, en especial las Resoluciones 236 de 2002, 247 de 2003 y 351 y 352 de 2005, o aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

TITULO III FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

CAPÍTULO I SUELO PRIVADO

ARTICULO 39. Suelo privado en el área de planificación. El suelo privado consta de áreas útiles para el desarrollo de vivienda y otros usos, como también para áreas libres de zonas verdes y ambientales, según plano Unidades de Actuación N°25.

UNIDAD	AREA BRUTA (M ²)
1	10.310.00
2	14.164.00
3	10.768.00
4	23.524.32
5	27.420.00
6	32.501.64

7	1.899.12
	120.587.00

ARTICULO 40. Descripción del sistema de ocupación del espacio privado. Las Unidades que determinan el sistema de ocupación del presente Plan Parcial han sido definidas atendiendo a los siguientes criterios:

- Permitir un desarrollo autónomo.
- Estar conformadas por proyectos urbanísticos claramente identificables e independientes.
- Poseer una distribución de cargas representadas en suelos no urbanizables y de beneficios representados en suelos urbanizables.

ARTICULO 41. Aprovechamiento Urbanístico. De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Acuerdo 46 de 2006 y el uso principal previsto para las Unidades de Actuación, el aprovechamiento base, en forma de densidad para viviendas sobre hectáreas bruta se establece en 275 viviendas, el índice de construcción se establece en 1.5 y el de construcción en 35% sobre hectárea Bruta.

UNIDAD	AREA BRUTA (M ²)	M ² EN APLICACIÓN DEL I.C.	# VIVIENDAS
1	10.310.00	15.283.32	280
2	14.164.00	21.246.00	390
3	10.768.00	16.152.00	296
4	23.524.32	35.286.48	647
5	27.541.00	41.311.50	757
6	32.501.84	48.752.76	894
7	1.899.12	2.848.68	52
TOTAL	120.587.00	180.880.74	3316

ARTICULO 42. Distribución de la Edificabilidad. Para el otorgamiento de las licencias urbanísticas, se deberá utilizar como parámetro normativo de edificabilidad en cada unidad y en cada uso, los consignados en los artículos siguientes.

UNIDAD	AREA BRUTA (M ²)	# DE VIVIENDAS	I.C. (M ²)	I.O. (M ²)	% DE PARTICIPACIÓN
1	10.310.00	284	15.465.00	3.566.00	8.45
2	14.164.00	390	21.246.00	4.957.00	11.75
3	10.768.00	296	16.152.00	3.769.00	8.92
4	23.524.32	647	35.286.48	8.234.00	19.50
5	27.420.00	754	41.130.00	9.639.00	22.84
6	32.501.84	894	48.752.76	11.376.00	26.96
7	1.899.12	52	2.848.68	665.00	1.58
	120.587.00	3316	180.881	42.206.00	100

PARÁGRAFO 1. Esta edificabilidad no incluye circulaciones, áreas comunes, equipamientos públicos, ni parqueaderos. En todo caso se cumplirá lo establecido en el artículo 253° del Acuerdo 46 de 2006.

De acuerdo con las restricciones de altura del sector por parte de la Aeronáutica Civil, los desarrollos del Plan Parcial no deberá superar lo establecido por la certificación de la Aeronáutica en cuanto al perfil de ocupación de los edificios del suelo y su altura máxima, dada a través del radicado 4404-085-198.3-201173464 que se encuentra en el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial.

ARTÍCULO 43. Condiciones para el desarrollo de la edificabilidad autorizada.

Los proyectos urbanísticos y constructivos que se pretendan ejecutar, deberán acatar las recomendaciones derivadas del análisis de los mapas geológicos, de amenazas e hidrológicos, que se elaboraron para el área de planificación, y respetar la zonificación de aptitud del suelo incorporada al documento técnico de soporte que hace parte integral del presente Plan Parcial, en el artículo 20 del presente Decreto y el plano de Zonificación N°18.

ARTICULO 44. Usos del Suelo. El uso principal es el residencial en todas sus tipologías, y acorde con lo previsto en el Acuerdo 46 de 2006, se permite el desarrollo de actividades económicas siempre que no desplacen la vivienda como uso principal, con el propósito de obtener una mayor diversidad e intensidad de actividades económicas, de consumo y servicios complementarias y compatibles con el uso residencial.

