

DECRETO N° 1212 DE 2000
(Diciembre 5)

“Por el cual se reglamenta el Acuerdo Municipal 062 de 1.999, Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, en cuanto a los contenidos y procedimientos de los planes parciales”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 215 del Acuerdo Municipal 062 de Diciembre 30 de 1.999 y,

CONSIDERANDO

La Ley 388 de 1.997, por la cual se modifican la Ley 09 de 1.989, Ley 3ª de 1.991 y se dictan otras disposiciones, en su artículo 19, define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley, y además dispone el contenido mínimo de los mismos.

El Acuerdo Municipal 062 de Diciembre 30 de 1.999, Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín, en su artículo 215, define para la administración municipal la obligación de expedir una reglamentación específica que en forma pedagógica ilustre sobre los trámites, procedimientos, requisitos y demás componentes de diseño, participación social y gestión urbanística que deberán seguir los planes parciales a partir de las reglamentaciones nacionales existentes y de los parámetros fijados en dicho Acuerdo.

Por lo anterior,

DECRETA

CAPITULO 1

CONCEPTOS GENERALES

ARTICULO 1°- OBJETO DE LA REGLAMENTACIÓN. El objeto de la presente reglamentación consiste en el conjunto de procedimientos, contenidos mínimos, criterios de formulación, evaluación y adopción, para los procesos de formulación y aprobación de los planes parciales, como instrumentos de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín -POT-, de acuerdo con las definiciones y autorizaciones establecidas por el mismo y por la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 2°- DEFINICIÓN DE PLAN PARCIAL. Instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana,

además de las que se deban desarrollar mediante Unidades de Actuación Urbanística (UAU), macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas del Acuerdo 062 de 1999.

Como autorizaciones emanadas del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, se entiende la posibilidad de proponer planes parciales en cualquier porción del suelo urbano y la obligación de formularlos y adoptarlos para el desarrollo de cualquier suelo de expansión.

ARTICULO 3°- OBJETIVOS PARA LA ACTUAL REGLAMENTACIÓN- Se definen como objetivos para esta reglamentación, los siguientes:

- Promover a los sectores público, privado y comunitario hacia la formulación y realización de planes parciales.
- Instrumentar de manera diferencial los procesos para formular planes parciales, reconociendo la diversidad de intereses y motivaciones así como la heterogeneidad del territorio.
- Establecer los procesos y requerimientos para la elaboración y presentación de propuestas, privilegiando aspectos esenciales de los proyectos como la estructura urbana pública - privada, la solución de aspectos críticos y los mecanismos que garanticen el equitativo reparto de cargas y beneficios.
- Garantizar la participación social, en los procesos de formulación de los planes parciales.
- Promover la identificación y utilización de instrumentos de gestión urbana en cada plan parcial para su implementación en los campos jurídicos y financiero.

ARTICULO 4°- INICIATIVA DE LOS PLANES PARCIALES Los planes parciales podrán ser propuestos a la administración municipal para su aprobación por entidades públicas, personas o entidades privadas o mixtas interesadas, y serán de obligatorio cumplimiento para los particulares y las autoridades municipales. La Administración Municipal también podrá proponer planes parciales en desarrollo del POT.

ARTICULO 5°- VIGENCIA DE LOS PLANES PARCIALES. Los planes parciales, tendrán una vigencia correspondiente a la que se determine en cada caso, de acuerdo con el plan de etapas presentado y aprobado a través del decreto que los adopte.

ARTICULO 6°- UTILIZACIÓN DE APROVECHAMIENTOS DEL ACUERDO 023 DE 2000. Para efectos del presente decreto, se entenderá que a través de la formulación y adopción de planes parciales, de acuerdo con los procedimientos aquí descritos, se habilitará el uso de los mayores aprovechamientos previstos por el Acuerdo Municipal 23 del 2000, por el cual se adoptan las Fichas Resumen de Normativa Urbana, así como la forma de cumplir con las cesiones urbanísticas y demás obligaciones, con el fin de lograr en el área de planeamiento propuesta por el plan parcial, un equilibrado reparto de cargas y beneficios que promueva, posibilite y racionalice los diferentes desarrollos constructivos y urbanísticos.

ARTICULO 7°- ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Se entenderá como área de planificación del plan parcial, la propuesta por éste para su diseño e implementación, delimitada por un perímetro

continuo, que contemple las áreas mínimas de planificación previstas en el artículo 208 del Acuerdo Municipal 062 de 1.999, Plan de Ordenamiento Territorial, a saber:

El área mínima de planificación en polígonos con tratamiento de desarrollo, en el suelo urbano y de expansión y en los de mejoramiento integral, conservación y renovación urbana será el correspondiente al respectivo polígono.

El área mínima de planificación para un plan parcial en los tratamientos de redesarrollo y consolidación será una manzana de las existentes en los respectivos polígonos.

Sin perjuicio de lo anterior, el área de planificación podrá ser propuesta incluyendo más de un polígono o porciones de otros polígonos contiguos, respetando los objetivos y características normativas de cada uno de ellos.

ARTICULO 8°- CLASIFICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES. Los planes parciales en el municipio de Medellín, se clasifican de acuerdo con el tratamiento urbanístico que predomine en el área de planificación propuesta. De esta manera, los planes parciales serán de desarrollo, renovación, redesarrollo, consolidación, mejoramiento integral y conservación.

La anterior clasificación se aplicará para los contenidos de que trata el artículo 21 del presente Decreto.

ARTÍCULO 9°- ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL AL INTERIOR DEL ÁREA DE PLANIFICACION. Un plan parcial podrá identificar áreas o inmuebles en los cuales se proponga un manejo especial distinto al genérico asignado por el tratamiento del correspondiente polígono donde se ubique, en los casos en que el diagnóstico y la propuesta establezcan que esto se requiere para el desarrollo armónico del plan parcial y de su tratamiento asignado y así proponer a estas áreas especiales una normativa similar a la correspondiente a otros tratamientos, sin que por esto se entienda que las implicaciones legales derivadas de las normativas generales, asignadas al tratamiento genérico al que pertenece el área o inmueble se vean modificadas.

