

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

“Por medio del cual se modifica parcialmente el Plan Parcial Los Cerezos La Bombonera, correspondiente al Polígono ZU_24D, adoptado mediante Decreto Municipal Nro. 0045 de 2014”

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CALDAS

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el Numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Acuerdo 014 de 2010, y

CONSIDERANDO

1. Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la ley 388 de 1997 *“Los planes parciales son 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 presente ley.”*
2. Que el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, incorporado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 define los parámetros para adelantar los procesos de modificación y ajuste de planes parciales vigentes, y establece que *“en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.”*
3. Que el Decreto 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, reglamenta las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de un Plan Parcial.

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

4. Que mediante el Decreto Municipal 045 de 2014 se adoptó el Plan Parcial Los Cerezos – La Bombonera para el polígono ZU_24D.
5. Que el polígono de planificación lo conforman 5 predios identificados con matrículas inmobiliarias Nro. 001-771940; 001-771939; 001-686881; 001-798148; 001-798149.
6. Que a la fecha no se han tramitado licencias urbanísticas en el polígono ZU24_D Plan parcial Los Cerezos – La Bombonera
7. Que, mediante radicado 20221009962 del 16 de diciembre de 2022 la señora Diana Restrepo Giraldo en nombre de Arreservis S.A., AES Inversiones S.A.S. y CRAS Inversiones S.A.S propietarios de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 001-686881, 001-771939, 001-771940, 001-798148, 001-798149 y actuando a través de Arquitectura y Concreto SAS, en calidad de mandatario radica ante La Secretaría de Planeación solicitud de modificación del Plan Parcial Los Cerezos – La Bombonera.
8. Que de acuerdo con las disposiciones vigentes y lo previsto en el Decreto 045 de 2014 que adopta el plan parcial, para la modificación del Plan Parcial de que trata el presente Decreto se surtieron las siguientes actuaciones:
 - a) **Formulación y radicación del proyecto de modificación del plan parcial.** Actualización del estudio de tránsito, memoria justificativa, atlas cartográfico y proyecto de decreto por el que se adopta la modificación.
 - b) **Revisión técnica y jurídica de la propuesta de modificación del plan parcial.** Aplicación de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.9, del Decreto 1077 de 2015.
 - c) **Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes.** De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015.
 - d) **Concepto favorable de viabilidad.** Resolución 5907 de 2023 por medio por medio de la cual se expide concepto favorable de viabilidad a la modificación y ajuste del Plan Parcial
9. La Secretaría de Planeación, verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015 y el Acuerdo 014 de 2010.

Por lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese la modificación y ajuste del Plan Parcial Los Cerezos - La Bombonera, para el polígono, ZU_24D con tratamiento urbanístico de Desarrollo, conforme a lo establecido en la memoria justificativa y la cartografía de soporte que hace parte integral del presente Acto Administrativo.

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

PARÁGRAFO. Constituyen documentos complementarios para la interpretación de las decisiones contenidas en el presente Decreto, el Documento de memoria justificativa y sus anexos.

ARTÍCULO 2: APROBACIÓN DE PLANOS DEL PLAN PARCIAL. Con el presente Decreto se modifica el anexo cartográfico adoptado por el Decreto 045 de 2014 y se subrogan los siguientes planos:

CÓDIGO	PLANO
PP 01	Delimitación del área de intervención
PP 02	División predial
PP 03	Conformación de Unidades de Actuación Urbanística
PP 04	Área Neta a intervenir
PP 05	Área Útil de polígono
PP 06	Cesiones urbanísticas
PP 07	Obligaciones Urbanísticas
PP 08	Usos del suelo permitidos en el polígono
PP 09	Espacio público
PP 10	Modelo de Ocupación
PP 11	Plano de etapas
PP 12	Redes de servicios públicos domiciliarios
PP 13	Plano de vías
PP 14	Secciones viales

ARTÍCULO 3. Adiciónese un parágrafo al artículo 2 del Decreto 045 de 2014:

ARTÍCULO 2. DELIMITACIÓN ÁREA DE PLANIFICACIÓN

PARÁGRAFO: Las áreas de los predios con base en las cuales se efectúa la modificación del plan parcial que se consagran en este Decreto, son las áreas definidas en los certificados de tradición y libertad de las matrículas inmobiliarias, tal como se presenta en el Cuadro 1, por lo que en caso de que las mismas no correspondan con la realidad, se deberá hacer la rectificación o aclaración de áreas y/o linderos correspondientes, ante la autoridad competente de acuerdo con la Resolución Conjunta del IGAC 1101 y SNR 11344 expedida el 31 de diciembre de 2020, *por medio de la cual se establecen lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de áreas y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.* O la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Cuadro 1: predios que conforman el área de planificación

INFORMACIÓN DE PREDIOS			
Nº PREDIO	PROPIETARIO	MATRÍCULA	ÁREA
004	ARRESERVIS S.A	001-771940	3.472,02
005	SOCIEDAD CONFERENCIA NUESTRA SEÑORA DE LAS MERCEDES DE SAN VICENTE DE PAUL CALDAS	001-771939	4.774,74
006	ARRESERVIS SA	001-686881	4.486,05

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

008	ANGELA, LUCIA, CARLOS AUGUSTO, SILVIA ISABEL ESCOBAR URIBE ARRESERVIS SA	001-798148	31.900,00
009	ARRESERVIS SA	001-798149	7.845,35
ÁREA TOTAL DE PLANIFICACIÓN (POLÍGONO)			52.478,16

En el evento de que se realice el procedimiento de corrección o actualización de áreas y linderos o cualquier otro procedimiento jurídico, que como resultado varíe el alinderamiento de los predios y a su vez del área de planificación, deberá realizarse la respectiva modificación del plan parcial.

ARTÍCULO 4. Modifíquese el artículo 3 del Decreto 45 de 2014, el cual quedará así:

ARTICULO 3. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. El plan parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial planteados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 y en los principios señalados en el Acuerdo Municipal 14 de 2010.

ARTÍCULO 5. Modificar y adicionar el artículo 7 del Decreto 45 de 2014, el cual quedará así:

ARTÍCULO 7. MODELO DE OCUPACIÓN: El modelo de ocupación se sustenta en la articulación de los desarrollos inmobiliarios a la red ecológica que conforman los retiros a las fuentes hídricas localizadas en el área de planificación, los cuales serán incorporados como parte del espacio público del polígono y dotados como parques lineales.

A través de la ejecución de las cargas públicas se contribuye a la consolidación del sistema de centralidades, conformando una centralidad zonal que incorpora la cancha de La Bombonera y al mismo tiempo consolida la conexión de los nuevos desarrollos con los barrios colindantes.

El desarrollo inmobiliario que se aprueba permite Incorporar y promover el desarrollo de Vivienda de Interés Social como uso prioritario del polígono, generando usos complementarios de comercio y servicios, a diferentes escalas, permitiendo la conformación de un territorio sostenible, en armonía con la naturaleza, conformando un barrio de altas calidades urbanísticas, con la consolidación de espacios públicos generosos.