Teniendo en cuenta que se determina la generación de una centralidad barrial, podrán desarrollarse usos diferentes al residencial en las Unidades de Actuación, de acuerdo con la siguiente intensidad:

UNIDAD	Vivienda (M ²) máximos totales 95%	Usos comerciales 5%(M ²)
1	15.465.00	764.16
2	21.246.00	1.062
3	16.152.00	807.6
4	35.286.48	1.764.15
5	41.130.00	2.065.57
6	48.752.76	2.437.63
7	2.848.68	142.43
TOTAL	180.881	9.044

Se podrán desarrollar proyectos destinados a usos diferentes a vivienda, si los interesados demuestran que en ningún caso se afecta el uso principal previsto y que se ha convertido parte de la edificabilidad autorizada para el desarrollo de proyectos residenciales, a razón de 0.5 metros cuadrados de vivienda a uso comercial y de servicios y 1.5 de comercio y servicios hacia vivienda, en todo caso, se debe mantener como mínimo el 60% del uso de vivienda.




PARAGRAFO. La conformación de la centralidad que el Plan Parcial establece, se tendrá como un área de cobertura barrial y en consecuencia, para los efectos de la determinación de los usos del suelo, le serán aplicables las disposiciones contenidas en los artículos 266 y siguientes del Acuerdo 46 de 2006 en relación con áreas de locales comerciales, usos permitidos, complementarios, restringidos y prohibidos.

CAPITULO II REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

ARTICULO 45. Reparto. Con base en las disposiciones legales y en desarrollo del principio de función pública del urbanismo, el reparto de cargas y beneficios garantiza la aplicación de los principios del régimen normativo contenidos en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997, ofreciendo a todos los propietarios de inmuebles localizados en el área de planificación los mismos derechos urbanísticos relativos y proporcionales al área y localización del predio, en función de la propuesta de ocupación que se adopta.

El reparto de cargas y beneficios realizado cumple los siguientes objetivos:

1. Garantiza aportes por parte de todas las unidades de actuación en el pago de las cargas, los cuales guardan proporción con los beneficios de la unidad, derivados de la edificabilidad asignada.
2. Garantiza que cada unidad es autosuficiente tanto en sus aportes como en sus beneficios, es decir que no sean exactamente proporcionales.
3. El reparto de cargas y beneficios para la ejecución de la edificabilidad autorizada a través de las presentes normas, se establece aplicando un sistema de puntos que valora y unifica la unidad de medida para las diferentes variables a tener en cuenta, las cuales se detallan en los artículos siguientes.

PARÁGRAFO: Para este Plan Parcial los propietarios de las diferentes unidades de actuación asumirán las cargas generadas por el desarrollo de la edificabilidad que se autoriza siguiendo los siguientes parámetros que se encuentran detallados en cifras y sintetizados en la Tabla contenida en el artículo 48 del presente Decreto.

ARTÍCULO 46. Principios del reparto. Las actuaciones para el desarrollo de espacios públicos y equipamientos en el área de planificación, comprenden tanto la generación, construcción, recuperación como su mantenimiento, a través de la ejecución de obras tendientes a aumentar el índice de zonas verdes por habitante, el área de tránsito libre por habitante, su disfrute y aprovechamiento económico, bajo los siguientes principios:

1. El respeto por lo público.
2. El reconocimiento del beneficio que se deriva del mejoramiento del espacio público.
3. El uso adecuado del espacio público en función de sus áreas y equipamientos a las diferentes escalas de cobertura vecinal, zonal o municipal.

4. La equidad en la regulación del uso y aprovechamiento por diferentes sectores sociales.
5. Orientar las inversiones de mantenimiento y producción de espacio público en las zonas que presenten un mayor déficit de zonas verdes por habitante

PARÁGRAFO. Los mecanismos que permiten el aporte efectivo de las obligaciones urbanísticas para dar cumplimiento a los principios enunciados, se encuentran asociados al proceso de otorgamiento de las licencias urbanísticas para las diferentes unidades de actuación.

ARTICULO 47. Cargas urbanísticas. El Acuerdo 46 de 2006, define las obligaciones urbanísticas que deben ser asumidas por los propietarios del suelo a urbanizar en razón de la función social y ecológica de la propiedad, de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley 388 de 1997.

Se identifican como cargas todos los componentes del espacio público que deben ser cedidos, adecuados y construidos por los propietarios:

- Suelo a ceder para equipamientos y espacios públicos (zonas verdes, parques y plazoletas).
- Suelos a ceder para vías vehiculares y peatonales.
- Construcción de vías peatonales y vehiculares.

