



# PROJETO URBANO NA COLÔMBIA: DA IDEIA À EXECUÇÃO

## O Caso de Medellín

Urban Project in Colombia: From idea to execution  
The Case of Medellín

**Ivan Augusto Alves Pereira**

*São Paulo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, Brasil  
ivan.pereira@mackenzista.com.br*

**Angélica Aparecida Tanus Benatti Alvim**

*São Paulo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, Brasil  
angelica.alvim@mackenzie.br*

### RESUMO

Os projetos urbanos na Colômbia, principalmente os localizados no município de Medellín, reverberam cada vez mais não só no ambiente acadêmico e nos ciclos de debate urbano, mas também atraem a atenção de turistas e da grande mídia. Mas, qual é a singularidade do caso colombiano, quais são as questões estruturais que permitiram suas inovações urbanísticas? Esta pesquisa busca relacionar os principais elementos entre legislação, governança e singularidades dos projetos urbanos na Colômbia. Busca-se analisar o processo decisório de questões urbanísticas na Colômbia e qual foi a conjunção de fatores específicos da realidade daquele país que permitiram a consolidação dos projetos urbanos que são hoje referências no mundo todo.

**Palabras clave:** Projeto urbano, Escala urbana, Planos Parciais, Colômbia.

**Bloque temático:** 1. Cidade e projeto, Planejamento, Políticas e Governança

**ABSTRACT** Urban projects in Colombia, specially those located in the municipality of Medellín, increasingly reverberate not only in the academic environment and in urban debate, but also attract the attention of tourists and the mainstream média. But what is the singularity of the Colombian case, what are the structural issues that allowed its urban innovations? This research aims to relate the main elements between the conception, operationalization, and operation of urban projects in Colombia. We aim to analyze in detail the decision-making process of urban issues in Colombia and what was the conjunction of specific factors of the Colombian reality that allowed the consolidation of urban projects that are known worldwide today.

**Keywords:** Urban design, Urban scale, Partial plans, Colombia

**Thematic clusters:** 1. City and project, Planning, Policies and Governance

## Introdução

Ao longo da segunda metade da década de 1980 até o fim dos anos 1990, a Colômbia sofreu grandes alterações nas leis que trabalham com a questão urbana. Em 1989, uma lei de reforma urbana foi promulgada e ditou diversas diretrizes que pontuaram a questão urbana local na década seguinte. Posteriormente em 1991 uma nova constituição é aprovada, dando base para a lei 388 de 1997 que regulamenta as questões urbanísticas que apareceram na constituição. Esse processo de novas regulamentações resultou em um novo arcabouço legal urbanístico e que, a partir do ano 2000, Medellín se torna a grande referência na elaboração e execução de projetos urbanos no País.

O presente trabalho<sup>1</sup> objetiva o entendimento da singularidade da legislação colombiana voltada aos projetos urbanos.

Por meio de uma análise documental, estrutura-se em três partes: 1) apresentação do arcabouço legal urbanístico da Colômbia a partir do entendimento do Plano Parcial, instrumento da escala intermediária responsável por intermediar planos e projetos urbanos; 2) contextualização da aplicação do instrumento no município de Medellín e, 3) discussão dos limites e avanços da utilização do instrumento em dois estudos de caso: Plano Parcial Simesa e Plano Parcial Naranjal.

## 1. Arcabouço legal colombiano

A Lei 9.<sup>a</sup> de 1989 definida como lei da Reforma Urbana na Colômbia marcou o início do atual ciclo de projetos urbanos. Ela estabelece a obrigação de planos de desenvolvimento urbano, exigindo a elaboração de planos e regras de uso de solo, assim como exige um plano viário, de serviços e obras públicas. Os artigos falam da necessidade de um programa de investimento sobre serviços de esgoto, energia, gás, telefone, lixo, viário, emprego e alimentos.

Todas essas normas foram posteriormente trabalhadas a partir da nova constituição denominada Lei 2.<sup>a</sup> de 1991 que acarretaram a Lei 388 de 1997, a chamada Lei de desenvolvimento territorial.

A Lei 9.<sup>a</sup> também é responsável pela formalização das *oficinas departamentales* que são as empresas e escritórios públicos que prestam assessoria aos municípios na elaboração de planos de desenvolvimento e na elaboração de projetos urbanos.

A nova constituição de 1991 foi a primeira reforma constitucional da Colômbia desde 1886 e foi importante para a consagração de diversos direitos e de mecanismos para fazê-los efetivos, fortalecendo a noção de direitos e deveres, princípio de solidariedade e de direitos coletivos, sobretudo no campo urbanístico. A constituição de 1991 não somente ampliou o princípio de que a propriedade é uma função social, implicando obrigações, mas também estabeleceu ter também uma função ecológica e que em casos de expropriação a indenização se fixará a partir da consulta dos interesses da comunidade. Outro ponto estabelecido como um direito coletivo foi a participação das entidades públicas na mais-valia gerada a partir de sua atuação urbanística, ou seja, recuperando parte da valorização da terra a partir de uma intervenção do Estado.

Ela também fortaleceu direitos e mecanismos para garantir sua efetividade, especialmente no campo urbanístico. Os mandatos são curtos e não permitem reeleição em alguns cargos. Vale ressaltar que mandatos são menores (3 ou 4 anos) e não permitem reeleição, mesmo para alguns cargos públicos e juizes de tribunais superiores (art. 197, art. 233, art. 303, art. 314). Essa transitoriedade do poder em diversas instâncias, somada à dispersão do poder (apesar da unidade territorial), dão condições para a instalação de políticas de Estado. É necessário, por exemplo, garantir que haja continuação de determinadas políticas públicas estruturais e na Colômbia não poderia passar por cargos políticos (já que são bastante efêmeros), transacionando a responsabilidade para outras entidades de interesse público ou privado, com certa autonomia.

---

<sup>1</sup> O artigo é fruto de pesquisa de mestrado Projeto Urbano na Colômbia: Da Ideia à Execução, desenvolvida por Ivan Augusto Alves Pereira, sob orientação de Angélica Benatti Alvim, no Programa de Pos-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie. Conta com apoio de bolsa Capes / Proex modalidade 1.