La modificación del modelo de ocupación que se presenta en el Plano PP 010, adoptado con el presente Decreto, permite:

- a) Mejorar la gestión del desarrollo urbano a través de la redefinición de la estructura de las Unidades de Actuación Urbanística, que permita una ejecución eficaz y rápida de las cargas públicas.
- b) Mejorar la movilidad interna y la conectividad con el municipio y la región, a través de la modificación del diseño del sistema vial, conformando un anillo vial alrededor de las áreas aprovechables, de manera que en el costado oriental del plan parcial colinde tanto con los predios a desarrollar como con el retiro del Río Aburrá.
- c) Incorporar los parámetros de la política de transporte sostenible –DOTS- en el diseño urbano del polígono, promoviendo la utilización de sistemas no motorizados de

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

transporte, conformando ciclo rutas y vías peatonales que permitan acceder a los espacios públicos derivados del desarrollo urbano del sector

d) Consolidación del tejido de parques lineales, centralidad zonal, ciclo rutas, vías peatonales y andenes al interior del plan parcial.

e) La distribución de las unidades inmobiliarias, que permiten una mejor relación con el parque lineal del Río y su consolidación como área de recreación pasiva.

ARTÍCULO 6: Adicionar un párrafo al artículo 8 del Decreto 45 de 2014:

ARTICULO 8. INTEGRACIÓN DE ELEMENTOS ESTRUCTURANTES. (...)

PARAGRAFO. Con el fin de contribuir al sistema de movilidad municipal se dará continuidad a la carrera 48, y se complementa el sistema de acceso a la carrera 50 a través de la construcción de calles que conecten ambas carreras a lo largo del polígono.

La modificación de la sección vial de la carrera 48, conserva la sección pública definida en el Decreto 45 de 2014, lo que permite su utilización para la implementación de andenes continuos con franjas de ciclorrutas, compatibles con los usos proyectados.

ARTICULO 7. Adicionar un Parágrafo al artículo 10 del Decreto 045 de 2014:

ARTÍCULO 10. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. (...)

PARAGRAFO. El núcleo de equipamientos se localizará en la parte sur del área de planificación sirviendo a la conformación de la centralidad zonal y la consolidación del equipamiento deportivo asociado a la cancha *La Bombonera* y su dotación como equipamiento deportivo.

El desarrollo del Plan Parcial privilegia la conservación y consolidación de los elementos naturales existentes en el polígono como hechos estructurantes del sistema de espacio público del área de planificación, tal como se presenta en el plano PP 08 que se adopta con el presente Decreto.

ARTÍCULO 8: Modifíquese el artículo 12 del Decreto 45 de 2014, el cual quedara así:

ARTÍCULO 12. El Polígono se localiza en el extremo sur del área urbana del municipio, colindante con la carrera 48 y cerca de la carrera 50, ambas vías tienen un carácter estructurante y son complementadas con diferentes calles que las conectan, brindando diferentes alternativas de accesibilidad al sector.

ARTICULO 9. Adicionar los artículos 12A y 12B al Decreto 045 de 2014.

ARTÍCULO 12A: SISTEMA VIAL PROPUESTO: El sistema vial propuesto al interior del plan parcial, obedece al requerido para proporcionar accesibilidad directa a los diferentes lotes planteados, que vincula el polígono al sistema vial estructurante de movilidad urbana del municipio.

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

El sistema vial del polígono se conforma con:

- a) Desarrollo de una sección vial de una sola calzada para la carrera 48,
- b) Diseño y construcción de una vía interna, (posible carrera 47), que conecte los desarrollos inmobiliarios de las diferentes Unidades de Actuación Urbanística y al parque lineal de la zona de retiro del Río Medellín, definiendo un perfil vial que permita acceder a los vehículos recolectores de basura, ambulancias, bomberos o policía.
- c) Prolongación de las calles 140A, 141 y 144 Sur

ARTICULO 12B: ACTUALIZACION DEL ESTUDIO DE MOVILIDAD: Se establecen las siguientes intervenciones:

- a) Redefinición de la sección vial de la carrera 48, ejecutando sólo una calzada, completando el perfil vial con adecuación de Ciclorrutas, andenes amplios y zonas verdes.
- b) Ampliación de la Carrera 48 generando una sección vial de una sola calzada, desde la calle 140 Sur hasta la calle 144.
- c) Consolidación de un anillo vial alrededor de las áreas aprovechables, que permita el acceso de vehículos públicos como ambulancias, policías, recolectores entre otros.
- d) Rediseño de la vía interna que conecta los desarrollos inmobiliarios de las diferentes Unidades de Actuación Urbanística y al parque lineal de la zona de retiro del Río Aburrá, (Posible carrera 47), definiendo un perfil vial que permita acceder a los vehículos recolectores de basura, ambulancias, bomberos o policía.
- e) Prolongación de las calles 140A, 141 y 144 Sur, hasta la carrera 47b
- f) Desarrollo de proyectos que favorezcan la ciclo-caminabilidad, con andenes generosos y Ciclorrutas

PARAGRAFO: La modificación del esquema vial aprobado en el Decreto 45 de 2014, incorpora elementos del perfil vial para incentivar la movilidad sostenible.

ARTÍCULO 10: Modifíquese y adiciónese el artículo 13 del Decreto 45 de 2014, el cual quedara así;

ARTÍCULO 13. SISTEMA DE CIRCULACIÓN: El sistema de la circulación es el siguiente:

Cuadro 2: sistema de Circulación en el polígono

Vía	Operación	Sentido de Circulación
Carrera 48	Bidireccional	NS - SN
Calle 140A Sur	Bidireccional	EW- WE
Calle 141 Sur	Bidireccional	EW- WE
Calle 144 Sur	Bidireccional	EW- WE

PARÁGRAFO. Se podrán efectuar ajustes al diseño vial establecido en los estudios de movilidad que hacen parte de la adopción del plan parcial y su actualización que es

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

documento complementario al presente Decreto; en todo caso estos ajustes requieren la aprobación La Secretaría de Planeación, pero en ningún caso esto se entiende como modificación o ajuste del plan parcial.

En los ajustes al diseño se deberán tener en cuenta las limitaciones topográficas y ambientales del sector, que permita dar accesibilidad a los desarrollos urbanísticos definidos.

ARTÍCULO 11: Adicionar el artículo 13 A, el cual quedará así:

ARTICULO 13A: ADECUACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE ANDENES. El desarrollo de vías públicas, sea cual fuere su jerarquía, deberá prever la construcción de andenes en toda su extensión.

Hace parte del perfil de las vías de la malla vial intermedia local y peatonal la conformación de sistema de ciclo-caminabilidad, así como los medios para garantizar la seguridad y accesibilidad al medio físico contenida en el Capítulo 4 del Título 3 "Espacio público y estándares urbanísticos" del Decreto 1077 de 2015.

PARÁGRAFO. El urbanizador del Plan Parcial o de la Unidad de Actuación Urbanística está obligado a la construcción e implementación de las obras que se definan en la correspondiente licencia de urbanización, antes de la entrada en operación de cada Unidad de Actuación Urbanística, o de la correspondiente etapa del Proyecto Urbanístico General en ejecución.