Para la cesión de suelos destinados a equipamientos y espacio público se toma el valor del suelo apto para construcciones y ambiental, con base en este costo se compensarán estos suelos por las diferentes unidades de actuación urbanística.

Acorde con los análisis realizados y la edificabilidad que el presente Plan autoriza, al polígono le son aplicables las disposiciones anteriores, conforme a la siguiente tabla:

Área Bruta (M ²)	120.587
Índice de Construcción 1.5 (ABL)	180.881
Densidad (275 Vvdas/Ha.)	3.316
Área a ceder para vías (M ²)	22.416
Área Neta (M ²)	98.171
Área a Ceder (M ²)	24.009
18% ANL	17.671
2 M ² /hab. 3.58 hab/vvda	23.744
Cesión adicional	2.026
Área total a Ceder (M ²)	25.770

ARTICULO 48. Cargas en suelo por Unidad de Actuación Urbanística. Las cargas de suelo a ceder por unidad de actuación urbanística para equipamientos, espacios públicos y vías se realizarán de la siguiente manera:



Zonas verdes, recreacionales y equipamientos: El suelo a ceder para espacio público y equipamiento se calcula teniendo en cuenta el artículo 252 del Acuerdo 46 de 2006, el cual establece para el tratamiento de polígono una cesión de 18% del área neta que corresponde a 102.334 M², representados en áreas recreacionales, deportivas y zonas verdes, que servirán a los equipamientos y a la comunidad en general.

La totalidad de las cesiones de suelo para cada unidad de actuación urbanística será aprobada al momento de solicitar la licencia de urbanismo de cada Unidad de Actuación Urbanística. La localización de los suelos de cesión se ilustra en el plano Obligaciones Urbanísticas N°. 26.

Cesión de suelo para vías públicas: La obligación de cesión de suelo para la construcción de vía pública de acuerdo con lo definido en el modelo de ocupación y los sistemas estructurantes del espacio público corresponde a 25.896 M². Cada Unidad de Actuación Urbanística cederá en suelo el área requerida para la construcción de las vías propuestas en el presente plan y adecuará las áreas correspondientes a la obligación detallada en la Tabla que se incorpora en el presente Artículo y que se detalla en el plano Obligaciones Urbanísticas N°. 26.

Las Cargas Urbanísticas se establecen para cada Unidad de Actuación de acuerdo con la siguiente distribución:

UNIDAD	Área a Adecuar	Área a Ceder en Espacio Público	Área a Construir en Vías	Área a Ceder en Vías
1	00.00	972m ²	3.349m ²	3375m ²
2	2.349m ²	5.450m ²	2.694m ²	2.694m ²
3	00.00	1.932m ²	3.130m ²	3.130m ²
4	12.695m ²	13.056m ²	2.116m ²	2.116m ²
5	9.551m ²	2.206m ²	5.908m ²	5.427m ²
6	624m ²	624m ²	8.673m ²	9.154m ²
7	551m ²	1.529m ²	00.00	00.00
AME	00.00	00.00	00.00	00.00

Acorde con lo previsto en el artículo 32° del presente Decreto, la construcción del equipamiento se cumplirá de conformidad con las prioridades establecidas por la Administración Municipal.

PARÁGRAFO 1. El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas para espacio público deberá respetar lo dispuesto en el presente Decreto y acoger los detalles técnicos y especificaciones del Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público de la ciudad de Medellín adoptado mediante Decreto Municipal 1097 de 2002, o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 2. Cada Unidad de Actuación Urbanística deberá garantizar el acceso a sus desarrollos constructivos a través de una vía pública, para lo cual deberán

incorporar en la licencia de urbanismo, el desarrollo de la vía o vías que se establecen como parte de los elementos estructurantes del sistema vial, contemplados en el artículo 23 y siguientes del presente Decreto.

PARÁGRAFO 3. En el área de planeamiento cada Unidad asumirá las cargas correspondientes a vías públicas y áreas de conservación ambiental que se encuentren dentro del área delimitada por la presente reglamentación.

PARÁGRAFO 4. Todas las áreas cedidas, deben ser entregadas completamente adecuadas y amobladas para ser utilizadas y disfrutadas como parte del sistema de espacios públicos.

Las áreas de cesión en suelo para equipamiento y su construcción deben estar dotadas de servicios públicos, acceso peatonal y vehicular y la adecuación de las áreas exteriores.