ARTICULO 10°- UNIDADES DE GESTIÓN. El área de planificación de un plan parcial está conformada por una o varias Unidades de Gestión, que identificarán operaciones o proyectos urbanísticos que constituyan en sí mismos una unidad ejecutable de manera autónoma y en la que se aplicará el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. Estas Unidades de Gestión se podrán entender también como las fases generales de desarrollo que componen el plan parcial y podrán contener a su vez diferentes etapas.

Estas unidades de gestión podrán ser propuestas por el plan parcial como proyectos de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, siempre que la operación prevista o las condiciones de reparto de cargas y beneficios así lo ameriten y a partir de la aprobación del plan parcial, podrán ser tramitadas y ejecutadas como tales de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997.

Las unidades de gestión a su vez reconocerán y delimitarán las áreas de manejo especial

descritas en el anterior artículo y las demás zonas integradas al área de planeamiento que pertenecen a diferentes polígonos, esto con el fin de diferenciar el manejo normativo para cada unidad y para contabilizar las cargas y beneficios por cada una de ellas a partir de un escenario global de reparto en el área de planificación.

PARAGRAFO: La ejecución de cada unidad de gestión se entenderá como un proceso de urbanización y como tal sus interesados deberán tramitar la correspondiente licencia de urbanización y construcción, las cuales serán otorgadas de acuerdo con las normas contenidas en el correspondiente decreto que haya aprobado el plan parcial o normas básicas, dando viabilidad a los proyectos y construcciones a su interior.

ARTICULO 11°- UTILIZACIÓN DE APROVECHAMIENTOS. El Acuerdo 023 del 2000, determinó para cada polígono de tratamiento, un rango de aprovechamiento o edificabilidad posible a utilizar mediante la formulación y adopción de un plan parcial, expresado en un índice de construcción, densidad o altura. El plan parcial deberá proponer a partir de lo anterior, los aprovechamientos máximos, medios y mínimos, contabilizados en metros cuadrados construibles en el área total de planificación y en cada una de las unidades de gestión, respondiendo a los diferentes requerimientos de edificabilidad y cargas urbanísticas que por su naturaleza proponga o requiera cada unidad.

PARAGRAFO: Los aprovechamientos máximos, medios y mínimos para cada unidad, expresados en índices o densidades, podrán ser superiores o inferiores al índice o densidad establecido en el rango contenido en la Ficha normativa del correspondiente polígono, siempre que la contabilización total del aprovechamiento en el área de planificación, no exceda el límite superior o inferior establecido por la misma.

ARTICULO 12°- APROVECHAMIENTO MÁXIMO Y MÍNIMO. Los aprovechamientos máximos y mínimos, se obtienen aplicando los índices superior e inferior respectivamente definidos en el Acuerdo 23 de 2000 para cada polígono de tratamiento y categoría de uso del suelo. En el caso de contemplar en un área de planeamiento diferentes polígonos, éstos corresponderán a unidades distintas y así diferenciarán los aprovechamientos derivados de la aplicación de cada uno de los índices previamente asignados por la ficha de normativa

ARTICULO 13°- APROVECHAMIENTO MEDIO. La propuesta de plan parcial definirá a la luz del conjunto de operaciones urbanas propuestas y en sus correspondientes unidades previstas, un escenario intermedio de aprovechamiento, ubicado entre el máximo y mínimo, que será considerado como el óptimo o apropiado para la realización del plan parcial y el logro de un reparto equitativo de cargas y beneficios, tanto globales como de cada una de sus unidades.

Este escenario que representa el aprovechamiento medio, será el que sustentará el ejercicio de simulación urbanístico financiero, la estructura de espacios públicos y de espacios privados propuestos.

Las normas específicas del plan parcial podrán determinar la posibilidad de edificar en cada

unidad por encima del aprovechamiento medio, determinando de igual forma la manera cómo ésta mayor edificabilidad estará aportando al correspondiente espacio público y equipamientos en el momento de ser aprobada la urbanización respectiva, permitiendo que se replantee su índice y forma de ocupación, ampliando la disponibilidad de estas obligaciones.

PARAGRAFO 1: El plan parcial podrá proponer como aprovechamiento medio, el correspondiente al máximo o el mínimo.

PARAGRAFO 2: Para el logro del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, a partir del aprovechamiento medio planteado, el plan parcial podrá proponer entre diferentes alternativas de reparto total o parcial de los mismos, las siguientes:

- Asumir cada una de las Unidades de Gestión, sus correspondientes cargas, manteniendo la estructura predial original.
- El reparto diferencial de aprovechamientos en cada Unidad de Gestión, equilibrando las cargas existentes a su interior.
- El asumir total o parcialmente las cargas entre las Unidades de Gestión que componen el plan parcial.
- La transferencia de derechos de construcción entre las Unidades que componen el plan parcial.
- Reconfigurar la estructura predial para equilibrar tanto cargas como beneficios, opción que requerirá la adopción de las correspondientes Unidades de Actuación Urbanística, una vez adoptado el plan parcial que las proponga a medida que sea necesario de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997.
- Otras que sean posibles de implementar a través de la gestión pública o privada que sea propuesta para su ejecución.

ARTÍCULO 14°- CONTABILIZACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS Y FORMAS DE CONVERSIÓN. La contabilización de las áreas y montos por ceder como obligaciones urbanísticas, deberá calcularse en forma global para toda el área de planificación, cumpliendo con lo establecido para cada polígono de tratamiento. El plan parcial propondrá la distribución espacial de dicha obligación por ceder en suelo, de manera que haga parte de la estructura de espacios públicos y equipamientos que soporta la propuesta, la cual será desarrollada a partir de la ejecución de cada etapa o unidad.