A Lei 388 de 1997, denominada Lei de Desenvolvimento Urbano, visou atualizar a Lei 9ª, a partir das alterações referentes à Constituição de 1991, tendo surgido em meio a um processo de políticas de abertura de mercado. Segundo Bocanegra (2014) nesse contexto, as decisões de planejamento territorial foram transferidas para o município, criando agora duas escalas de poder e influência, sendo a Nacional a responsável pela regulação e manejo de algumas fontes de recursos e a Municipal sobre a qual recai a responsabilidade de planejamento, financiamento e controle. A mesma Lei define os seguintes instrumentos de Planejamento:

O Plano de Ordenamento Territorial define as partes diferenciadas do território que requerem intervenções urbanísticas, projetos e instrumentos particularizados, distribui espacialmente as atividades econômicas do município e determina as grandes obras de infraestrutura para atingir esses objetivos (Ferro, 2010).

O Plano Parcial é o instrumento que desenvolve e complementa as disposições do Plano de Ordenamento Territorial em determinadas áreas do solo urbano. Trata-se de um instrumento obrigatório para o desenvolvimento e transformação das áreas de expansão e de projetos de renovação urbana. É o instrumento que articula o planejamento e a gestão do solo, trabalhando com a escala intermediária. Os Planos podem ser propostos tanto pelos órgãos públicos como por entidades privadas e devem ser apresentados aos órgãos municipais de planejamento para a aprovação e deve cumprir o papel de programar as etapas de planejamento e execução, ou seja, contemplam também o fator temporal em seu escopo.

Enquanto o Plano Parcial traz a adaptação do planejamento para as especificações locais, ele também supera o desenvolvimento prédio-a-prédio um tanto desordenado (apesar de lucrativo), que configurava a cidade colombiana (Pava, 2010).

Assim, distribui-se equitativamente os custos e benefícios entre os proprietários que contribuem para o desenvolvimento do plano parcial através da gestão conjunta da área. Isso é feito por meio de unidades de ação urbanística onde cada proprietário recebe uma parcela de terra ou participação equivalente ao valor do terreno contribuído.

Além de ser um exercício de “desenho urbano”, envolvendo urbanistas, arquitetos e engenheiros de diversas especialidades em seu processo de formulação, também conta com a participação de especialistas em temas ambientais, ciências sociais, economia e temas imobiliários afins, assim como especialistas em direito urbanístico, ou seja, constitui-se em processo interdisciplinar. Apesar de, em sua maioria, os Planos Parciais serem de iniciativa privada ou comunitária, todos são regulamentados pelo município através de um decreto, que se converte em norma urbanística, de cumprimento obrigatório para todos os agentes. (Bocanegra, 2010)

A Lei 388 de 1997 também estabelece que os Planos Parciais devem ser desenvolvidos por Unidades de Atuação Urbanística. É através deste instrumento que se logra o uso racional do solo.

Montandon (2009) define que é justamente nessa escala do planejamento urbano que se enquadra o projeto urbano na Colômbia. Cada Unidade de Atuação Urbanística é um projeto sobre um conjunto de terrenos, quadras e conjunto de quadras, que observa a necessidade de obras públicas, estabelecendo direitos e deveres aos proprietários. Segundo Maldonado Copello et. al. (2006), com a formalização das bases do projeto, os proprietários podem optar por uma gestão associativa através de Reajuste Fundiário ou Integração Imobiliária formalizada mediante escritura pública, transferindo ao município os direitos sobre a terra para que se convertam em terras de uso público a partir de um contrato de fidúcia mercantil.

Outro ponto importante que se estabeleceu também como instrumento, foi a participação em recuperação mais-valias. Ou seja, a mais-valia fundiária passa a ser partilhada com o poder público. Quando uma obra valoriza as propriedades de uma localidade, essa valorização repassa sua parte.

“A lei 388 contribuiu para o desenvolvimento desses dispositivos urbanísticos que criaram possibilidades de articulação entre os atores que incidem na produção do espaço, como a regulação do financiamento dos projetos urbanísticos por meio de instrumentos de recuperação dos incrementos de valor da terra (plusvalias ou mais-valias fundiárias). Isso contribui para que o poder público recupere parte da valorização imobiliária

originada pelas suas ações urbanísticas, e permite que ele possa reinvesti-las em outros projetos públicos. Essas medidas são fundamentais para uma política urbana redistributiva” (Wilderom-Chagas, 2018:87)