ARTICULO 12 Modificar el artículo 25 del Decreto 045 de 2014, el cual quedará así:

ARTÍCULO 25: AREAS DE INTERVENCION Y DE MANEJO ESPECIAL: El área de planificación del Plan parcial comprende 52.478.16 M², de acuerdo con la información de las matrículas inmobiliarias de los predios que la conforman.

Cuadro 3: Área de planificación del plan parcial

PREDIO	PROPIETARIO	MATRÍCULA	ÁREA (M ²)
004	ARRESERVIS S.A	001-771940	3.472,02
005	SOCIEDAD CONFERENCIA NUESTRA SEÑORA DE LAS MERCEDES DE SAN VICENTE DE PAUL CALDAS	001-771939	4.774,74
006	ARRESERVIS SA	001-686881	4.486,05
008	ANGELA, LUCIA, CARLOS AUGUSTO, SILVIA ISABEL ESCOBAR URIBE ARRESERVIS SA	001-798148	31.900,00
009	ARRESERVIS SA	001-798149	7.845,35
ÁREA TOTAL DE PLANIFICACIÓN (POLÍGONO)			52.478,16

En el predio identificado con la matrícula Inmobiliaria 001-771939, se encuentran construidos 4 edificios que albergan 24 unidades de vivienda, ocupando un área de 793 M², por lo que al área de planificación se descontará el área ocupada por las edificaciones existentes la cual se define como Área de Manejo especial (AME):

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

Cuadro 4: Área de intervención en el plan parcial

ÁREA TOTAL DE PLANIFICACIÓN (POLÍGONO) M ²	52.478,16
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL (AME) M ²	793,00
ÁREA DE BRUTA INTERVENCIÓN M ²	51.685,16

PARÁGRAFO: Las áreas de los predios con base en las cuales se efectúa la modificación del plan parcial que se consagran en este Decreto, son las áreas establecidas en las matrículas inmobiliarias, por lo que el interesado, en caso de que las mismas no correspondan con la realidad, deberá hacer la rectificación o aclaración de áreas y/o linderos correspondientes, de acuerdo con lo previsto en la Resolución Conjunta del IGAC 1101 y SNR 11344 expedida el 31 de diciembre de 2020, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 13: Adicionar el Artículo 25A al Decreto 045 de 2014, el cual quedara así:

ARTICULO 25A. PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES. El proyecto urbanístico se encuentra definido en el plano PP 10 "modelo de ocupación" y en el plano PP07 "obligaciones urbanísticas" en los cuales se establecen y determinan las áreas de cesiones públicas, cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos. Las áreas generales se describen a continuación:

Cuadro 5: áreas generales

CUADRO GENERAL DE AREAS DEL POLIGONO			
Nº	CONCEPTO	TOTAL M ²	%
1	Área Plan Parcial	52.478.16	100
	Área de Intervención	51.685.16	
	Área de Manejo especial	793	
2	Unidades de actuación urbanística	51.685.16	
2.1.	UNIDAD 1	3.981,74	7.70
2.2.	UNIDAD 2	22.404,89	43.35
2.3	UNIDAD 3	25.298,53	48.95
3.	Suelos de protección (retiros a fuentes hídricas)	15.145.32	
3.1.	Quebrada Mandalay	1.886.23	
3.2.	Caño La Mansión	2.675.09	
3.3.	Río Medellín	10.584.00	
4.	Cargas viales	11.446,96	
4.1	Cesión y construcción carrera 48	2.172.49	
4.2	Cesión y construcción vías internas	6.565.64	
4.3	Cesión y construcción conexión calle 140 Sur	57.60	
4.4.	Total áreas de cesión para sistema vial	8.795.73	
4.5.	Adecuación carrera 48 por fuera del área de intervención	2.455.58	
4.6.	Construcción conexión calle 140Sur por fuera del área de	195.65	

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

	intervención		
5.	Espacio público	24.808.88	
5.1	Parque lineal del río	11.774.97	
5.2	Parque Lineal quebrada Mandalay (La Chuscala)	1.991.31	
5.3	Parque Lineal caño La Mansión	2.042.27	
5.4	Parque asociado al equipamiento de la Cancha La Bombonera	3.726.81	
5.5	Boulevard peatonal asociado a la carrera 48	1.712.15	
	Total áreas de cesión para espacio público	21.247.51	
	Espacio público a compensar por fuera del área de intervención	3.561.37	
6	Equipamiento	1.551.00	
6.1	Obligación de construcción de equipamiento	1.551.00	

ARTÍCULO 14: Modificar el artículo 27 del Decreto 045 de 2014, el cual quedará así:

ARTÍCULO 27: CONFORMACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA:

De acuerdo con la delimitación del área de intervención consagrada en el artículo 25 del Decreto 045 de 2014, modificado por el artículo 11 del presente Decreto, y en desarrollo de los objetivos que se persiguen a través de la Modificación del mismo, se conforman tres (3) Unidades de Actuación Urbanística, tal como se consagra a continuación:

Cuadro 6: Conformación de Unidades de Actuación Urbanística

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA ÁREA DE INTERVENCIÓN			
UNIDAD	ÁREA (M ²)	MATRICULAS INMOBILIARIAS QUE LA CONFORMAN	
1	3.981,74	001-771939	TOTAL
2	22.404,89	001-771940	TOTAL
		001-686881	TOTAL
		001-798149	
		001-798148	PARCIAL
3	25.298,53	001-798148	PARCIAL
TOTAL	51.685,16		

Al predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001-771939 se debe descontar el área donde se localizan los edificios, como se presenta en el cuadro incluido en el artículo 25A del presente Decreto; es por ello que el área que comprende la Unidad de Actuación Urbanística uno (1) es de 3.981.74 Metros cuadrados.

PARÁGRAFO 1. Si como consecuencia de acuerdos entre los propietarios de suelo, resulta necesario realizar cambios en la delimitación propuesta, ésta procederá sin que constituya exigencia de modificación del presente plan parcial, siempre que se garanticen las condiciones para el reparto equitativo de las cargas y beneficios, lo que deberá quedar contemplado en el plano que acompañe la aprobación del Proyecto Urbanístico General.

PARÁGRAFO 2. La definición de las Unidades de Actuación Urbanística, no determina su desarrollo en el tiempo ni les otorga el carácter de consecutivas.

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

ARTÍCULO 15: Adicionar el artículo 27A al Decreto 045 de 2014

ARTÍCULO 27A. PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La adopción de Unidades de Actuación Urbanística solo será obligatoria cuando no exista acuerdo entre los propietarios de los inmuebles para tramitar una única licencia de urbanización o solicitar la aprobación de un Proyecto Urbanístico General.

Para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se deberá dar cumplimiento al procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley 388 de 1997, reglamentada por el Decreto 1077 de 2015. Su ejecución se orientará según las reglas establecidas en el Decreto de adopción del Plan Parcial, el presente Decreto y el Acto de Delimitación.