El Decreto que adopte el plan parcial deberá especificar la manera como cada Unidad aportará lo que le corresponde de obligación urbanística derivada de la aplicación del Acuerdo 23 de 2000, pudiendo realizarse este aporte, en los terrenos incluidos en la Unidad de Gestión o por fuera de ellos, si el planteamiento así lo determinó. Los terrenos por aportar fuera de la Unidad deben ser efectivamente entregados al Municipio al momento de la ejecución de éste y en el decreto que adopta el plan parcial se determinará el momento en el cual se adecuarán o construirán y los correspondientes mecanismos que garanticen su efectivo aporte.

ARTÍCULO 15°- PROPUESTA DE USOS DEL SUELO EN LOS PLANES PARCIALES. La ley

388 de 1997, en su artículo 19, consagra la posibilidad de proponer usos específicos del suelo en el área objeto de la operación urbana de un plan parcial, para lo cual, el plan deberá establecer las categorías o subcategorías de usos complementarios y restringidos para cada porción de territorio que conforma la propuesta del plan parcial, acorde con los usos asignados como permitidos en el artículo 173 del Acuerdo 062 de 1999 para el área de planificación, de la siguiente manera:

Considerar usos complementarios como restringidos y proponer usos restringidos como complementarios.

En ningún caso se podrán modificar los usos prohibidos, salvo en los casos explícitamente señalados en el Acuerdo Municipal 062 de 1.999, ni prohibir o modificar los usos principales.

El plan parcial deberá sustentar de manera satisfactoria las propuestas realizadas al respecto, acorde con parámetros de manejo de los impactos ambientales, urbanísticos y sobre el espacio público derivados de los usos que se proponen.

CAPÍTULO 2

NIVELES DE PREVALENCIA Y RELACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES CON OTROS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

ARTÍCULO 16°- PREVALENCIA DE LAS NORMAS ESTRUCTURANTES. El primer nivel de prevalencia que la formulación de un plan parcial debe respetar e incorporar, es el conjunto de definiciones normativas estructurantes consignadas en el Acuerdo Municipal 062 de 1.999, de obligatorio cumplimiento por parte del mismo, que lo componen los siguientes aspectos: La clasificación del suelo, los sistemas estructurantes municipales y urbanos naturales y artificiales, las definiciones específicas acerca del patrimonio, el espacio público y los equipamientos, determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial y por los Acuerdos que adopten los planes especiales respectivos. La propuesta de plan parcial deberá detallar y complementar estos sistemas estructurantes en los aspectos de diseño propios de la escala del plan parcial, como la ubicación y características generales de los mismos, los mecanismos de generación, gestión y manejo, y la respectiva distribución de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 17°- PREVALENCIA DE LAS NORMAS GENERALES. El segundo nivel de prevalencia normativa que debe contemplar la formulación de un plan parcial, es el conjunto de normas generales urbanas contenidas en el Acuerdo Municipal 062 de 1.999, como son los tratamientos y los usos del suelo, así como los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas establecidas por el Acuerdo Municipal 23 de 2000, que adopta las Fichas Resumen de Normativa Urbana.

ARTÍCULO 18°- RELACIÓN CON LOS PLANES ESPECIALES Y OTROS NIVELES DE PLANIFICACIÓN INTERMEDIA- El Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín -POT-, estableció la figura de planes especiales, complementarios al mismo:

Plan especial temático: planes que amplían y detallan aspectos específicos del ordenamiento territorial, como son los planes especiales de patrimonio y el de espacio público y equipamientos. Estos dos planes por adoptarse mediante Acuerdo Municipal, determinarán aspectos de obligatorio cumplimiento a los planes parciales, en lo que tiene que ver con estos temas particulares. Adicionalmente se podrán elaborar y aprobar otros planes especiales de tipo temático, como los relacionados con el transporte y el ordenamiento de las microcuencas entre otros, los cuales dependiendo de la instancia que los adopte en cumplimiento de sus funciones, implicarán determinantes para los planes parciales.

Planes especiales territoriales en suelo urbano: su objeto consiste en formular propuestas de estructuración de grandes porciones del suelo urbano, como son el centro metropolitano y representativo, el corredor metropolitano y los centros de equilibrio; estos planes permiten a su vez, a partir de definiciones y parámetros generales de estructura, proponer y desarrollar planes parciales a su interior.

Este tipo de plan especial, constituye un nivel intermedio de planificación entre el POT y los planes parciales, que este ejercicio puede determinar o articular; por lo tanto, no sustituye la figura del plan parcial, sino que para estas importantes porciones del territorio puede definir estrategias, lineamientos y objetivos específicos a cumplir por las diferentes acciones de planificación que se adelanten a su interior, inclusive la articulación de los posibles planes parciales que sean propuestos, sin embargo su adopción no es prerrequisito para la formulación y adopción de planes parciales a su interior, ni suple los instrumentos jurídicos ni normativos que la ley le confiere a la figura.

Planes especiales rurales: establecidos en los artículos 299 y 300 del Acuerdo 062 de 1999, se constituyen en un instrumento de planificación complementaria para reordenar porciones del territorio rural y fijarles condiciones específicas para su desarrollo, sus contenidos básicos serán determinados por la Secretaría de Planeación Municipal para cada caso, hasta tanto en el término de dieciocho (18) meses se adopte la reglamentación para la elaboración y aprobación de los planes especiales rurales.

Los planes especiales territoriales, serán formulados por la Administración Municipal con la participación de las asociaciones cívicas interesadas, agremiaciones y el sector académico, igualmente podrán promoverlos las Juntas Administradoras Locales en desarrollo de sus funciones; serán aprobados a través de Decreto.