### ELEMENTOS ESSENCIAIS DE UM SISTEMA DE DIVISÃO EQUITATIVA DE CUSTOS E BENEFÍCIOS

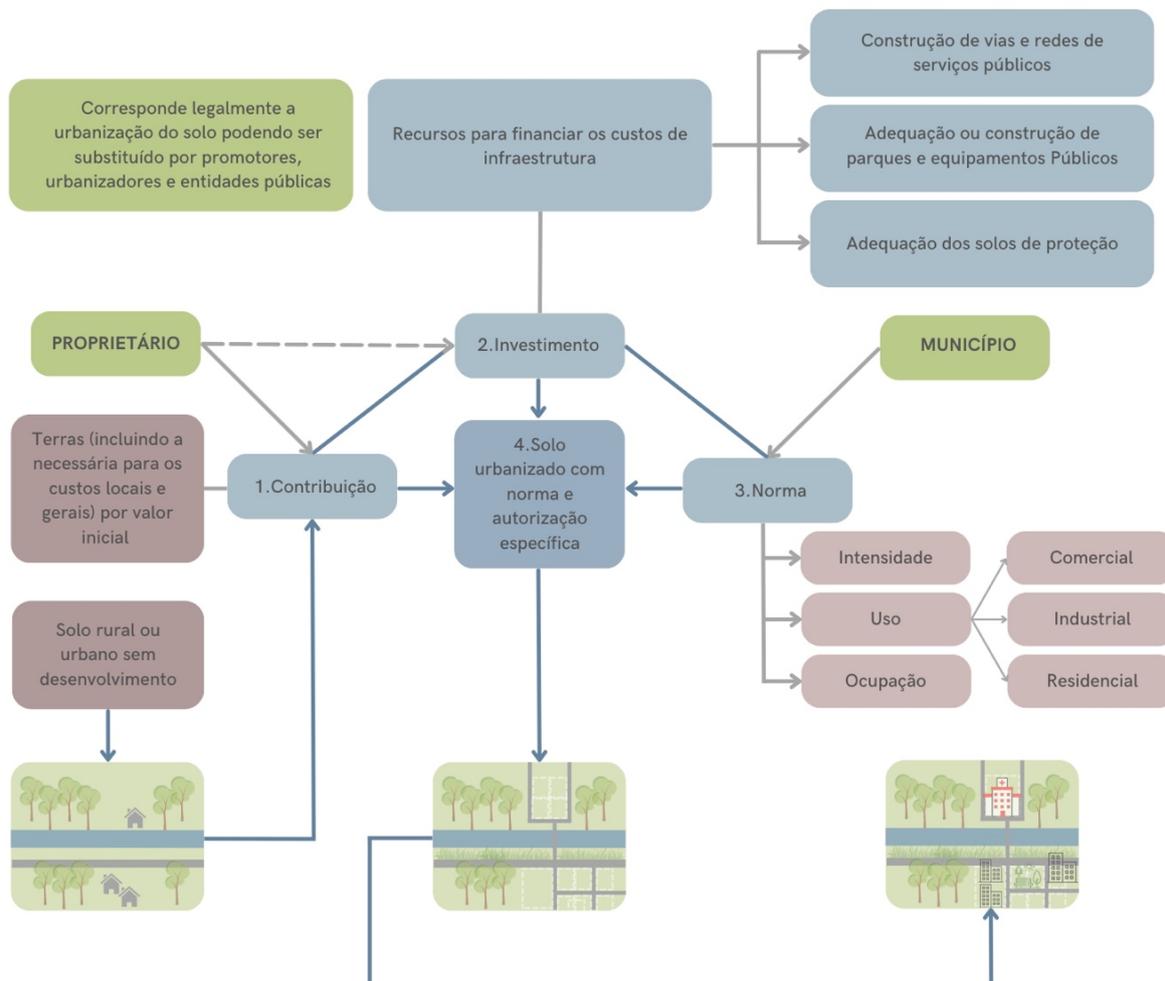
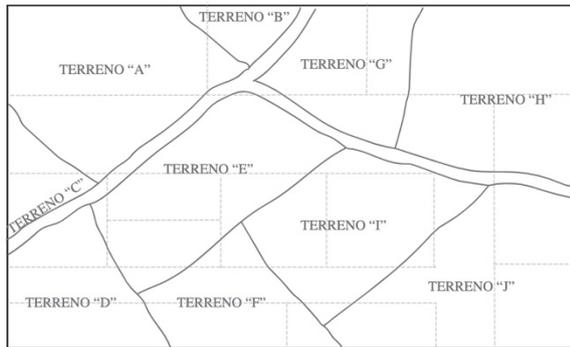


Fig. 01 Elementos de um Sistema de distribuição equitativa de custos e benefícios na Colômbia. Elaboração Própria a partir de (Maldonado Copello et. Al., 2006).

Outro instrumento relevante existente na Colômbia é o Reajuste Fundiário.

“Land Readjustment é um método de desenvolvimento urbano de execução compartilhada, em que os proprietários e inquilinos contribuem para o financiamento e a realização do projeto, dividido de maneira equilibrada os custos e os benefícios do desenvolvimento urbano. Essa prática é autorizada por meio de lei específica e sua execução fica a cargo de uma agência técnica multidisciplinar conhecida como agência de implementação, que é responsável pelo processo de transformação das diversas unidades fundiárias inseridas na delimitação do projeto” (Souza, 2009. :29).

ÁREA ANTES DA EXECUÇÃO DO PROJETO DE REAJUSTE FUNDIÁRIO



ÁREA APÓS A EXECUÇÃO DO PROJETO DE REAJUSTE FUNDIÁRIO

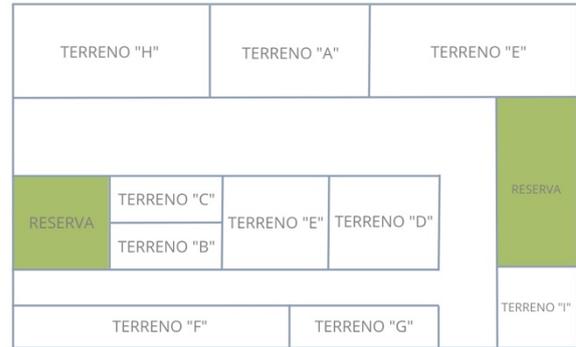


Fig. 02 Antes e depois de um reajuste fundiário. Elaboração Própria.

Tal ferramenta apresenta alguns avanços, tais como: a correção dos erros e imperfeições do crescimento urbano descontrolado, resposta à demanda de terrenos adequadamente urbanizados para novos empreendimentos, a possibilidade de novos parcelamentos de terra que são diretamente ligados às diretrizes municipais de crescimento e conseqüentemente diminuindo a prática do urbanismo lote-a-lote, possibilita o desenvolvimento de infraestrutura urbana sem um dos seus maiores empecilhos que é o custo da desapropriação, permite a utilização da própria renda da terra como fonte de recursos para financiar obras e por último, distribui de maneira justa os custos e os benefícios do desenvolvimento urbano.

Esse processo acaba reduzindo a parcela de terra de cada proprietário, resultado da criação de áreas para espaços públicos e construções de novas infraestruturas que fazem parte do processo de requalificação da área. Após as obras os lotes se encontram valorizados em razão de uma nova qualidade ambiental e uma nova oferta de infraestrutura. A diferença em área de propriedade privada antes e depois do *Replotting* medida em porcentagem é denominada de taxa de contribuição. Seu valor corresponde ao decréscimo que a propriedade sofre com a execução do projeto. Corresponde também à quantidade de benefícios que determinada área requer compartilhado entre todos os detentores de direitos. A Contribuição pode ser em parcelas de terra ou dinheiro (quando proprietários precisam pertencer à mesma área do terreno, porque ela está no limite do tamanho mínimo permitido pela legislação vigente).

Após apresentado, ele deve ser aprovado por um número mínimo de proprietários de terra que representem ao menos 51% da superfície da área de projeto. O projeto deve conter as regras de valorização das terras e dos imóveis aportados na área do projeto e devem ter em conta a regulamentação urbanística vigente para a área. As restituições serão feitas a partir dos lotes de terreno resultantes, salvo quando não for possível, nesse caso será realizada uma compensação econômica.