PARÁGRAFO 5. Las vías a diseñar, construir y ceder corresponden a las calles 9Sur (que bordea el costado norte del área de planificación), 12A Sur (que atraviesa el área de planificación), 12C Sur (costado sur) y la vía que se entrega a nivel de sub rasante es la Longitudinal Occidental (costado occidental del área de planificación).

ARTÍCULO 49. Entrega anticipada de cesiones. Conforme a lo dispuesto por el artículo 60 del Decreto Nacional 1469 de 2010, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, los interesados en desarrollar la edificabilidad autorizada por el Plan Parcial podrán hacer entrega anticipada de las cesiones de suelo para vías, espacio público o equipamiento que se identifica en los artículos anteriores.

En este evento, el Municipio de Medellín, a través de la entidad responsable que designe, efectuará el recibo del área o las áreas cedidas, indicando su destino, y procederá a efectuar con el propietario, el otorgamiento de la escritura pública de cesión anticipada y su correspondiente inscripción en el registro.

ARTÍCULO 50. Obligación de Construcción de Equipamientos. Los metros cuadrados a construir como equipamiento de conformidad con el Acuerdo 46 de 2006, corresponden al 1% del área total construida en uso residencial y 5 metros cuadrados por cada 100 construidos en otros usos.

La construcción del equipamiento se cumplirá dentro del área de planeamiento de conformidad con las prioridades señaladas en el presente Decreto y su área definitiva dependerá de lo establecido por el Municipio de Medellín al momento de su definición.

Es potestad del Municipio de Medellín la destinación específica del equipamiento comunitario por lo cual la ubicación y vocación del mismo podrá diferir de lo establecido por el Plan Parcial de acuerdo con el estudio socioeconómico realizado en la etapa de formulación, sin que tal decisión implique modificación del Plan Parcial.

ARTICULO 51. Vivienda de Interés Prioritaria. En concordancia con lo establecido en el artículo 302 del Acuerdo 46 de 2006, la vivienda de interés social prioritaria tendrá una participación del veinte (20%) del suelo a desarrollar.

PARÁGRAFO: El Departamento Administrativo de Planeación, autorizará el mecanismo mediante el cual se dará cumplimiento a esta obligación, teniendo en cuenta la normativa nacional vigente.

ARTÍCULO 52. Cargas y obligaciones urbanísticas. Quien pretenda desarrollar la edificabilidad, debe asumir las obligaciones urbanísticas derivadas de la ejecución de la misma, en razón de la función pública del urbanismo y de acuerdo con los criterios que se encuentran contenidos en el Plan de ordenamiento Territorial.

PARÁGRAFO 1: El suelo que corresponde a las obligaciones urbanísticas por concepto de cesión para espacio público y construcción de equipamientos y el suelo a ceder por concepto de obligaciones viales, deberá ser definido de manera precisa en la licencia de urbanismo para la Unidad de Actuación Urbanística y ser cedido antes de la terminación de las obras de urbanismo.

PARÁGRAFO 2: En caso de presentarse un proceso de ejecución del Plan Parcial a través del sistema de urbanización por etapas, la ejecución de las obras correspondientes a las obligaciones urbanísticas y las dotaciones de las mismas a cargo del urbanizador de la correspondiente unidad de actuación urbanística, se harán de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico.

PARÁGRAFO 3: Para los efectos propios de la gestión, el valor en dinero de las obligaciones urbanísticas y cargas del Plan Parcial, será el determinado por la Subdirección de Catastro a través del respectivo avalúo de lote o construcción al momento del respectivo cumplimiento.

ARTICULO 53. Ajustes al reparto de cargas. La Administración Municipal podrá revisar y ajustar el reparto equitativo de cargas y beneficios con base en estudios técnicos que justifiquen la modificación de las variables con las cuales se efectuó el reparto y por solicitud de los propietarios de las Unidades de Actuación.

Para poder realizar esta modificación se deberá tener en cuenta la aplicación del principio de equidad entre las diferentes unidades de actuación urbanística. Para la modificación del reparto de cargas y beneficios se deberá seguir el mismo trámite exigido para la elaboración de planes parciales de acuerdo a lo establecido en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, 1478 de 2013 y el Decreto Ley 019 de 2012, y demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTICULO 54. Beneficios. La edificabilidad y el uso antes determinados, se asumen como los beneficios del presente Plan Parcial; los beneficios están definidos en términos de los metros cuadrados de construcción edificables por Unidad de Actuación

urbanística según cada tipología de usos, calculados como aparece en las disposiciones del presente Decreto, artículos 41 y 42.