ARTICULO 19° - PROPUESTA DE NORMAS COMPLEMENTARIAS. De conformidad con la ley 388 de 1999, los proyectos de planes parciales propondrán el conjunto de normas específicas aplicables al área de planificación, dentro de la categoría denominada por la misma Ley como normas complementarias, a partir de los espacios reglamentarios previamente establecidos en los Acuerdos 062 de 1999, 023 de 2000 y las demás normas que las sustituyan o complementen, en aspectos tales como los sistemas de espacio público, equipamientos, ocupación privada, índices de construcción y ocupación específicos, entre otros aspectos, para las correspondientes

áreas de planificación.

PARAGRAFO: Las denominadas normas básicas que tratan los aspectos referentes a los procesos de construcción y urbanización de manera genérica en la ciudad, poseerán carácter supletorio, pudiendo ser propuestos ajustes a la mismas al interior de las normas complementarias que se adoptan con cada plan parcial.

CAPITULO 3

CONTENIDOS DE LOS PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 20°- CONTENIDO BÁSICO DE LOS PLANES PARCIALES. Todos los proyectos de planes parciales que sean presentados para su estudio y aprobación por parte de la administración municipal deberá desarrollar los siguientes contenidos:

A. Un Documento técnico que contenga:

1. Justificación en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.
2. Delimitación del Area de Planeamiento
3. Diagnóstico del área de planeamiento y de sus áreas de influencia.
4. Objetivos, políticas y estrategia territorial.
5. Estructura urbana de espacio público - articulación con los sistemas estructurantes naturales y artificiales y planteamiento de los sistemas secundarios o locales.
6. Estructura de espacio privados y formas de ocupación.
7. Simulación urbanística - financiera.
8. Estrategias de gestión institucional, social, financiera y del suelo propuestas.
9. Cronograma de ejecución de las Unidades de Gestión y Actuación Urbanística.
10. Programas y proyectos

B. Un proyecto de Decreto que contiene las normas complementarias y adopta el plan parcial.

ARTÍCULO 21°- DESARROLLO DE CONTENIDOS DEL PLAN PARCIAL A PARTIR DE SU CLASIFICACIÓN. A partir de los contenidos básicos anteriormente enunciados y además de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1.999, las propuestas de planes parciales deberán desarrollar y presentar para cada uno de ellos, dependiendo de su clasificación:

A- Documento técnico:

1. Todas las propuestas de planes parciales deberán presentar una justificación derivada del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín que retome sus principios, objetivos y políticas y los enmarque las operaciones planteadas a ser desarrolladas por el plan parcial.

2. Las propuestas de planes parciales establecerán el área de planificación sugerida y sustentarán los criterios para su formulación, a partir de los requerimientos básicos de área que estableció el Acuerdo 062 de 1999.

Teniendo en cuenta que para la delimitación precisa del área de planificación, se deberán retomar los perímetros tanto de la clasificación del suelo, como de los polígonos de tratamiento, en caso de existir algún nivel de imprecisión al respecto, debido al cambio de escala o divergencia en el caso de los perímetros descritos en el texto del Acuerdo 062 de 1999, con respecto a los planos protocolizados, la propuesta de plan parcial podrá sugerir la precisión y exactitud de los perímetros.

El área de planificación propuesta, deberá presentarse de manera gráfica en un plano escala 1:2000, georreferenciado.

3. Los proyectos de plan parcial deberán contar con un diagnóstico que permita a partir de la situación actual detectada y del análisis de los propósitos que persigue el POT, enunciar la propuesta de formulación y gestión del plan parcial.

Todos los proyectos de planes parciales de manera independiente al tratamiento en que se localicen deberán analizar las actuales condiciones de sostenibilidad ambiental, social y económica, como punto de partida para elaborar las hipótesis de intervención.

La Secretaría de Planeación Municipal deberá suministrar metodologías de apoyo para la realización de estos diagnósticos, diferenciando aspectos específicos a ser tenidos en cuenta por tipo de tratamiento. Así mismo, esta entidad, podrá en el momento de realizarse la consulta previa de que trata el artículo 24, solicitar estudios específicos a los interesados, sobre cualquiera de las temáticas citadas. El diagnóstico se presentará en forma escrita y gráfica.

4. Las propuestas de planes parciales deberán establecer el conjunto de objetivos, estrategias y políticas que en desarrollo de los mismos aspectos del Plan de Ordenamiento Territorial, sustentan su propuesta, así como describir la estrategia territorial que espacializa los anteriores aspectos.
5. Las propuestas de planes parciales deberán desarrollar de manera escrita y gráfica georreferenciada en escala 1:2000, la estructura de espacio público del mismo, que incorpora los sistemas estructurantes definidos en el POT y los propuestos para el área de planificación enmarcados en la estrategia territorial. Esta estructura que se encuentra sustentada en el manejo del aprovechamiento medio y se concreta en los correspondientes sistemas viales, de servicios públicos, equipamientos, parques y zonas verdes y manejos ambientales especiales, de la siguiente manera:

5.1. Plan Vial

En planes parciales de Renovación, Redesarrollo, Consolidación, Mejoramiento Integral y

Conservación, será necesaria la definición de los componentes presentes de las redes viales primarias y secundarias, definidas en el POT a nivel de trazado, perfil y sección. De proponerse cambios con respecto a lo establecido en Acuerdo 062 de 1999, su aprobación requerirá la revisión del Comité Interinstitucional de Proyectos Viales, de conformidad con lo establecido en el artículo 308° del mismo Acuerdo.

De igual manera, de proponerse sistemas viales terciarios, vías peatonales y ciclorrutas, éstas deberán ser presentadas a nivel de trazado, perfil y sección.

En los planes parciales de Desarrollo en suelos urbanos y de expansión, será necesaria la definición de la propuesta vial a partir de la red primaria del POT y complementada con las demás redes primarias y secundarias sugeridas, a nivel de trazado, perfil y sección.

5.2. Servicios públicos:

En los planes parciales de Renovación, Redesarrollo, Consolidación y Conservación, se definirá la necesidad de ampliación o modificación de las redes y se propondrá el esquema básico para la prestación de cada uno de los servicios públicos domiciliarios.