ARTÍCULO 16: Modificar el artículo 29 del Decreto 045 de 2014, el cual quedará así:

ARTÍCULO 29: REMISION AL PBOT: En desarrollo de las facultades establecidas en el numeral 3 del artículo 19 de la Ley 388 de 1997, en el presente decreto se definen algunas normas específicas para el área de intervención. En aquellos aspectos que no se reglamenten, se deberá acoger lo establecido en el Acuerdo 014 de 2010.

En todo caso se deberá dar cumplimiento a las normas generales y estructurales contenidos en el Acuerdo '14 de 2010.

ARTÍCULO 17. Sustitúyase el artículo 30 del Decreto 0045 de 2014, el cual quedará así:

ARTICULO 30. APROVECHAMIENTO: Con base en las normas generales del Acuerdo 045 de 2010, al área de intervención le son aplicables las siguientes normas generales:

Cuadro 7: Normas generales para el área de intervención

Código	ZU24-D				
Nombre	La Bombonera				
Tratamiento Urbanístico	Desarrollo				
Aprovechamiento urbanístico	Densidad Máx.	I.C básico ABL	I.C adicional ABL	Altura Máxima Pisos	I.O ANL
	300 Vvdas/ha	2.4	3.4	14	60%
Obligaciones	Espacio Público M ² /habitante		Equipamiento M ² /habitante		% ANL Otros usos
	4		-0-		15%

USO PREDOMINANTE: Se determina como uso predominante la vivienda en todas las tipologías y como uso principal la vivienda de interés social.

Cuadro 8: edificabilidad del área de intervención

UNIDAD	A.B.	A.N.	I.C.	I.O.	ÁREA MÁXIMA PARA USO	UNIDADES DE VVDA
D			2.4 AB	60% A.N		

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

					COMERCIAL (15% A.N)	(300 Vvda/ha.)
1	3.981,74	3.981,74	9.556,18	2.389,04	597,26	119
2	22.404,89	15.501,57	53.771,74	9.300,94	2.325,24	672
3	25.298,53	17.056,53	60.716,47	10.233,9 2	2.558,48	759
TOTAL	51.685,16	36.539,84	124.044,38	21.923,9 0	5.480,98	1.551

PARAGRAFO: El Plan Parcial promueve el desarrollo de vivienda de interés social, superando los porcentajes mínimos establecidos y define todo el desarrollo residencial que se autorice dentro del rango de vivienda de interés social, lo que permite la exoneración de la carga local de calificar suelo para el desarrollo de vivienda VIS/MIP.

ARTÍCULO 18. Adicionar el artículo 30 A al Decreto 045 de 2014, el cual quedará así:

ARTICULO 30 A: ESTACIONAMIENTOS: la obligación de estacionamientos cuando se trate del uso residencial, deberá considerar la tipología de vivienda propuesta, de acuerdo con la siguiente tabla:

Cuadro 9: obligación de estacionamientos de acuerdo con el uso previsto

Parqueo de visitantes en uso residencial	1/4 unidades, cuando la vivienda sea para estratos socioeconómicos medio-bajo, bajo y bajo-bajo
Parqueo privado	1/6 unidades cuando la vivienda sea para estratos socioeconómicos medio-bajo, bajo y bajo-bajo
Parqueo de visitantes en uso residencial	1/2 unidades en desarrollos destinados a estrato socioeconómico medio
Parqueo privado	1/2 unidades en desarrollos destinados a estrato socioeconómico medio
Parqueo de visitantes en uso residencial	1/2 unidades en desarrollos destinados a estrato socioeconómico medio alto y alto
Parqueo privado	1/1 unidades en desarrollos destinados a estrato socioeconómico medio alto y alto.
Uso diferente al residencial	Se debe generar mínimo una celda de parqueo cada 50 m2 construidos

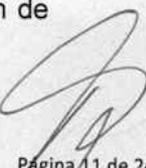
Para usos diferentes al residencial, se deben diseñar parqueaderos para el cargue y descargue de mercancías.

Los parqueaderos que se construyan en superficie, sean privados o de visitantes no pueden tener muros de cierre, pero si pueden ser cubiertos

ARTÍCULO 19: Modifíquese el artículo 31 del Decreto 045 de 2014, el cual quedará así:

ARTÍCULO 31: OBLIGACIONES URBANISTICAS: Las obligaciones urbanísticas correspondientes a las unidades de actuación, se componen de dos ítems, el suelo a ceder para espacio público, equipamientos y vías; y la adecuación o construcción de dichos espacios públicos, vías y equipamientos.

Cuadro 10: obligaciones urbanísticas de espacio público




DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

ESPACIO PÚBLICO						
Unidad	Área de cesión y adecuación de espacio público	Parque lineal del río	Parque lineal quebrada Mandalay	Parque lineal caño La Mansión	Parque equipamiento cancha La Bombonera	Boulevard peatonal carrera 48
1	670,42	415,72	0,00	0,00	0,00	254,70
2	11.524,06	6.238,40	0,00	1.018,94	3.726,81	539,91
3	9.053,03	5.120,85	1.991,31	1.023,33	0,00	917,54
TOTAL	21.247,51	11.774,97	1.991,31	2.042,27	3.726,81	1.712,15

Cuadro 11: obligaciones viales

VÍAS			
	UNIDAD 1	UNIDAD 2	UNIDAD 3
Cesión y construcción carrera 48	169.18	760.53	1.242.78
Cesión y construcción de vías internas	755.02	2.486.29	3.324.33
Cesión y construcción conexión calle 140 Sur	-0-	-0-	57.60
Adecuación carrera 48 por fuera del área de intervención	579.87	524.31	1.351.40
Construcción conexión calle 140Sur por fuera del área de intervención	-0-	-0-	196.65
TOTAL	1.504.07	3.771.13	6.172.76

Cuadro 12: obligación de construcción de equipamiento

EQUIPAMIENTO	
UNIDAD	(1M ² /Vvda)
1	119
2	672
3	759
TOTAL	1.551

ARTÍCULO 20: Modificar el artículo 35 del Decreto 045 de 2014, el cual quedará así:

ARTÍCULO 35: NORMAS BASICAS: Se adoptan como normas constructivas para los proyectos a ejecutar en el polígono:

ÁREAS MÍNIMAS EN DESARROLLOS DE VIVIENDA: Se establece como área mínima construida para apartaestudios de 56 M² (VIS) y 60 M² para las demás tipologías.

ASCENSORES: Toda construcción de altura superior a cinco (5) pisos deberá dotarse de ascensor.

ALTURAS: La altura máxima permitida será de catorce (14) pisos. No se contabilizan como pisos los sótanos, semisótanos y mezanines que se encuentre espacialmente conectados con el nivel inferior, este último sólo se permitirá en primer piso.

En el diseño de las edificaciones se debe privilegiar que los primeros pisos se destinen al desarrollo de actividades comerciales y de servicios.

ACCESOS A LAS EDIFICACIONES: No podrán establecerse accesos colindantes a muros medianeros y todos los accesos deberán contar con bahías de acceso.

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

Las rampas de acceso a las edificaciones no podrán ocupar los andenes ni obstaculizar el paso de los peatones; en lo posible los andenes deben ser a nivel y continuos.

DINAMIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO:

- a) Se deberá promover la localización de los usos comerciales en las zonas cercanas a la cancha La Bombonera, en la Unidad de Actuación Urbanística 2
- b) Cuando en el primer nivel existan estacionamientos, las fachadas se podrán vitalizar generando espacios comunes o locales comerciales de pequeño formato que den hacia el espacio público (vías o espacios verdes) para dinamización y vigilancia del mismo.
- c) Los estacionamientos que den sobre fachadas deberán tener un tratamiento arquitectónico similar y acorde con los materiales de la fachada de los edificios bajo los cuales se ubiquen, generando una composición armónica y arquitectónicamente similar.

ESTIMULO A LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL Y A LA MEJORA A LA MOVILIDAD PÚBLICA:

- a) Para estimular la movilidad en bicicletas, se deberán establecer estacionamientos de bicicletas a razón de 1 puesto de parqueo por cada 20 vehículos exigido, sumando estacionamientos privados y de visitantes.
- b) En las edificaciones que se ejecuten se deberán utilizar aparatos sanitarios ahorradores de agua, en concordancia con la legislación nacional vigente que regule la materia en el momento de la aprobación del proyecto por la curaduría urbana.
- c) Los sistemas eléctricos y los sistemas y aparatos de iluminación se diseñarán conforme con la legislación nacional vigente que regule la materia en el momento de la radicación en legal y debida forma de la solicitud de licencia.

GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS. Para el logro de las políticas ambientales, sociales y económicas que persigue el cumplimiento de los objetivos del Plan Parcial, 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.

Acorde con la política municipal que se adoptó en desarrollo de lo previsto en el artículo 2.3.2.2.3.87 del Decreto 1077 de 2015, los proyectos urbanísticos y constructivos que se ejecuten en el área de intervención deberán establecer mecanismos que hagan posible el cumplimiento de los objetivos previstos en las normas nacionales y municipales, a través de la adopción de estrategias para incentivar la separación de basuras en la fuente, entendiendo que la gestión integral de residuos pretende ser un complemento de la Política de Producción y Consumo Sostenible.

PARÁGRAFO: Los proyectos planteados en las Unidades de Actuación deberán ajustarse a la Resolución 0549 de 2015 en cuanto a parámetros y lineamientos de construcción sostenible y la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones.

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

Así mismo se deberá considerar la Política Pública Metropolitana de Construcción Sostenible como resultado de lo resuelto en el Acuerdo 05 de 2014, contribuyendo con la sostenibilidad de la región mediante el establecimiento de criterios técnicos e instrumentos de gestión que posibiliten la planeación, el diseño, la construcción y la operación de un ambiente construido que aporte positivamente a la calidad de vida de los habitantes; bajo condiciones de viabilidad económica, resiliencia frente a la variabilidad climática, aprovechamiento de los residuos generados en los procesos constructivos a la luz de los lineamientos dados por la Resolución 472 de 2017 o aquella que modifique, adicione o derogue, eco eficiencia respecto del consumo de los recursos naturales y bajo impacto respecto al paisaje, la biodiversidad y la conectividad ecológica.

ARTICULO 21: Adicionar el artículo 35A, el cual quedará así:

ARTICULO 35A: OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. Son obligaciones del Urbanizador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva:

- a) Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para espacio público y equipamientos, producto del proceso de urbanización, acorde con lo previsto en el Acuerdo 14 de 2010.
- b) Diseñar, construir y dotar las zonas comunes previstas para los desarrollos inmobiliarios.
- c) Efectuar las cesiones obligatorias para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 14 de 2010 y las que consagra el presente Decreto.
- d) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- e) Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre la accesibilidad para personas con movilidad reducida y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
- f) Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión obligatoria se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como lo previsto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.
- g) Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por Empresas Públicas de Medellín.
- h) Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- i) Cumplir con los compromisos derivados del estudio de tránsito que se encuentra establecido en la normativa expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- j) Dotar las vías de alumbrado público que deberá ser cedido a título gratuito.

PARÁGRAFO. Estas obligaciones se entienden incluidas en la correspondiente licencia de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en los Actos Administrativos que las otorguen.

ARTICULO 22: Sustituir el artículo 36 del Decreto 045 de 2014, el cual quedará así:

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

ARTICULO 36: SEGUIMIENTO. La Administración Municipal será la encargada de hacer seguimiento y apoyar al desarrollo adecuado del plan parcial, acorde con el Decreto de adopción y la modificación que se autoriza; para tal efecto será la responsable de velar por el cumplimiento de las normas contenidas en el presente Decreto.

ARTICULO 23: Sustituir el artículo 47 del Decreto 045 de 2014, el cual quedará así:

ARTICULO 47: PAGOS DE OBLIGACIONES URBANISTICAS Y DEMAS CARGAS.

El Plan Parcial define 3 unidades de actuación urbanísticas, en las cuales se ha consolidado distintos proyectos que habrán de hacer el pago de sus obligaciones, de manera proporcional a la edificabilidad que pueden obtener.

PARAGRAFO. Una vez adoptada la modificación del plan parcial, se podrá hacer entrega de las cesiones urbanísticas para espacio público y equipamiento a título de cesión anticipada, dando cumplimiento a lo previsto en la normativa nacional para el trámite.

ARTÍCULO 24. Sustituir el artículo 51 del Decreto 045 de 2014. el cual quedara así:

ARTÍCULO 51. CARGAS Y BENEFICIOS. El reparto de cargas y beneficios adoptado en el Decreto 045 de 2014, debe ajustarse a las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en el Decreto 1783 de 2021, por medio del cual se modifica y ajusta el Decreto 1077 de 2015, en especial a lo establecido en el artículo 2.2.5.7.2; también debe ajustarse a la modificación del modelo de ocupación que se adopta con el presente Decreto.

La propuesta de modificación que se adopta, asume como método para la distribución de cargas y beneficios, la cuantificación de las mismas a través del sistema de aprovechamiento medio, entendiendo que el artículo 244 del Acuerdo 14 de 2010 no adopta un único sistema de reparto para los planes parciales.

Se adopta el sistema de aprovechamiento medio, como procedimiento que permite mantener la vigencia de la estructura de reparto en el tiempo y garantiza la consolidación de la centralidad zonal a través de la concentración de un porcentaje de las cargas públicas en el predio donde hoy se ubica la denominada "cancha La Bombonera".

En aplicación de esta metodología, el derecho de todo propietario se concreta en obtener el aprovechamiento medio del sector que corresponda a su predio, aunque sea un área destinada a recibir las cesiones obligatorias gratuitas, lo que hace posible saber de manera anticipada cuál es el contenido económico de su derecho en términos de participación porcentual en las cargas y los beneficios, y esta ecuación no se desactualiza en el tiempo.

Esta metodología parte de la definición de un aprovechamiento objetivo para la totalidad del área de intervención, generando las unidades de aprovechamiento (UA)

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

por metro cuadrado de predio, y a partir de este valor, establecer la participación de cada propietario en los beneficios que se derivan de la normativa.

El sistema parte de los siguientes elementos:

Área de reparto: área de intervención del plan parcial para el polígono, la componen los predios que conforman el área de intervención.