CAPITULO III NORMAS BASICAS

ARTICULO 55. Normas básicas. Los proyectos de urbanización y construcción que se pretendan ejecutar en las Unidades de Actuación que componen el Plan Parcial a partir de cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 293 del Acuerdo 46 de 2006, en concordancia con lo determinado en el Decreto 2181 de 2006, deberán cumplir con las normas que a continuación se detallan y en los elementos no reglamentados, deberán acogerse a lo establecido en los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008.

Cerramientos: Los diferentes desarrollos inmobiliarios que se implementen en este Plan Parcial, deberán usar cerramientos que garanticen la permeabilidad visual, tales como setos vivos, apergolados, rejas de madera.

Tapasoles y cubiertas en espacio público: Se permitirán estos elementos siempre que se garantice la libre circulación peatonal por los andenes sobre los que se ubican. Sus dimensiones deberán corresponder a lo determinado en los Decretos 409 de 2007 y 1521 de 2008.

Ocupación con mesas y sillas de las franjas de amoblamiento en los corredores viales: Se permitirá la ocupación del espacio público con mesas y sillas para el servicio de locales comerciales ubicados sobre la centralidad lineal barrial, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el artículo 24 del Decreto 409 de 2007.

Zonas verdes cedidas a título gratuito: Las Unidades de Actuación Urbanística cederán a título gratuito a la Administración Municipal las franjas de quebradas restantes en los parques pertenecientes al Sistema de espacios públicos propuestos por el Plan Parcial.

Construcción parcial de vías: En el caso de la construcción parcial de vías se aplicará lo contenido en el artículo 47 del Decreto 409 de 2007

Fachadas abiertas. Los desarrollos urbanísticos y constructivos que se ejecuten en el área de planificación con frente a espacios públicos como vías, parques lineales y plazuelas, entre otros, deberán tener las fachadas abiertas.

Equipamientos: Para la ubicación exacta, construcción y especificaciones del equipamiento comunitario propuesto será aplicable la normativa incluida en el art 121 y siguientes, del Decreto 409 de 2007 así como las características de las edificaciones destinadas a equipamientos estipuladas en el art 174 del mismo decreto.



Diseño de edificaciones: En cuanto a los elementos arquitectónicos y las especificaciones para el diseño específico de las edificaciones derivadas de los procesos de desarrollo de cada UAU se aplicara íntegramente la normativa contenida en el Capítulo II, Elementos Arquitectónicos, del Decreto Municipal 409 de 2007.

Diseño de los espacios públicos: Los proyectos definitivos de diseño del espacio público cedido deberán cumplir con lo establecido en los artículos 8 a 11 del Decreto Municipal 409 de 2007.

Construcción de parqueaderos: Las obligaciones de parqueaderos para los proyectos a ejecutar en las Unidades de actuación, de acuerdo con lo previsto en el documento técnico de soporte y el estudio de movilidad, será la siguiente:

1. Estacionamientos automóviles: Para vivienda de 65 m²: una (1) celda privada por tres (3) unidades de vivienda y para parqueo de visitantes una (1) celda por cada seis (6) unidades de vivienda.
2. Para viviendas VIS de 45 m²: una (1) celda privada por cada tres (3) unidades de vivienda y para parqueo de visitantes una celda (1) de parqueo por cada diez (10) unidades de vivienda.
3. Motos: una (1) celda por cada 20 viviendas.
4. Comercio: una (1) celda por cada 100m² construidos de comercio.
5. Equipamientos: La exigencia de celdas de parqueo para estas áreas será establecida por el Departamento Administrativo de Planeación.
6. En ningún caso se permitirá la ubicación de celdas de parqueo permanentes sobre las secciones viales, salvo la construcción de bahías de cargue y descargue, donde la normativa lo permita.

PARÁGRAFO. En ningún caso, las disposiciones contenidas en el presente Decreto modifican normas estructurales y ambientales de carácter nacional o municipal, ni las disposiciones contenidas en el Acuerdo 46 de 2006, el Decreto Nacional 926 NSR-10 y normas que lo complementen.

ARTICULO 56. La normativa consagrada en el presente Decreto no exonera el cumplimiento de los trámites y procedimientos consignados en disposiciones nacionales, especialmente los reglamentados a través del Decreto 1469 de 2010 y las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.