En los planes parciales de Mejoramiento Integral y los de Desarrollo, en suelos urbanos y de expansión, se deberá adjuntar la propuesta general para la prestación de los servicios públicos, desarrollada a nivel de redes matrices y sistemas complementarios de abastecimiento o disposición final, acompañada de los esquemas básicos para el desarrollo de los sistemas secundarios.

En cada Plan Parcial, se sustentará la viabilidad de todos los servicios públicos de acuerdo con lo establecido previamente por las empresas prestadoras de servicios públicos correspondientes, en cuanto a su disponibilidad y aspectos técnicos, y en coordinación con la red vial.

5.3. Equipamientos.

Dependiendo de las normas específicas que el Plan Especial de Equipamientos y Espacio Público haya definido y la presencia o no de perfiles de proyectos identificados en los polígonos donde se localiza la propuesta, ésta deberá retomar y desarrollar a nivel de esquema básico la localización, áreas, programa y características generales de los equipamientos por construir.

De no contar este Plan Especial, con la identificación de perfiles o directrices de proyectos, la propuesta deberá cumplir con las prioridades o estándares generales establecidos por el mismo, a partir del área requerida como obligación, por cada una de las fichas de normativa

por polígono.

El plan parcial deberá localizar las edificaciones que alberguen equipamientos, siempre en suelos que no se encuentren comprometidos en área de manejo ambiental o que posean restricciones para su construcción.

La propuesta de plan parcial deberá proponer los mecanismos que garanticen la entrega efectiva de dichos equipamientos al municipio y sus criterios de calidad y manejo, de forma tal, que a partir de su inclusión como normas complementarias referentes a los procesos de urbanización y construcción por desarrollar en cada etapa, sean verificadas al expedir cada licencia de construcción y urbanización.

5.4. Parques, zonas verdes y áreas recreativas.

Dependiendo de las normas específicas que el Plan Especial de Equipamientos y Espacio Público haya definido y la presencia o no de perfiles de proyectos identificados en los polígonos donde se localiza la propuesta, ésta deberá retomar y desarrollar de manera específica la localización y características de los parques, zonas verdes y áreas recreativas.

De no contar este Plan Especial, con la identificación de perfiles o directrices de proyectos, la propuesta deberá cumplir con las prioridades o estándares generales establecidos por el mismo, a partir del área requerida como obligación, por cada una de las fichas de normativa por polígono.

Igualmente, para los planes parciales de desarrollo en suelos urbano y de expansión, deberá determinarse y sustentarse el porcentaje y áreas específicas que se proponen contabilizar como parte de la cesión urbanística para zonas verdes, de las cargas ambientales existentes, de acuerdo con la propuesta presentada.

La propuesta de plan parcial deberá proponer los mecanismos que garanticen la entrega efectiva de dichos espacios públicos al municipio y sus criterios de calidad y manejo, de forma tal, que a partir de su inclusión como normas del plan parcial, referentes a los procesos de urbanización y construcción por desarrollar en cada unidad, sean verificadas al expedir cada licencia de construcción y urbanización.

5.5. Manejos ambientales especiales.

En los planes parciales de Renovación, Redesarrollo, Consolidación y Conservación será necesaria la definición de una propuesta genérica de manejo sobre el control de posibles impactos ambientales.

En los planes parciales de Mejoramiento Integral y de Desarrollo en suelos urbanos y de expansión se deberá adjuntar la identificación de la aptitud geológica para el uso del suelo y un plan de manejo de los elementos ambientales estructurantes involucrados en el área de

planificación.

6. Las propuestas de planes parciales deberán plantear en texto, tablas y planos georreferenciados en escala 1:2000, la estructura de espacio privado y formas de ocupación del mismo, que se encuentra sustentada en el manejo del aprovechamiento, de la siguiente manera:

En los planes parciales de Renovación, Redesarrollo y Consolidación, será necesaria la definición de las manzanas o su equivalencia, la determinación de áreas netas, áreas privadas de usos común e identificación de índices de ocupación y construcción por unidad de gestión y global. También podrán proponerse aspectos volumétricos, alturas y aislamientos de las edificaciones.

En los planes parciales de Desarrollo en suelos urbanos y de expansión se deberá definir el conjunto de áreas destinadas a proyectos urbanísticos a partir de la identificación de unidades de gestión, determinando para cada una de ellas y para toda el área de planificación, índices de construcción y ocupación sobre área bruta y la definición de áreas urbanizables globales descontando cargas ambientales.

En los planes parciales de Mejoramiento Integral y Conservación será necesaria la definición de las áreas privadas a partir de la identificación de manzanas o su equivalencia, determinación de áreas netas o privadas, áreas privadas de usos común e identificación de índices de construcción y ocupación por unidad de gestión y global, y se deberán determinar las características tipológicas de las construcciones nuevas y por conservar, rehabilitar o mejorar.

7. Simulación urbanística - financiera.

La simulación urbanística - financiera consiste en la realización de un ejercicio de prefactibilidad económica de las operaciones propuestas por el plan parcial en forma global y por cada una de sus etapas o unidades, formulado a partir del aprovechamiento medio propuesto y sustentado de manera que permita establecer un equitativo reparto de cargas y beneficios, que determina una viabilidad económica de todo el plan parcial y de cada una de sus Unidades de Gestión, en los términos planteados por el aprovechamiento medio descritos en el artículo 13 del presente Decreto,

Para tal efecto se entienden como cargas todos los costos derivados de la realización de un plan parcial en el proceso de urbanización y construcción de todos los sistemas que componen los espacios públicos y privados enunciados en los numerales cinco y seis, así como los derivados de la formulación y gestión del plan parcial.

También se contemplarán como cargas los diferentes costos sociales derivados de los procesos de manejo, mitigación y protección de moradores cuando los planes parciales se plantean en suelo urbano.