Aprovechamiento Medio: Aprovechamiento unitario que resulta de dividir el aprovechamiento total que el Plan asigna al área de reparto. Constituye una referencia para determinar el contenido del derecho de propiedad, es decir, para calcular el aprovechamiento subjetivo de cada propietario. Para poder calcular el aprovechamiento total de un área de reparto, dado que no pueden sumarse edificabilidades de usos diferentes por tener un valor distinto, será necesaria la utilización de coeficientes de homogeneización.

Aprovechamiento subjetivo: Aprovechamiento que le corresponde a cada predio de acuerdo con su área, descontando las obligaciones urbanísticas. Para calcular el aprovechamiento subjetivo, es decir, el que le corresponde a un propietario en ejecución del plan parcial, se multiplica el área bruta por el aprovechamiento medio y se descuentan las cesiones obligatorias gratuitas.

Es la distribución equitativa y diferencial de las obligaciones urbanísticas entre los propietarios de los predios de cada una de las Unidades de actuación urbanísticas UAU, en el área de intervención, cada una de las UAU, asumirá las cargas por vías, redes y zonas verdes.

Todos los predios participarán en el desarrollo de las obligaciones urbanísticas derivadas del modelo de ocupación planteado y a su vez y de forma proporcional participarán de los beneficios otorgados al polígono representado en edificabilidad en metros cuadrados construibles(m²)

Cuadro 13: participación en el área de intervención

Matrícula Inmobiliaria	Área (M ²)	% de participación del predio en el polígono
001-771940	3.472.02	6.72
001-771939	3.981.74	7.70
001-686881	4.486.05	8.68
001-798148	31.900.00	61.72
001-798149	7.845.35	15.18
TOTAL	51.685.16	100

Al área total del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001-771939 que es de 4.774.74 M², debe restarse el área definida como área de manejo especial, correspondiente a 793 M², esta área se encuentra consolidada albergando una unidad residencial conformada por 24 viviendas

Aplicando el procedimiento de reparto, 51.685.16 m² sería el área bruta del polígono, objeto de un aprovechamiento base de 2.4, lo que permite una construcción máxima de 124.044,38 M²

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

Cuadro 14: aprovechamiento urbanístico por pedio

Matricula Inmobiliaria	Área (M ²)	I.C máximo (M ²)	DENSIDAD (Vvda/ha.)
001-771940	3.472.02	8.332.85	104.16
001-771939	3.981.74	9.556.18	119.45
001-686881	4.486.05	10.766.52	134.58
001-798148	31.900.00	76.560.00	957.00
001-798149	7.845.35	18.828.84	235.36
TOTAL	51.685.16	124.044.39	1.550.55

Cuadro 15. Participación de las UAU en el área de intervención

UNIDAD	ÁREA (M ²)	% DE PARTICIPACION EN EL A.B DEL PLAN
1	3.981.74	7.70
2	22.404.89	43.35
3	25.298.53	48.95
	51.685,16	100

Cuadro 16. Cargas Unidad de Actuación 1

UNIDAD 1		
ÁREA BRUTA DE INTERVENCIÓN	3.981,74	
ÁREA NETA	3.981,74	
		Puntos
CARGAS VIAS		
CESIÓN Y CONSTRUCCIÓN CARRERA 48	169,18	36,09
CESIÓN Y CONSTRUCCIÓN VIAS INTERNAS	755,02	161,07
<i>POR FUERA DEL AREA DE INTERVENCION</i>		
ADECUACIÓN CARRERA 48	579,87	123,71
CARGAS ESPACIO PUBLICO		
PARQUE LINEAL DEL RIO	415,72	19,40
BOLUVERD PEATONAL CARRERA 48	254,7	54,34
EN DINERO O POR FUERA DEL PLAN PARCIAL	208,83	229,71
SUELO PARA VIS	596,78	0,00
CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTOS	119	100,28
GESTION Y FORMULACION		19,28
		743,87

Cuadro 17. Cargas Unidad de Actuación Urbanística 2

UNIDAD 2		
ÁREA BRUTA DE INTERVENCIÓN	22.404,89	
ÁREA NETA	15.501,57	
CARGAS VIAS		

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

CESIÓN Y CONSTRUCCIÓN CARRERA 48	760,53	162,25
CESIÓN Y CONSTRUCCIÓN VIAS INTERNAS	2.486,29	530,41
<i>POR FUERA DEL AREA DE INTERVENCION</i>		
ADECUACIÓN CARRERA 48	524,31	111,85
CARGAS ESPACIO PUBLICO		
PARQUE LINEAL DEL RIO	6.238,40	291,13
PARQUE LINEAL CAÑO LA MANSIÓN	1.018,94	47,55
PARQUE EQUIPAMIENTO CANCHAS	3.726,81	372,68
BOLUVERD PEATONAL CARRERA 48	539,91	115,18
EN DINERO O POR FUERA DEL PLAN PARCIAL	1.599,45	1.759,40
SUELO PARA VIS	1.908,50	0,00
CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTOS	672	566,27
GESTION Y FORMULACION		108,54
		4.065,25

Cuadro 18. Cargas unidad de Actuación Urbanística 3

UNIDAD 3		
ÁREA BRUTA DE INTERVENCIÓN	25.298,5 3	PUNTOS
ÁREA NETA	17.056,5 3	
CARGAS VIAS		
CESIÓN Y CONSTRUCCIÓN CARRERA 48	1.242,78	265,13
CESIÓN Y CONSTRUCCIÓN VIAS INTERNAS	3.324,33	709,19
CESIÓN Y CONSTRUCCIÓN CONEXIÓN CALLE 140 SUR	57,6	12,29
<i>POR FUERA DEL AREA DE INTERVENCION</i>		
ADECUACIÓN CARRERA 48	1.351,40	288,30
CONSTRUCCIÓN CONEXIÓN CALLE 140SUR	196,65	41,95
CARGAS ESPACIO PUBLICO		
PARQUE LINEAL DEL RIO	5.120,85	238,97
PARQUE LINEAL QUEBRADA MANDALAY	1.991,31	92,93
PARQUE LINEAL CAÑO LA MANSIÓN	1.023,33	47,76
BOLUVERD PEATONAL CARRERA 48	917,54	195,74
EN DINERO O POR FUERA DEL PLAN PARCIAL	1.753,09	1.928,40
SUELO PARA VIS	2.905,20	0,00
CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTOS	759	639,58
GESTION Y FORMULACION		122,56
		4.582,80

Las cargas asociadas a la obligación de generación y dotación de espacio público, construcción de vías y redes de servicios públicos se encuentran asociadas al área neta

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

de los predios que componen las respectivas Unidades de Actuación Urbanística y por lo tanto, no dependen de los metros cuadrados que se licencian.

Las cargas locales asociadas a la calificación de suelo para VIS y de construcción de equipamiento se definen en el momento de solicitar la respectiva licencia urbanística, toda vez que las mismas se asocian a los metros cuadrados licenciados.