## REAJUSTE FUNDIÁRIO

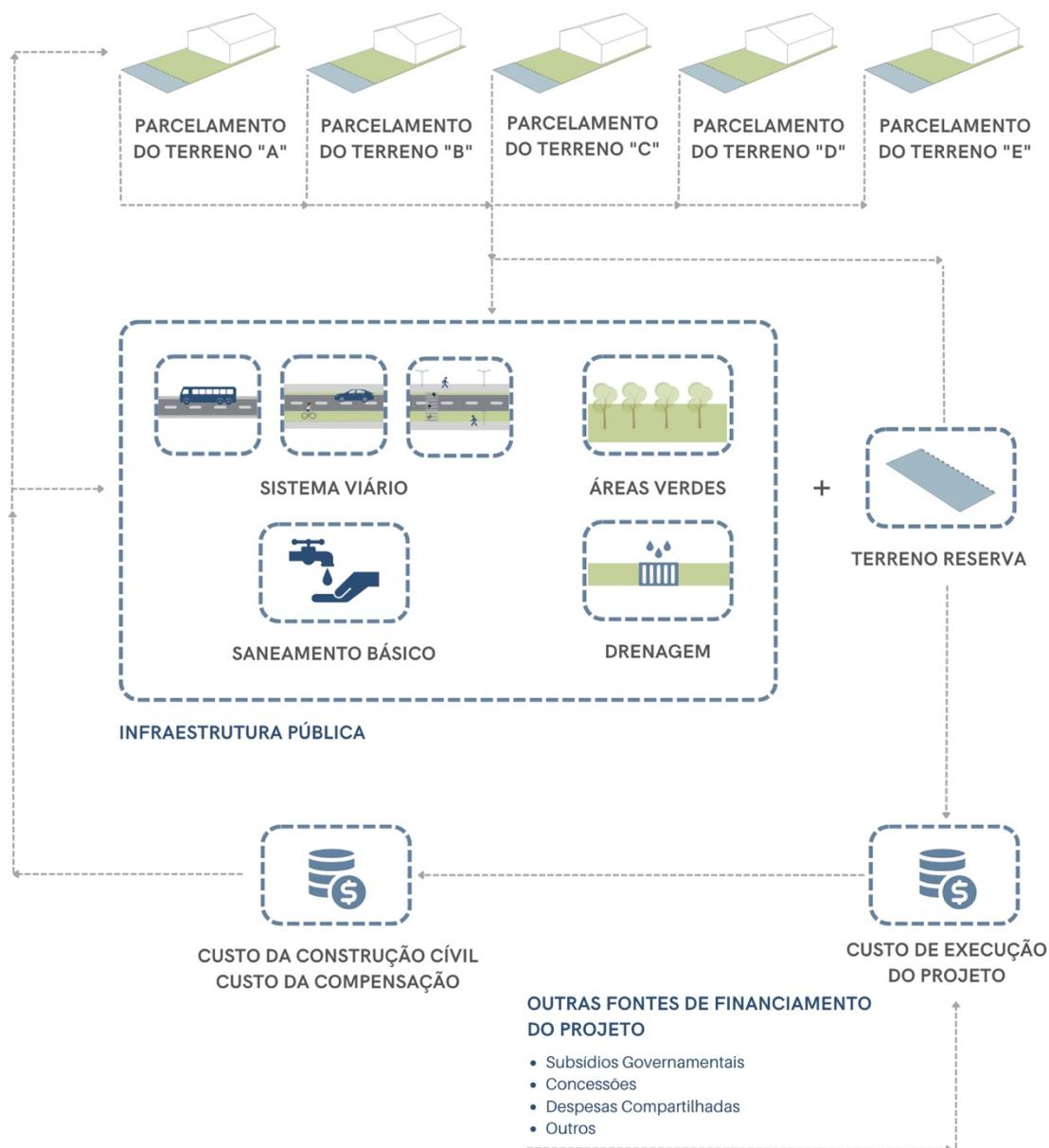


Fig. 03 Síntese do reajuste fundiário. Elaboração Própria.

A legislação colombiana oferece diversos instrumentos e nem todos os municípios possuem recursos técnicos e financeiros para uma correta apropriação e utilização. A partir do início dos anos 2000 Medellín passou a chamar atenção para a aplicação efetiva desses instrumentos.

## 2. Medellín e a renovação urbana pautada na Lei 388 de 1997.

No caso de Medellín, o município, através dos Planos de Ordenamento Territorial, adotou um modelo de cidade compacta, delimitando uma pequena área de expansão e incidindo sobre a consolidação, renovação e requalificação de áreas urbanas. Essa forte estratégia de desenvolvimento urbano tem sido articulada como uma dinâmica estratégica de transporte urbano, que começou com a construção do primeiro sistema de metrô

da Colômbia (inaugurado em 1996) e complementado com a introdução de outros meios de transporte, tais como teleféricos, VLT's e BRT's.