Desde el punto de vista de la formulación y gestión del proyecto de plan parcial serán contempladas como cargas, los gastos de diagnóstico, diseño, divulgación, formulación, convocatorias e investigaciones que sean requeridas.

Por otra parte, se considerarán beneficios derivados de la propuesta de plan parcial y de sus diferentes Unidades, todas las ganancias previstas de los desarrollos urbanísticos y/o constructivos propuestos, pudiendo ser estos recibidos por medio de las ventas directas de los metros cuadrados vendibles, su titularización anticipada, acciones, bonos, derechos de edificabilidad o las diferentes formas de participación en las ganancias que plantee el plan parcial en su estrategia económica para su ejecución a partir de encontrar viable el reparto de cargas y beneficios, utilizando la presente simulación urbanístico financiera.

Todas las propuesta de planes parciales deberán desarrollar esta simulación a nivel estático, es decir contemplando las condiciones del mercado inmobiliario actual, tanto de manera global para el plan parcial como para cada una de sus etapas.

Para los planes parciales de renovación urbana, esta simulación deberá ser también dinámica contemplando el desarrollo propuesto en el tiempo de cada una de las unidades de gestión de manera que se garantice la continuidad de la operación global.

8. Cronograma de ejecución de las Unidades de Gestión .

Todas las propuestas de planes parciales deberán presentar una propuesta cronológica, que desarrolle la implementación en el tiempo de lo planeado, de manera que permita establecer sugerencias, recomendaciones y prerrogativas para el desarrollo en el tiempo de las unidades de gestión.

Esta propuesta, se sustenta a partir de la simulación urbanística - financiera y servirá de base para que la administración determine en el decreto que adopte el plan parcial, los plazos para el desarrollo del mismo, a partir de las unidades de gestión previstas.

Igualmente, si se tiene previsto que las Unidades de Gestión, sean propuestas como Unidades de Actuación Urbanística, estas deben ser indicadas y delimitadas de acuerdo con lo establecido al respecto por la ley 388 de 1997, acompañadas de los proyectos de Integración Inmobiliaria o Reajuste de terrenos de ser necesarios, los cuales deberán estar definidos en su expresión gráfica (planos) y escrita, de manera que señalen los lotes sugeridos que se requieren integrar o reajustar.

9. Estrategias de gestión.

Las propuestas de planes parciales deberán identificar el conjunto de acciones y estrategias de gestión necesarias para la ejecución del plan parcial y de sus unidades, etapas y proyectos en los siguientes temas: gestión social, gestión económica y gestión

inter-institucional. Los dos primeros aspectos se desarrollarán como mínimo, dependiendo del tratamiento principal, de la siguiente manera:

9.1. Gestión social.

Las propuestas de planes parciales que se realicen en tratamientos de renovación, redesarrollo, consolidación, conservación y mejoramiento integral deberán adjuntar a la propuesta el recuento del proceso de gestión social adelantado y si existen actas de compromiso levantadas con la comunidad o sus representantes de manera que garanticen a la administración el camino adelantado hacia la construcción de consensos en torno al plan parcial y de sus proyectos. Igualmente se deberán proponer las estrategias específicas de vinculación de la comunidad a los proyectos, modelos de asociación con actores participantes y propuesta de protección a moradores.

En las propuestas de planes parciales en tratamiento de desarrollo en suelos urbanos y de expansión, se deberá desarrollar la propuesta de modelo de consenso y asociación con los propietarios y otros actores participantes.

9.2. Gestión económica.

Los proyectos de planes parciales deberán presentar y sustentar una estrategia económica que desarrolle a partir de la simulación urbanística - financiera presentada, la manera como se financiará la ejecución del plan parcial y sus unidades, los socios, entidades gestoras, asociaciones, así como los compromisos que requerirá, dependiendo de las condiciones del mercado inmobiliario y de la inversión pública que sea requerida.

Igualmente planteará la utilización específica de las herramientas previstas en la ley 388 de 1997 y de otras de origen público o privado que garanticen la viabilidad global del plan parcial desde los aspectos económicos.

En desarrollo de estos aspectos, el proyecto de plan parcial podrá identificar los posibles hechos generadores de plusvalía, así como calcular su efecto. Con base en este ejercicio, propondrá su posible captación y mecanismo de manejo. De igual modo, el proyecto de plan, podrá estudiar la posibilidad de cobro de valorización como mecanismo de financiación y proponer su aplicación a la Administración Municipal para el desarrollo del plan parcial.

Será requisito para la aprobación de planes parciales de Mejoramiento Integral, identificar el conjunto de recursos públicos de diferentes niveles territoriales, así como de otras fuentes de apoyo financiero o técnico de origen nacional e internacional, necesarias para su realización.

10. Perfiles de programas y proyectos.

Las propuestas de planes parciales deberán contemplar adicional a las unidades de gestión, los programas y proyectos que deberán acompañar el desarrollo de cada una de estas unidades.

Adicionalmente, podrán ser formulados programas para atender aspectos sociales o económicos para la comunidad residente o involucrada en el plan parcial, o para especificar proyectos de intervención urbana comunes a varias unidades.

B. Proyecto de Decreto:

La propuesta de normas específicas del plan parcial que servirá de soporte para la elaboración del Decreto que adopte el plan parcial, deberá desarrollar en forma de normas urbanísticas los anteriores diez contenidos básicos, así como podrá si es conveniente para la propuesta del plan parcial proponer ajustes específicos por aplicar en el área de planeamiento. De no presentarse propuestas al respecto se entenderá que para la aplicación del plan parcial, de sus unidades y proyectos, las normas básicas que operan de manera genérica para el resto de la ciudad, se aplicarán igual en el área de planeamiento. La Secretaría de Planeación Municipal podrá proponer normas específicas por aplicar en el área de planificación.