PARÁGRAFO. Las áreas de las Unidades de Actuación Urbanística podrán ser ajustadas por incorporaciones topográficas y precisión de diseños definitivos, siempre conservando las características de localización y geometría en las licencias urbanísticas respectivas. Estos ajustes se entienden como precisiones que no modifican el modelo de ocupación o las cargas urbanísticas definidas en este Decreto, ni se entienden como una modificación y ajuste al plan parcial.

ARTÍCULO 25. Modificar el artículo 52 del Decreto 045 de 2014, el cual quedará así:

ARTÍCULO 52. IDENTIFICACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas urbanísticas tienen el carácter de obligaciones, para el caso del Plan Parcial se definen como tales:

- a) La infraestructura vial arterial y local y la destinada a la ciclo-caminabilidad, en el que están incluidos tanto el suelo como el costo de construcción, según el caso.
- b) Las cargas urbanísticas de suelo y costos de adecuación para la conformación de los espacios públicos.
- c) Las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, que incluyen tanto el suelo como el costo de construcción, según el caso.
- d) Los costos asociados a la formulación del plan parcial y a la gestión del mismo una vez se adopta mediante decreto.

Estas obligaciones equivalen a un porcentaje de los beneficios que ofrece la norma en aprovechamientos a los propietarios e inversionistas.

Para que sea equitativo el reparto de cargas y beneficios debe garantizar que los beneficios sean proporcionales a los aportes y las cargas sean proporcionales.

Por ser la mayoría del área del polígono de un único propietario, y existir interés de los demás propietarios del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001798148, de participar en su ejecución, no es necesario efectuar un ejercicio de reparto entre unidades. La Unidad de Actuación 1 y el área de manejo especial ubicada en parte de su predio, podrá desarrollarse de manera autónoma y sólo participa en las cargas propias del desarrollo urbanístico.

El sistema de reparto propuesto, se sustenta en la definición de estrategias que permitan que los beneficios se concreten en proporción a la participación en relación con el suelo y las cargas deben ser proporcionales a los beneficios.

Para hacer más eficiente el cumplimiento de las cargas públicas se estableció como mecanismo de gestión el desarrollo a través de 3 Unidades de Actuación Urbanística:

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

Cuadro 19. Áreas netas de las Unidades de Actuación y retiros obligados

ÁREA NETA Y RETIROS					
UNIDAD	A.B. PLAN PARCIAL	RETIRO QUEBRADA MANDALAY (LA CHUSCALA)	RETIRO CAÑO LA MANSIÓN	RETIRO RÍO MEDELLÍN	ÁREA NETA
1	3.981,74	0,00	0,00	0,00	3.981,74
2	22.404,89	0,00	1.339,74	5.563,58	15.501,57
3	25.298,53	1.886,23	1.335,35	5.020,42	17.056,53
TOTAL	51.685,16	1.886,23	2.675,09	10.584,00	36.539,84

Cuadro 20. Cargas urbanísticas totales del área de intervención

CARGAS URBANÍSTICAS	ÁREAS (M ²)
Cargas urbanísticas dentro del polígono de planificación	
Cargas Generales	
Cesión y construcción de la carrea 48	2.172.49
Cesión y construcción conexión con calle 140Sur	57.60
Cargas Locales	
Cesión y dotación de parques y zonas verdes	24.808.88
Construcción de equipamiento	1.551.00
Cesión y Construcción de vías internas	6.565.64
Alumbrado público en vías locales y parques	
Redes de servicios públicos	
Cargas a compensar por fuera del polígono	
Adecaución de la carrera 48	2.455.58
Construcción y conexión con la calle 140Sur	196.65
Espacio público al compensar en dinero	3.561.37

Cuadro 21: cargas urbanísticas por Unidad de actuación

CARGAS URBANÍSTICAS						
UNIDAD	A.B.	A.N.	VVDAS	4 hab/Vda	ESPACIO PÚBLICO A CEDER (4m ² /hab.)	ESPACIO PÚBLICO AL INTERIOR DEL PLAN PARCIAL
1	3.981,74	3.981,74	119	478	1.911,24	670,42
2	22.404,89	15.501,57	672	2.689	10.754,35	11.524,06
3	25.298,53	17.056,53	759	3.036	12.143,29	9.053,03
TOTAL	51.685,16	36.539,84	1.551	6.202	24.808,88	21.247,51

Cuadro 22: Sistema de reparto de cargas

ESPACIO PÚBLICO A COMPENSAR (EN DINERO O POR FUERA DEL PLAN PARCIAL)	ÁREA CESIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VÍAS EN ÁREA DE INTERVENCIÓN	TOTAL ÁREA A CEDER AL INTERIOR DEL PLAN PARCIAL (VIAS + EP)	ÁREA ÚTIL (AB - CESIONES)	OBLIGACIÓN DE SUELO PARA VIS (25% DEL ÁREA ÚTIL PARA VIV)	OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN EQUIPAMIENTO S (1M ² /Vvda)
208.83	924,20	1.594,62	2.387,12	596,78	119
1599.45	3.246,82	14.770,88	7.634,01	1.908,50	672
1753.09	4.624,71	13.677,74	11.620,79	2.905,20	759

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

3.561,37	8.795,73	30.043,24	21.641,92	5.410,48	1.551
----------	----------	-----------	-----------	----------	-------

Cuadro 23. Cargas viales

CARGAS URBANÍSTICAS - VÍAS			
	UNIDAD 1	UNIDAD 2	UNIDAD 3
Cesión y construcción carrera 48	169.18	760.53	1.242.78
Cesión y construcción de vías internas	755.02	2.486.29	3.324.33
Cesión y construcción conexión calle 140 Sur	-0-	-0-	57.60
Adecuación carrera 48 por fuera del área de intervención	579.87	524.31	1.351.40
Construcción conexión calle 140Sur por fuera del área de intervención	-0-	-0-	196.65
TOTAL	1.504.07	3.771.13	6.172.76

Cuadro 24: cargas por espacio público

CARGAS URBANÍSTICAS - ESPACIO PÚBLICO						
Unidad	Área de cesión y adecuación de espacio público	Parque lineal del río	Parque lineal quebrada Mandalay	Parque lineal caño La Mansión	Parque equipamiento cancha La Bombonera	Boulevard peatonal carrera 48
1	670,42	415,72	0,00	0,00	0,00	254,70
2	11.524,06	6.238,40	0,00	1.018,94	3.726,81	539,91
3	9.053,03	5.120,85	1.991,31	1.023,33	0,00	917,54
TOTAL	21.247,51	11.774,97	1.991,31	2.042,27	3.726,81	1.712,15

ARTÍCULO 26. Modifíquese el artículo 53 del Decreto 45 de 2014, Identificación de beneficios.