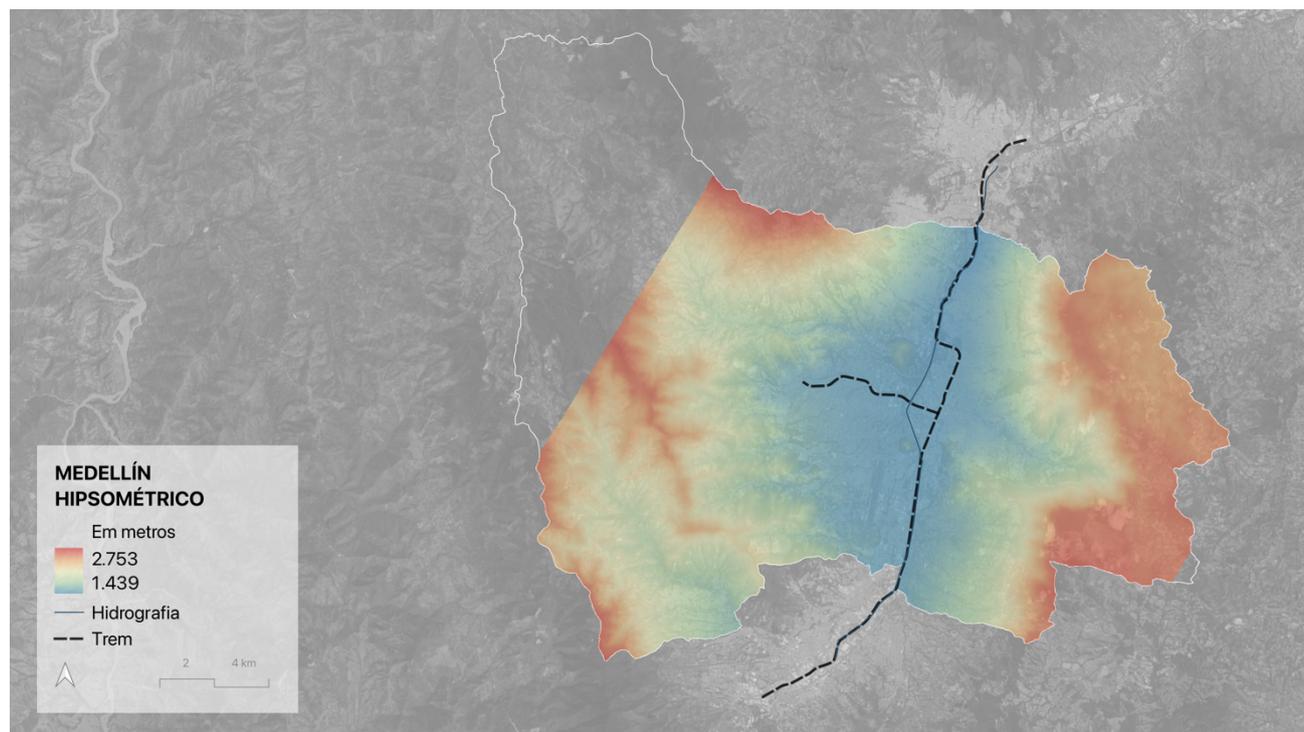


Fig. 04 Território e desenvolvimento do transporte em Medellín. Elaboração Própria com dados do Geomedellín

Medellín também passou por um forte programa de urbanização de favelas, criação de bibliotecas-parque e escolas em áreas periféricas. O ordenamento com prioridades na reconstrução da área consolidada tem ligação com o sítio onde a cidade foi construída: um vale estreito, a partir do qual existiu uma expansão. As regiões lindeiras ao leito do rio foram tradicionalmente ocupadas por indústrias, principal vocação da cidade, e nessa região também encontramos a área plana do sítio. Com a transformação da cidade de cidade industrial para cidade de serviços, essa parcela do território passou a ser pouco utilizada e está em constante transformação através do constante uso dos Planos Parciais valendo-se dos seus operadores urbanos.

Outra particularidade colombiana é a sua gestão urbana por empresas públicas ou mistas. Já que os mandatos políticos são um terço do planejamento urbano que acontece através das empresas públicas ou mistas. Isso, por um lado, levou a uma continuidade de uma política de Estado que atravessa a política dos governos e seus mandatos ou partidos.

Segundo Arboleda (2017), a Lei 388 de 1997 define a existência de duas instâncias de gestão de renovação do território, sendo uma que implica em participação do estado por meio de um ente público ou de economia mista, denominado operador urbano e que é o responsável por liderar todo processo de transformação, enquanto a outra instância se trata de entidades gestoras na escala do patrimônio imobiliário e que podem ser de natureza privada, pública ou mista.

A constituição dos operadores urbanos garante diversas competências às empresas mistas que assumiram diversas funções executivas que possuem alguma autonomia. Elas possuem liberdade para executar intervenções estratégicas da operação urbana, gerir equipamentos urbanos, agir como banco imobiliário, alienar imóveis e incentivar a associação de proprietários com entidades públicas.

Os operadores urbanos, segundo Sepulveda (2021), surgem em planos de renovação urbana e atuam como facilitadores entre o Estado, os atores privados e a comunidade para alcançar os objetivos de renovação

urbana. Trata-se de empresas promotoras de projetos que têm competências como facilitar, gerenciar e gerir o território onde ocorrerá a renovação.

A competência concedida capacita a empresa a resolver problemas de coordenação e gestão, envolvendo todos os atores - investidores imobiliários, proprietários, empresas, organizações da sociedade civil, famílias, movimentos de moradias e consumidores - para contribuir com a criação de um sistema confiável que incentive a mobilização de recursos privados e promova a recuperação de ativos imobiliários. Em outras palavras, a legislação confere competência a essa empresa para atuar como uma espécie de ponte entre o setor privado imobiliário e os moradores, a fim de limpar o espaço que será desocupado pelos moradores, permitindo assim a entrada e movimentação do capital de investimento.

A robusta estrutura de financiamento da prefeitura, proveniente das transferências econômicas da Empresa Pública de Medellín (EPM), é uma das características distintivas do processo de transformação urbana de Medellín. A EPM é singularmente bem-sucedida devido à sua situação financeira superavitária. Ela fornece água, energia elétrica, gás encanado, saneamento e telecomunicações para os 124 municípios da Antioquia e trabalha em nível internacional. Embora a empresa tenha começado em 1955, ela atravessou um processo de municipalização de serviços públicos que durou quase 100 anos sendo iniciado em 1918 e é recorrentemente considerada um dos grandes pilares do desenvolvimento urbano de Medellín e que acabou se tornando uma importante fonte de financiamento do Município:

“Desde 1998, a EPM é uma Empresa Industrial e Comercial do Estado, tendo uma relação *sui generis* com o município de Medellín, que é ao mesmo tempo proprietária da empresa e cliente. Como um potente grupo empresarial, ela se expandiu adquirindo empresas de energia no Panamá e Guatemala. Entre 2001 e 2011, a EPM contribuiu com US\$ 877 milhões, uma média de 50% de seus lucros para o município, que por sua vez representam 27% dos recursos de investimento do município. Para se ter uma ideia, em 2010 os ativos da empresa foram avaliados em cerca de 10 bilhões de dólares” (Dávila; Coupé; Brand, 2012:57–58 apud Wilderom-Chagas, 2018:88).

Além da EPM, Medellín possui a Empresa de Desarrollo Urbano (EDU) como operador urbano.