En el caso de planes parciales en áreas con tratamiento de conservación será necesaria la identificación de normas específicas arquitectónicas que desarrollen y apliquen en detalle lo establecido sobre el tema en el Acuerdo 62 de 1999 y en el Plan Especial de Protección Patrimonial.

CAPITULO 4

INSTANCIAS DE APOYO Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN PARA LA FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 22°- INSTANCIAS DE APOYO Y ASISTENCIA TÉCNICA. Las dependencias de la Administración Municipal en desarrollo de sus funciones específicas al respecto, serán instancias de asistencia técnica e información para la formulación de planes parciales.

ARTÍCULO 23°- MECANISMOS DE CONSULTA Y PARTICIPACIÓN. Los proyectos de planes parciales deberán promover desde su etapa de formulación procesos de participación comunitaria que incluya a los principales actores intervinientes, partiendo de los propietarios del suelo y de tratarse de espacios urbanos ya ocupados o desarrollados, con las comunidades que habitan el área de planificación.

Para todos los planes parciales, será necesario el levantamiento de actas de las reuniones

adelantadas con la comunidad que muestren un proceso de información y concertación con las comunidades existentes, tal como lo establecen los contenidos del artículo 21 del presente decreto.

Será requisito indispensable la formulación de programa específicos para la protección de moradores, en los planes parciales de renovación urbana.

El demostrar activa y positiva participación de las comunidades residentes en un área objeto de una propuesta de plan parcial, será tomado en cuenta para la aprobación de planes parciales, cuando existan diferentes propuestas presentadas para estudio de manera simultánea a la Secretaría de Planeación.

CAPITULO 5

PROCEDIMIENTOS PARA EL ESTUDIO Y APROBACIÓN

ARTÍCULO 24°- PROCEDIMIENTO GENERAL. El proceso de formulación desde el punto de vista de la entidad de planeación municipal, consistirá en los siguientes pasos:

1. Consulta Previa.
2. Radicación.
3. Fase de estudio interno.
4. Concepto de viabilidad de la Secretaría de Planeación.
5. Aprobación de la autoridad ambiental (si es necesario).
6. Concepto del Consejo Consultivo
7. Divulgación
8. Ajustes al proyecto.
9. Decreto que adopta el Plan Parcial.

De tratarse de una iniciativa liderada por la Secretaría de Planeación Municipal, no se requerirá llevar a cabo los pasos descritos en los numerales 1 al 3.

ARTÍCULO 25° -CONSULTA PREVIA. El interesado o interesados en desarrollar una propuesta de plan parcial deberá realizar un proceso de consulta previa a la Secretaría de Planeación Municipal, de manera que en forma escrita manifieste su interés en realizar dicha propuesta, especificando el área preliminar por utilizar, de forma tal que en su respuesta, esta entidad informe al interesado acerca de las diferentes disposiciones normativas pertinentes al polígono o polígonos involucrados, la presente reglamentación, los procedimientos y se le haga entrega de las metodologías existentes para el proceso de formulación y recomendaciones varias.

En la eventualidad que existan varios interesados en la formulación de un plan parcial para el mismo polígono, esta Secretaría podrá sugerir la integración de las propuestas o proponer estrategias de concertación que permitan optimizar los procesos y, en un momento dado, de radicarse ante la Secretaría varias propuestas, tener en cuenta para tomar la decisión acertada de aprobación, el registro del proceso seguido, ante esta entidad desde su inicio en la fase de

consulta previa.

No existirá fecha límite para que una vez se formule una consulta previa a la Secretaría de Planeación, sea radicada la propuesta definitiva, salvo que normas o disposiciones de superior jerarquía modifiquen las condiciones del área.

ARTÍCULO 26°- RADICACIÓN. El proyecto de plan parcial deberá ser radicado ante la Secretaría de Planeación Municipal, compuesto de los siguientes documentos:

- El Documento Técnico del Plan Parcial y el conjunto de planos correspondientes.
- La propuesta de Decreto de adopción del plan parcial que contiene las normas complementarias.

Ambos documentos que componen la propuesta de plan parcial deberán presentarse en medio impreso y magnético.

Los 30 días hábiles para el estudio de la propuesta de que trata el Artículo 28 del presente Decreto, se empezarán a contar a partir de la presentación completa de los contenidos del Documento Técnico.

ARTÍCULO 27°- PROYECTO DE DECRETO. El proyecto de decreto que adopta el Plan Parcial, contendrá la propuesta de normas complementarias que permitirán mediante su aplicación sistemática, la implementación del plan parcial así como la utilización de determinados instrumentos de gestión urbanística, en desarrollo de los contenidos del Documento Técnico de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 del presente decreto.

ARTÍCULO 28°- FASE DE ESTUDIO INTERNO. La Secretaría de Planeación Municipal dispondrá de un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles para el estudio de la propuesta, siempre que esta haya presentado todos los contenidos mínimos requeridos. De no ser así o de requerirse la profundización en algún tema que no se encuentre suficientemente sustentado, se suspenderán los términos hasta que la información se encuentre completa.

Si para el estudio de uno o más temas debe intervenir otra dependencia de la administración municipal o alguna entidad descentralizada, la Secretaría de Planeación adelantará las tareas de coordinación inter-institucional y consultas correspondientes.

En el caso de radicarse otra propuesta completa de plan parcial sobre un mismo polígono ante la Secretaría de Planeación Municipal, se suspenderán los términos de estudio de la primera propuesta para permitir el estudio por parte de esta entidad de la nueva propuesta y así tomar una decisión al finalizar (30) días hábiles de radicada la segunda propuesta.

ARTICULO 29°- CONCEPTO DE VIABILIDAD. Al cabo de la fase de estudio interno, la Secretaría de Planeación, podrá tomar una de tres (3) decisiones:

Dar concepto de viabilidad al plan parcial.

Emitir concepto negativo sustentando los motivos que tiene la Secretaría para hacerlo y con la negativa, recomendar los ajustes al proyecto presentado.