PARÁGRAFO. Si se llegase a presentar contradicción o vacíos en la normativa adoptada mediante el presente Decreto, según lo establecido en la Ley 388 de 1997, corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación indicar a través de circular, la forma de interpretar las disposiciones del Plan Parcial, en armonía con las demás normas vigentes en el Municipio y las normas nacionales.

TÍTULO IV MECANISMOS PARA LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co Medellín - Colombia



ARTÍCULO 57. Gestión del Plan Parcial. La formulación y presentación del presente Plan Parcial es de iniciativa privada, por lo tanto la gestión del mismo corresponde a los propietarios de los predios, los cuales podrán delegarla en terceros o constituir una entidad que tenga la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos autorizados, bien sea para la totalidad del Plan Parcial o para alguna de sus Unidades de actuación.

PARÁGRAFO: Los propietarios de las Unidades de Actuación podrán constituirse en Unidades de Gestión si así lo solicitan, por escrito, ante la Administración Municipal.

ARTICULO 58. Trámite para realizar la edificabilidad permitida por el Plan Parcial. Licencias de urbanismo y construcción. De conformidad con lo dispuesto en las normas vigentes, cada Unidad de Actuación se entenderá como un proceso independiente de urbanización, el cual deberá ser autosuficiente.

PARÁGRAFO 1. Teniendo en cuenta que se prevé la conformación de Unidades de Actuación Urbanística con áreas pertenecientes a diferentes predios, tal como lo autoriza el artículo 11 del presente Decreto, una vez adoptado el mismo, se autoriza a los propietarios adelantar el trámite de subdivisión de predios, para conformar las unidades de Actuación determinadas, que hagan posible la ejecución del reparto de cargas y beneficios adoptado.

PARÁGRAFO 2. Los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una de las Unidades de Actuación Urbanística, según lo definido en el respectivo Plan Parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización en los términos del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 59. Etapas del Plan Parcial. De acuerdo con las disposiciones contenidas en los Decretos 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, o las normas que los modifiquen, adicionan o sustituyan, una vez adoptado el Plan Parcial, cada Unidad podrá desarrollarse por etapas, previa la aprobación de la licencia de urbanismo para la totalidad del área que conforma la Unidad de Actuación, de acuerdo con las decisiones que adopten los propietarios de los inmuebles a licenciar.

En el acto administrativo por medio del cual se aprueba la urbanización y construcción por etapas, deberá consignarse la manera como se garantiza el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva Unidad por el presente Decreto y el Documento Técnico de Soporte.

Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la Unidad, se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los



accesos y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas proporcionales que le corresponderían a la etapa.

PARAGRAFO. En la licencia de construcción se definirá el momento en que se entregarán las obras de construcción de vías vehiculares y peatonales, la adecuación de suelos a ceder y los metros construidos en equipamientos obligatorios. Estas obras se deberán entregar durante la vigencia de la correspondiente licencia de construcción, antes de terminar la construcción de edificaciones de la etapa y de todas maneras antes del recibo de edificaciones de la etapa.

ARTÍCULO 60. Normas aplicables al área de manejo especial. Los propietarios de inmuebles ubicados en las áreas de manejo especial identificadas en el presente Decreto, podrán tramitar licencias urbanísticas en todas sus modalidades, dando cumplimiento a las normas procedimentales y urbanísticas vigentes al momento de la solicitud.

ARTÍCULO 61. Participación en plusvalía. De acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997, en el Acuerdo 46 de 2006 y en el Decreto Municipal 752 de 2013 o aquel que lo complemente, modifique o sustituya, se realizará el cobro de la participación en plusvalía, para lo cual se deberá seguir el procedimiento establecido en la reglamentación vigente.

ARTICULO 62. Autorizaciones ambientales. Para el uso, aprovechamiento o afectación de los recursos naturales renovables que se presenten en el área de planeamiento como cuerpos de agua y el componente forestal, previo a intervención, se deberá contar con el otorgamiento de los permisos y autorizaciones ambientales necesarias emitidos por la Autoridad Ambiental competente.

Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación en cada Unidad de Actuación Urbanística, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes.

PARÁGRAFO: Previamente a la ejecución de las obras de urbanismo autorizadas en la licencia de urbanismo, cada Unidad de Actuación Urbanística o etapa constituida dentro del marco de la normativa vigente deberá presentar y tener aprobado el plan de manejo arbóreo y demás autorizaciones ambientales, por parte de la Autoridad Ambiental competente.