“A EDU nasceu nos anos 1990 como um organismo da Prefeitura para a promoção imobiliária e o desenvolvimento de projetos urbanos, mas apenas em 2002 outorgou-se sua pessoa jurídica, patrimônio próprio e autonomia administrativa financeira, garantindo a continuidade dos projetos a serem desenvolvidos na cidade. A EDU é gerida pela Junta Diretora, presidida pelo prefeito e pelos Diretores Executivos que definem cargos de Direção e Gerência de forma combinada a fim de aumentar a autonomia da empresa e sua capacidade de continuidade de projetos” (Antonucci; Bueno, 2018)

Como aponta o trabalho de Dávilla et al (2018), a captação de impostos territoriais por essas empresas lucrativas é que permite a elas financiarem o poder executivo de seus projetos urbanísticos (Dávila; Coupé; Brand, 2012: 57–58 apud Wilderom-Chagas, 2018:88).

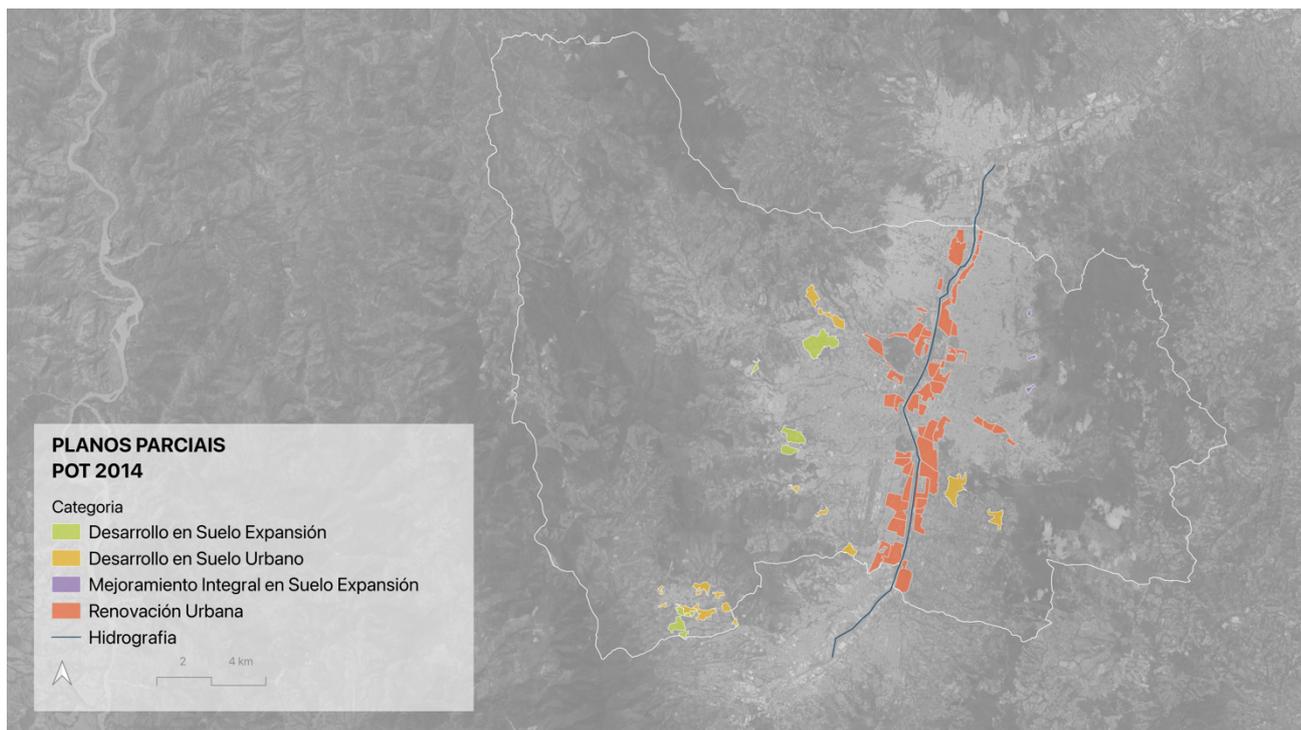


Fig. 05 Planos Parciais de Medellín presentes no Plano de Ordenamento Territorial de Medellín de 2014. Elaboração Própria com base no Plano de Ordenamento Territorial de 2014.

A cidade de Medellín desenvolveu um exercício constante de formulação e execução de planos parciais desde 2000, incorporando normativas e criando as próprias conforme as necessidades territoriais e práticas urbanísticas, porém a aderência ao instrumento não foi imediata:

“Durante la vigencia del primer POT para Medellín (Acuerdos 62/1999 y 46/2006), y pese a que el modelo de ocupación estaba claramente definido para la ciudad en éstos, los desarrollos inmobiliarios siguieron concentrando en las laderas, por fuera del área central del Valle en donde se há pretendido las máximas densidades. Construyéndose en lotes en donde obtener una licencia de construcción es fácil bajo la modalidad “predio a predio” sin la exigencia de plan parcial” (Jaramillo e Montoya, 2017:4)

García (2016) apresenta dados sobre os planos parciais ao longo do período de 2000, quando o Plano Parcial de Naranjal é aprovado como primeira proposta de Plano Parcial em Medellín e, 2014 quando um novo Plano de Ordenamento Territorial foi aprovado: “constituye en la primera ciudad del país en la utilización de esta herramienta. Es por ello que luego de diecisiete (17) años de existencia de esta figura em el ordenamiento jurídico colombiano y luego de catorce (14) años de adopción del primer plan parcial en la ciudad y el país” (Garcia 2016:12)

No período de 1999 a 2013 foram apresentados 59 planos parciais, sendo que, 32 foram aprovados e 20 tiveram a licença e deram início a execução das obras, o que leva Medellín ao maior índice de aprovação e execução de Planos Parciais em toda a Colômbia.

Importante ressaltar, que nem todos os planos constituem casos de sucesso. Naranjal, o primeiro plano aprovado, se encontra em uma área de grande importância geográfica já que está entre o rio Medellín e o grande complexo esportivo da cidade. As obras só iniciaram no ano de 2014 e foram paralisadas novamente em 2017. É uma área ocupada por estratos socioeconômicos 2 e 3 (sendo 1 o mais baixo e 6 o extrato mais alto) sendo estratificação socioeconômica uma classificação dos imóveis residenciais em diferentes categorias, levando em consideração os serviços públicos que devem receber. Essa prática visa estabelecer uma cobrança diferenciada com base nas categorias socioeconômicas, permitindo a concessão de subsídios e a arrecadação de contribuições nessa área.