Acoger parcialmente la propuesta y tomar el liderazgo de la misma, realizando los ajustes que considere pertinentes.

El interesado al que se le haya negado la propuesta podrá en todo caso, realizar una nueva presentación ante la Secretaría, evento en el cual correrán de nuevo los treinta (30) días hábiles para su estudio.

El concepto de viabilidad del plan parcial emitido por la Secretaría de Planeación significa que en adelante, será esta la entidad encargada, en compañía y coordinación con el interesado, de adelantar su trámite ante la autoridad ambiental si es del caso, y posteriormente ante el Consejo Consultivo, realizar la divulgación ante la comunidad en la fase correspondiente y finalmente tramitar la adopción del Decreto.

ARTÍCULO 30°- ESTUDIO DE VARIAS PROPUESTAS. La Secretaría de Planeación Municipal podrá estudiar diferentes propuestas de plan parcial sobre una misma área y podrá, para tomar la decisión de aprobarlo, recurrir a diferentes opiniones, procedimientos de consulta y otros que surjan, con el fin de tomar la decisión más acertada, siempre a la luz del mejor desarrollo que se proponga de los objetivos y estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 31°- CRITERIOS DE EVALUACIÓN EN EL ESTUDIO DE VARIAS PROPUESTAS. Serán criterios para tomar la decisión de aprobar un plan parcial por parte de la Secretaría de Planeación, los siguientes aspectos:

- El lograr potenciar a través de la propuesta de plan parcial las iniciales definiciones del Plan de Ordenamiento Territorial para el polígono en términos de más área y mejor calidad de espacio público. Mejor utilización y recuperación de los sistemas estructurantes naturales, optimización de los recursos humanos, técnicos y financieros existentes o propuestos a través de los proyectos.
- Presentación coherente de las estrategias sociales, económicas e interinstitucionales, durante la fase de formulación y previstos durante las fases de ejecución, siempre en función de lograr su efectividad para la implementación de la propuesta, en términos de rentabilidad social y viabilidad financiera.

ARTÍCULO 32°- APROBACION DE LA AUTORIDAD AMBIENTAL. De acuerdo con lo establecido en el Acuerdo Municipal 062 de 1.999, será la Secretaría de Planeación Municipal la encargada de sustentar la necesidad o no de hacer trámite ante las entidades ambientales para su revisión y aprobación, según la reglamentación vigente.

ARTÍCULO 33°- TRÁMITE ANTE LA AUTORIDAD AMBIENTAL. La Secretaría de Planeación

en coordinación con las autoridades ambientales, deberán concertar una metodología para que éstas últimas realicen la revisión ambiental y de esta manera se adjunte la información pertinente por parte del interesado con el apoyo de la Secretaría.

Teniendo en cuenta que esta entidad ya ha emitido su concepto de viabilidad, la Secretaría será la encargada de sustentar ante la autoridad ambiental los pormenores de la propuesta en esta materia, de acuerdo con los estudios que presente el interesado o que posea la entidad y de conformidad con sus criterios técnicos. La autoridad ambiental dispondrá de ocho (8) días hábiles para pronunciarse, aprobando o no la propuesta, en sus aspectos estrictamente ambientales

ARTÍCULO 34° - CONCEPTO DEL CONSEJO CONSULTIVO. La Secretaría de Planeación será la encargada de presentar en compañía de los interesados la propuesta ante esta instancia, para que se conozcan sus sugerencias y recomendaciones sobre el proyecto de plan parcial, de acuerdo con los estudios que acompañan el proyecto de plan parcial y con sus criterios técnicos. Esta instancia deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

ARTÍCULO 35° - FASE DE DIVULGACION. De conformidad con lo dispuesto en la ley 388 de 1997, quince (15) días hábiles antes del término que tiene el Consejo Consultivo para rendir su concepto, la Administración Municipal deberá realizar la fase de divulgación del proyecto Plan Parcial a los vecinos y propietarios del área de planeamiento. Durante estos (15) días hábiles se deberán presentar las sugerencias y observaciones si las tienen.

ARTÍCULO 36° - AJUSTES AL PROYECTO. Una vez recibidas los conceptos, sugerencias y recomendaciones de las fases anteriores, la Secretaría de Planeación, en coordinación con el interesado, deberá responder las observaciones hechas y realizarán los ajustes que se considere pertinente.

ARTICULO 37°- CONTENIDO DEL DECRETO QUE ADOPTA EL PLAN PARCIAL. El Decreto Municipal que adopte el Plan Parcial deberá contener como mínimo:

- La delimitación y características del área de planificación, las áreas de manejo especial y el conjunto de las unidades de gestión o de actuación urbanística contempladas en el plan parcial.
- Las normas específicas para el área de planificación descritas en el artículo 21 del presente decreto.
- Incorporar la parte pertinente de los documentos aportados y de los conceptos o autorizaciones obtenidas tanto de la autoridad ambiental, del Consejo Consultivo y la Secretaría de Planeación, además deberá constar la fase de divulgación.
- Deberá protocolizarse con este, el documento técnico y la parte gráfica respectiva, consistente en los planos, los estudios, propuestas, constancias y actas del proceso de participación y divulgación pública.

- Igualmente deberá quedar allí definido, la adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías (si se va a utilizar), reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento dependiendo del Plan Parcial.

ARTICULO 38°. ELABORACION Y ADOPCION DEL PROYECTO DE DECRETO. La Secretaría de Planeación en coordinación con la Oficina Jurídica de la Alcaldía, elaborará el proyecto de decreto y gestionará la adopción del mismo.

ARTICULO 39°- VIGENCIA. Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Medellín.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE,

Dado en Medellín, a los cinco (5) días del mes de diciembre de dos mil.

JUAN GÓMEZ MARTÍNEZ
Alcalde de Medellín.

LUIS EDUARDO TOBÓN CARDONA.
Secretario Planeación Municipal.