ARTICULO 63. Plan de Abandono. La ejecución del Plan Parcial se deberá realizar conforme a lo establecido en el Plan de Abandono aprobado por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, mediante radicado 019362 del 28 de noviembre de 2013.

ARTICULO 64. Cesiones urbanísticas en el Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 46 de 2006, en los suelos con tratamiento de Desarrollo con Plan Parcial las obligaciones urbanísticas y constructivas se aportan en el área de

desarrollo del Plan Parcial, las cuales se ejecutarán conforme lo dispone el presente Decreto.

ARTÍCULO 65. Del hallazgo de bienes integrantes del patrimonio arqueológico. En cumplimiento de la Ley 1185 de 2008, y las disposiciones reglamentarias, si durante el desarrollo de las distintas obras de urbanismo y construcción se realizan hallazgos de bienes integrantes del patrimonio arqueológico, se deberá dar aviso inmediato al Instituto Colombiano de Antropología e Historia o la autoridad civil o policiva más cercana, a fin de realizar las medidas de protección y salvaguarda de los mismos.

Previo al inicio de las obras o actividades, el interesado deberá poner en marcha un Programa de Arqueología Preventiva que le permita en una primera fase formular el Plan de Manejo Arqueológico de que tratan las normas vigentes, siempre y cuando se presente el desarrollo en etapas que sean iguales o superiores a 1 hectárea.

ARTÍCULO 66. Gestión social y económica. La gestión social y económica será desarrollada por los interesados en desarrollar la edificabilidad que el presente Plan Parcial autoriza, promoviendo mecanismos de divulgación de las decisiones contenidas en el presente Decreto.

ARTICULO 67. Secuencia de ejecución de unidades de actuación urbanística. No se determina para el presente Plan Parcial una secuencia obligatoria de gestión y ejecución de las unidades de Actuación Urbanística, permitiendo que cualquiera de ellas inicie el proceso de obtención de su respectiva licencia de urbanización, cumpliendo con los requisitos legales vigentes para tal efecto.

PARÁGRAFO. En todo caso e independientemente de la secuencia de desarrollo de las unidades de actuación urbanística, se deberá asegurar la conformación de la estructura de espacio público al interior del área de planificación.

ARTICULO 68. Cronograma. La ejecución del Plan Parcial se proyecta a 20 años, acorde con los criterios establecidos en el Documento Técnico de Soporte y la cronología de implementación de los diferentes proyectos que lo conforman se plantean en el siguiente cuadro:

C R O N O G R A M A

# DE AÑOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
PROYECTOS																				
<i>Viviendas a construir</i>																				
3.316 Unidades	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166	166
Ventas mensuales	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
<i>Vías a construir</i>																				
Calles		x	x	x	x	x	x	x												
9Sur-12 Sur																				



Vía subrasante Longitudinal Occidental (Sector Privado)		x	x	x	x	x	x	x												
Construcción Longitudinal Occidental (Sector Público)		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x						
Equipamientos a Construir																				
Educativo										x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Salud Nivel I										x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
Espacio Público, Zonas Verdes y Recreativas			x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	

PARÁGRAFO: El cronograma aquí descrito es de carácter indicativo. Es decir, el desarrollo de las Unidades de Actuación dependerá de la gestión propia realizada por la operación urbana. De igual manera el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas se realizará en concordancia con las licencias de urbanismo y de construcción que se otorguen, bajo el principio de la autosuficiencia de cada una de ellas.

ARTÍCULO 69. Vigencia del Plan Parcial. Este Plan Parcial tendrá una vigencia de veinte (20) años a partir de la firma del presente Decreto. No obstante, de acuerdo con lo establecido en el Decreto ley 019 de 2012 los propietarios de los predios podrán acogerse a una nueva reglamentación si así lo solicitan por escrito.

ARTÍCULO 70. El presente Decreto rige a partir de su publicación.

Dado en Medellín, a los seis (6) días del mes de Abril de 2015.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

ANÍBAL GAVIRIA CORREA
Alcalde de Medellín

JORGE PÉREZ JARAMILLO
Director
Departamento Administrativo de Planeación.

Elaboró: Equipo formulador del Plan Parcial.

Revisó: Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo. Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad.

Aprobó: JMPM. Subdirector de Planeación territorial y Estratégica de Ciudad.