Fig. 06 Estratos socioeconômicos da área de Naranjal. Elaboração Própria com base em arquivo georreferenciado disponível no Geoportal da prefeitura de Medellín atualizado em janeiro de 2023.

Dessa maneira, aqueles com maior capacidade financeira são responsáveis por pagar valores mais elevados pelos serviços públicos, contribuindo para que os estratos de menor renda possam arcar com suas tarifas.

O grande número de proprietários de lotes na área com 275 Lotes formais e 75 informais sendo, 3 de cada 5 moradores inquilinos.

Não atendia as regras para habitação de Interesse social bem como não houve plano de manejo de moradores o que resultou em diversos problemas judiciais com os movimentos de moradia. Foi o primeiro, não levantaram devidamente os títulos de propriedade.

Diversos problemas de espólio e de segurança jurídica. Em 2022 somente duas de 8 unidades de atuação urbanística haviam iniciado as obras.



Fig. 07 Divisão de Unidades de Atuação Urbanística do Plano Parcial Naranjal. Elaboração Própria com base em documento técnico de apresentação do projeto.

Enquanto Naranjal atravessa, em pleno momento atual, 22 anos após sua aprovação, um cenário de complexidades e questões ainda não resolvidas, a margem oposta do rio revela a área do Plano Parcial Gran Manzana de Simesa, situada adjacente ao bairro do Poblado, uma região tradicionalmente ocupada pela elite econômica, caracterizada pelos estratos econômicos 5 e 6. O projeto, concebido entre os anos de 2003 e 2005, previu um período de implantação que se estende de 2006 a 2026, abrangendo uma área projetada de aproximadamente 30 hectares.

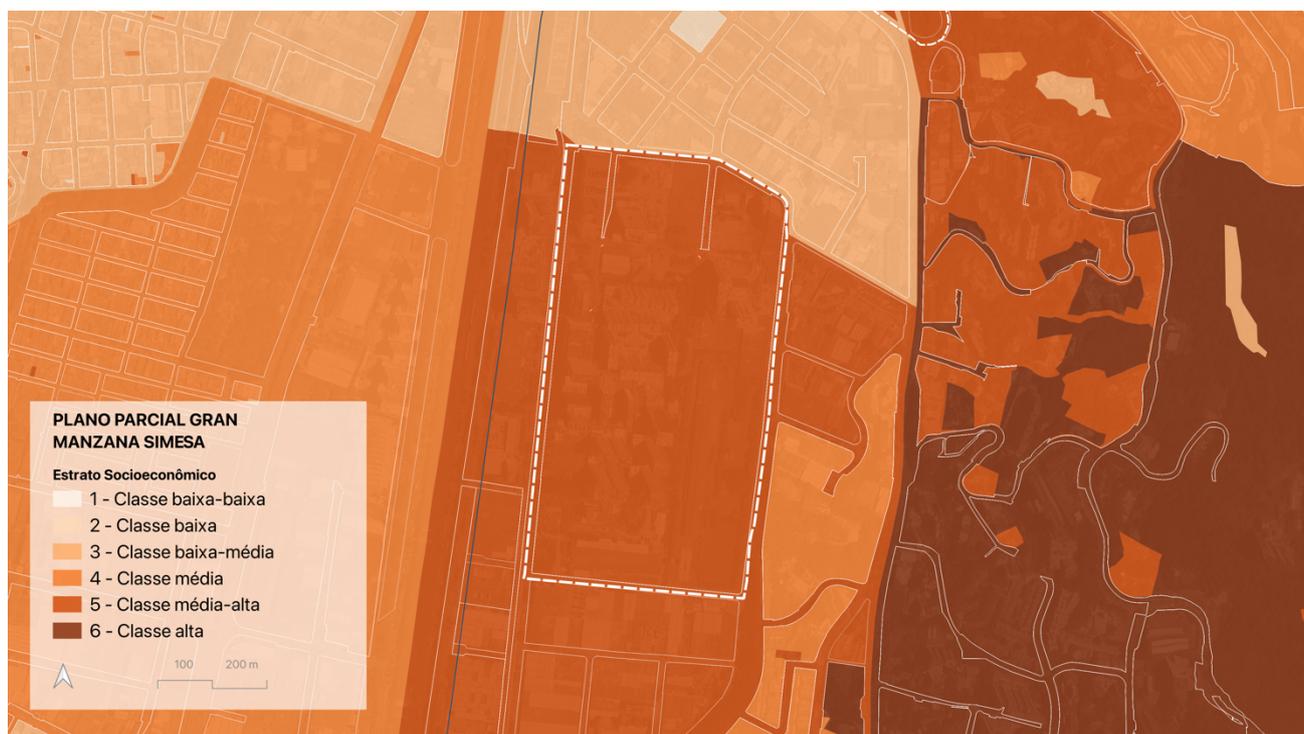


Fig. 08 Estratos socioeconômicos da área de Simesa. Elaboração Própria com base em arquivo georreferenciado disponível no Geportal da prefeitura de Medellín, atualizado em janeiro de 2023.

A figura 08 indica que o Plano Parcial Simesa está localizado em uma área com grande poder financeiro, porém, é importante lembrar que o dado do Plano Parcial Simesa é referente ao ano de 2022, com o processo de execução do projeto próximo ao término, ao contrário do mesmo mapa referente ao caso Naranjal que, embora seja amplamente divulgado e já existam algumas unidades em desenvolvimento, se trata de um projeto de execução em fase inicial.

A área era dividida em 17 proprietários (quatro grandes industriais que mantem sua estrutura predial e 13 pequenos proprietários se reajustarão para conformar três edifícios) sendo que 95% da área pertencia a esses quatro grandes industriais, com a Industria Simesa tendo propriedade sobre 46% do território e o setor E, o menor deles, uma associação dos pequenos proprietários conforme a figura:



Fig. 09 Divisão de propriedades antes da execução do Plano Parcial Simesa e suas respectivas Unidades de Atuação Urbanística. Elaboração Própria com base em documento técnico de apresentação do projeto.