ARTÍCULO 53. IDENTIFICACIÓN DE BENEFICIOS: Los beneficios en cada predio están dados en el suelo de desarrollo, permitiendo una densidad, índices de ocupación y construcción, lo que establece la proporción de beneficios a los que se tiene derecho cada unidad de acuerdo con los aprovechamientos asignados y para cada unidad de actuación urbanística se tienen los siguientes:

Cuadro 25: Identificación de Beneficios

UNIDAD 1	
AREA BRUTA (M ²)	3.981,74
AREA NETA (M ²)	3.981,74
INDICE DE CONSTRUCCION (2.4 A.B.)	9.556,18
INDICE DE OCUPACION (60% A.N)	2.389,04
AREA MAXIMA PARA USO COMERCIAL (15% A.N)	597,26
UNIDADES DE VIVIENDA (300 Viv/ha)	119
UNIDAD 2	
AREA BRUTA (M ²)	22.404,89
AREA NETA (M ²)	15.501,57
INDICE DE CONSTRUCCION (2.4 A.B.)	53.771,74
INDICE DE OCUPACION (60% A.N)	9.300,94
AREA MAXIMA PARA USO COMERCIAL (15% A.N)	2.325,24
UNIDADES DE VIVIENDA (300 Viv/ha)	672
UNIDAD 3	

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

AREA BRUTA (M ²)	25.298,53
AREA NETA (M ²)	17.056,53
INDICE DE CONSTRUCCION (2.4 A.B.)	60.716,47
INDICE DE OCUPACION (60% A.N)	10.233,92
AREA MAXIMA PARA USO COMERCIAL (15% A.N)	2.558,48
UNIDADES DE VIVIENDA (300 Viv/ha)	759

ARTÍCULO 27. Modifíquese el artículo 54 del Decreto 45 de 2014. Ejercicio reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 54. EJERCICIO REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.

Una vez establecidas las cargas y los beneficios de cada unidad de actuación urbanística, se realiza una comparación que establece el reparto equitativo de cargas asignadas en el plan parcial y los beneficios recibidos, en porcentajes así:

Cuadro 26. Equivalencia de puntos del suelo

CONCEPTO	VALOR DEL PUNTO EN PESOS	EQUIVALENCIA EN PUNTOS
Suelo	1.125.000	1.0

En cuanto a los beneficios, como se prevé que el uso principal sea vivienda de interés social, cuyo precio de venta se establece desde la norma nacional, se define como unidad de aprovechamiento el valor de venta del metro cuadrado, asumiendo una construcción promedio de 50M², 1 UA= \$3.900.000 Con base en este valor se establece la relación de UAS en cada uso, así:

Cuadro 27. Equivalencia de Unidades de aprovechamiento en superficie (UA)

Usos	Costo directo de construcción	Precio de venta M ²	UA (equivalencia de cada precio con relación a la vivienda)
Comercio	\$ 1.012.500	\$ 3.375.000	1.15
Servicios	\$ 1.012.500	\$ 3.375.000	1.15
Vivienda	\$ 1.042.500	\$ 2.925.000	1

Cuadro 28. Equivalencia de puntos de construcción de las obligaciones urbanísticas

CONCEPTO	VALOR DEL PUNTO EN PESOS	EQUIVALENCIA EN PUNTOS
Construcción y adecuación de vías (M ²)	240.000	0,21
Construcción Adecuación de parques y zonas verdes (M ²)	112.500	0,1
Retiros al río y las quebradas que deben adecuarse (M ²)	52.500	0,05
Construcción de Equipamiento	947.999	0,84
Urbanismo Interno (M ²)	112.500	0,1
Valoración de suelo y adecuación a pagar en Dinero (M ²)	1.237.500	1,10

Cuadro 29: Participación en las cargas

UAU	Puntos	Participación
1	743,87	7,92%
2	4.065,25	43,28%

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

3	4.582,80	48,80%
	9.391,92	100,00%

Cuadro 30: participación en los beneficios

UAU	Puntos	Participación
1	17.261,78	7,92%
2	94.335,72	43,28%
3	106.345,44	48,80%
	217.942,94	100,00%

De acuerdo con el análisis efectuado y la aplicación de la metodología de reparto de cargas y beneficios, se puede concluir que los aprovechamientos definidos, considerando una utilidad de 2.4% por el desarrollo de los proyectos con uso predominante de vivienda de interés social, es posible concluir que las cargas asignadas pueden ser asumidas por los proyectos a ejecutar.

PARÁGRAFO: Los cuadros de áreas del presente Decreto podrán ser ajustados por incorporaciones topográficas y precisión de diseños definitivos, de lo que se dejará constancia en las licencias urbanísticas respectivas. Estos ajustes se entienden como precisiones que no modifican ni el modelo de ocupación ni las cargas urbanísticas que se establecen.

ARTÍCULO 28. Adicionar el artículo 54 A al Decreto 045 de 2014, el cual quedará así:

ARTÍCULO 54 A: DESTINACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: la obligación de calificar suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria se dará cuando en el plan parcial en tratamiento urbanístico de desarrollo autorice el uso de vivienda y la norma nacional prevea que esta obligación se establezca como una carga local.

La destinación de suelo para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés social y prioritaria se calcula a partir del área útil destinada al desarrollo de programas de vivienda en las demás tipologías

El Municipio de Caldas ha sido incluido en el Decreto Nacional 1607 de 2022, como parte de la aglomeración del Distrito de Medellín, y por lo tanto, para la construcción de vivienda de interés social y prioritaria en ejecución del plan parcial, se aplica el precio excepcional determinado para la aglomeración Medellín.

Cuadro 31: Área mínima estimada de calificar suelo para VIS/VIP

UNIDAD	Área útil (M ²)	Área mínima que debe destinarse a VIS (M ²)
1	2.387,12	596.78
2	7.634,01	1.908.50
3	11.620,79	2.905.20
	21.641,92	5.410.48

Parágrafo. Con relación a la obligación de generación de vivienda en las tipologías VIS O VIP, el plan parcial podrá cumplir con dicha obligación al interior del área de planificación,

DECRETO NÚMERO 229 DE 2023

mediante la cesión de suelo en otras zonas del municipio que compense la capacidad de generación de vivienda VIS O VIP, o se podrá compensar en dinero el área mínima estipulada para el cumplimiento de la obligación.

ARTICULO 29: modificar el artículo 58 del Decreto 045 de 2014, el cual quedará así:

ARTICULO 58: PLAZO DE EJECUCIÓN Y VIGENCIA. Con la modificación adoptada, se amplía el plazo de ejecución del plan parcial por diez (10) años, hasta el año 2037.

ARTÍCULO 30. DEROGATORIAS: Permanecen vigentes las disposiciones que el Decreto 45 de 2014, que no expresamente modificadas o sustituidas por disposiciones contenidas en el presente Decreto.

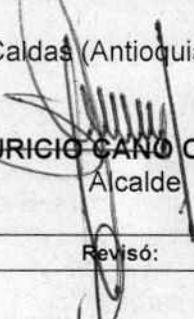
Se derogan los artículos 28, 32, 33, 34, 36, 39, 46, 48, 49, 55,

ARTÍCULO 31. El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición,

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Municipio de Caldas (Antioquia), al 21 DIC 2023

MAURIGIO CAÑO CARMONA
Alcalde

Proyectó:	Revisó:	Aprobó
 Nancy Marín Toro Contratista	 David Humberto Ocampo Suárez Secretario de Planeación	 Mateo Rúa Correa Secretario General
	 Luis Felipe Herrera Correa Contratista	