O baixo número de proprietários, o uso predominantemente industrial, a escala do projeto e o grande interesse dos proprietários em realizar a obra foram grandes facilitadores para a viabilização e execução do plano parcial utilizando reajuste fundiário, no entanto é fundamental o entendimento do contexto e sua importância para a realização do projeto, contexto esse que nem sempre será o encontrado na execução de projetos de renovação urbana.

Também foram construídos na área do Plano Simesa o novo Museu de Arte Moderna de Medellín, criando assim atratividade para turistas assim como, construíram também a nova sede do Bancolombia, ambos projetos de arquitetura contemporânea. O projeto Simesa, ainda que represente um caso de excelente uso dos instrumentos, se trata claramente um projeto com o fim de gerar grande lucro aos proprietários dos terrenos.

A área com poucas quadras também é um facilitador de execução em relação ao Plano Parcial Naranjal.

## Considerações finais

Entender a metodologia e a estrutura que envolvem a execução de projetos urbanos em Medellín se fez muito mais importante do que interpretar somente o resultado dos projetos executados. Busca-se evitar a reprodução das soluções de projeto que não se relacionam com a realidade local.

No contexto analisado, observa-se o constante diálogo entre as escalas de planejamento, um sistema de captura de mais-valias fundiárias e de divisão equitativa de custos e benefícios, operadores urbanos que injetam muito dinheiro no cofre municipal e que, em função de terem autonomia acabam facilitando a implantação de política de estado em detrimento de políticas governamentais. Por outro lado, os dois estudos de casos apresentados demonstram que diferentes contextos requerem diferentes metodologias e estratégias de execução.

A obrigação de publicizar um objetivo aos projetos e relacionar de que forma eles colaboram para atingir os objetivos dos planos das escalas superiores facilitam não só a compreensão por parte da população como também norteiam as decisões de projeto como um todo, favorecendo a superação da produção urbana lote-a-lote.

A proposta do Plano Parcial pretende estimular a transformação das regiões em processo de renovação, demandando investimentos tanto do setor público quanto do setor privado. Reconhece-se que o Estado não possui recursos suficientes para arcar isoladamente com os gastos de transformações dessas áreas, assim como o setor privado também é limitada a atuação da iniciativa privada em áreas que demandam maior foco em relação à questão social.

Por fim, Medellín é um município traçando sua transformação urbana se apropriando de instrumentos ofertados a partir da Lei 9ª de 1989. Enfrentar os desafios de setores que já sofreram com a degradação do espaço público e por populações altamente vulneráveis, circunstância que requer uma maior presença estatal, é muito diferente do contexto encontrado no Plano Parcial Simesa, em um contexto favorável, poucos proprietários, interesse em investimento e que muito se assemelha a uma incorporação comercial pautada na transformação do uso do solo. As falhas ao longo do processo de Naranjal e que, resultaram em mudanças na elaboração dos projetos consequentes, revelam a importância de uma política de continuidade que possibilita revisões a partir dos erros cometidos e constante evolução metodológica.

É fundamental o entendimento de que contextos diferentes demandam soluções diferentes. A trajetória da política urbana de Medellín, expressa de forma sintética neste trabalho, indica seus avanços, limites e desafios, evidenciando que o planejamento urbano é parte de um processo em constante desenvolvimento.

### 1.1. REFERÊNCIAS

#### 1.1.1. *Obra completa*

ARBOLEDA, P. C. J. (2017) Instrumentos de Gestión del Suelo en los Procesos de Renovación Urbana en Colombia a Partir de la Ley 388 de 1997. Dissertação de Mestrado, Medellín: EAFIT.

BOCANEGRA, J. C. G. (2014) Impacto de la implementación de la Ley 388 de 1997 en Medellín (1999-2014). Medellín: Universidad Nacional de Colombia.

GARCÍA, J. B. (2016) Evolución y balance de los Planes Parciales en Medellín 1999-2016. Medellín: Universidad Nacional de Colombia.

JARAMILLO, C. H. y MONTOYA, S. M. G. (2017) Las dificultades de los Planes Parciales de Renovación Urbana en Medellín. Medellín: EAFIT.

MALDONADO COPELLO, M, PINEDA, J. F. P. y VITTA, J. F. R. y DÁVILA, N. V. (2006) Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano. Bogotá: Lincoln Institute of Land Policy.

MONTANDON, D.T. (2009) Operações Urbanas em São Paulo: da negociação financeira ao compartilhamento equitativo de custos e benefícios. São Paulo: Universidade de São Paulo.

PAVA, A. P. (2010) Ciudad Victoria. Parte de: Las Ciudades de Mañana: Gestion del Suelo urbano em Colombia. Washington D.C: BID.

SOUZA, Felipe F. F. (2009) Métodos de Planejamento Urbano: Projetos de Land Readjustment e Desenvolvimento Urbano. São Paulo.

WILDEROM-CHAGAS, M. M. (2018) Arquitetura para cidades na América Latina Contemporânea: distâncias e aproximações entre São Paulo e Medellín. São Paulo: Universidade de São Paulo.

#### *1.1.2. Capítulo de libro*

BOCANEGRA, J. C. G.(2010) A experiência colombiana com os Planos Parciais e o Reajuste de Terrenos. En MONTANDON, D.T.: Seminario Internacional Instrumentos Urbanísticos de Gestão da Valorização da Terra e de Indução do Desenvolvimento Urbano: um Diálogo Brasil - Japão – Colômbia (57-78). Brasília: Ministério das Cidades.

FERRO, J. S. (2010) Ordenamiento urbano y consolidación de políticas del suelo. Parte de: Las Ciudades de Mañana: Gestion del Suelo urbano em Colombia (1-38). Washington D.C: BID.

PAVA, A. P. (2010) Ciudad Victoria. Parte de: Las Ciudades de Mañana: Gestion del Suelo urbano em Colombia (265-268). Washington D.C: BID.

#### *1.1.3. Revistas*

SEPÚLVEDA, J. P.C.(2021) Introducción a la revitalización urbana y los operadores urbanos en la ciudad de Medellín. Revista Ratio Juris UNAULA (Medellín), 16(33), 379–408.

#### *1.1.4. Ordenanzas o Decreto*

El Congreso de Colombia. (1989). Ley 9 de 1989. Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Bogotá.

El Congreso de Colombia (1991). Constitución de la República de Colombia. Bogotá.

El Congreso de Colombia. (1998). Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Bogotá.