

DECRETO 1166 DE 2023 (DICIEMBRE 26)

“Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica - AIE- MEDRio, Zona Río Centro, se derogan los Decretos municipales 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019, y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE DE MEDELLIN (E)

En uso de las atribuciones que le confieren los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, las legales conferidas en los numerales 1 y 14 del literal D del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el Artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, en concordancia con lo reglamentado en los Artículos 2.2.4.1.1 al 2.2.4.1.7.7 del Decreto Único Nacional del Sector Vivienda Ciudad y Territorio, y los artículos 455 y 458 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, el Decreto Nacional 1609 de 2023 y,

CONSIDERANDO QUE:

El artículo 114 de la Ley 388 de 1997 crea la figura de planificación complementaria Macroproyecto, entendido como el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana y orientar el crecimiento general del Distrito.

La citada ley 388 de 1997, en su artículo 19 crea el instrumento del Plan Parcial para los suelos con tratamiento de renovación y desarrollo y, además, para aquellos que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

El Acuerdo 48 de 2014, por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín y se dictan otras disposiciones, establece entre sus principios, la “Solidaridad social y territorial” y como apuesta territorial: “la equidad territorial municipal y gestión asociativa”, a través de la configuración de un sistema integrado de reparto equitativo de cargas y beneficios, la implementación de estrategias de regeneración urbana a partir de macroproyectos en las áreas de intervención estratégica y la constitución y consolidación de un Subsistema Habitacional incluyente.

El citado acuerdo, en su artículo 61, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 388 de 1997, identifica en el territorio municipal las Áreas de Intervención Estratégica –en adelante AIE-, con el fin de direccionar acciones y utilizar los instrumentos de planificación y gestión complementaria del plan, en porciones del territorio distrital que presentan las mayores oportunidades para que en ellas se produzcan las transformaciones territoriales necesarias, que permitan concretar el modelo de ocupación. Por lo tanto, requiere de un conjunto de medidas para alcanzar las condiciones físicas y funcionales adecuadas, acompañadas de grandes apuestas sociales y económicas. A través de la planificación de las AIE, se resuelve la escala intermedia de la planeación alcanzando un mayor detalle, que articula la escala general del Plan de Ordenamiento y la escala de detalle de los proyectos públicos y privados en un proceso multiescalar de direccionamiento e intervención del territorio.

Los macroproyectos urbanos deben vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privadas directamente concernidas, mediante la utilización de mecanismos de concertación idóneos, convenidos en el acuerdo urbano que lo sustenta y establecer los procedimientos mediante los cuales el Distrito participará en la captación de las plusvalías urbanas, resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto. Así mismo, debe implementar la distribución equitativa de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territorial, en porciones determinadas del territorio urbano, para

definir sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.

Entre las AIE identificadas por el plan, se encuentra la AIE MEDRío, que corresponde al Corredor del Río Medellín y su área de influencia, en consideración al reconocimiento de características homogéneas desde la estructura urbana y desde aspectos socio económicos, se subdivide en tres zonas: Río Norte, Río Centro y Río Sur.

La planificación en Río Centro, tiene como objetivo ordenar el área central del distrito para la superación de los desequilibrios funcionales a escala local, metropolitana y regional, mediante la reutilización, recuperación y transformación estratégica de su tejido con el fin de revertir los procesos de deterioro y configurar la centralidad metropolitana competitiva del siglo XXI, vinculada al Río Medellín. Se divide, por su complejidad funcional y diversidad morfológica, en las subzonas Frente del Río, Distrito Medellíninnovation y Centro Tradicional, según se establece en el Mapa 9. Áreas de Intervención Estratégica, que se protocolizó con el Acuerdo 48 de 2014.

Los artículos 455 y 458 del Acuerdo 48 de 2014, establecen que el macroproyecto es un instrumento de planificación complementaria de segundo nivel y los alcances normativos con respecto a los demás instrumentos de planificación, entre los cuales se encuentra, incorporar y armonizar los instrumentos de planificación de tercer nivel a su interior. Corresponde también al instrumento, determinar el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión en los polígonos sujetos a plan parcial, en función de la mínima superficie necesaria para la integración de lotes y según la estructura predial del polígono; y establecer el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en cuatro escalas; distrito, macroproyecto, instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel y unidades de actuación urbanística.

Con fundamento en lo anterior, se expidió el Decreto Municipal 2053 de 2015, por medio del cual se adoptó el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Centro, la cual se divide, por su complejidad funcional y diversidad morfológica, en las Subzonas 1 Frente del Río, 2 Distrito Medellíninnovation y 3 Centro Tradicional, según se establece en el Mapa 9. Áreas de Intervención Estratégica, que se protocolizó con el Acuerdo 48 de 2014.

El macroproyecto Río Centro, en 2015, i) formuló y adoptó 12 Planes Parciales, ii) articuló para la Subzona 2, los Planes Especiales de Manejo y Protección – PEMP– de Nivel Nacional del Cementerio San Pedro, Bien de Interés cultural Nacional – BICN, adoptado mediante Resolución del Ministerio de Cultura 1590 de 2014 y del Hospital San Vicente de Paul, Bien de Interés cultural Nacional – BICN-, adoptado mediante Resolución del Ministerio de Cultura 2635 de 2013, iii) Para la Subzona 3 Centro Tradicional, formuló y adoptó el Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP– del Polígono de Conservación Z3_C1_1 Barrio Prado al que denominó Sector N°1, y generó una norma urbanística para el resto del Centro Tradicional, correspondiente a los polígonos: Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3_12, al que denominó Sector de Conservación N°2.

Finalmente, definió las determinantes para la revisión o nueva formulación de los instrumentos de Planificación del Macroproyecto, una vez pierdan su vigencia.

En aplicación de las disposiciones del Capítulo 1 del Título 4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con respecto al procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, el Departamento Administrativo de Planeación en el año 2015 adelantó las etapas de formulación, revisión, concertación y consulta, previas en los términos de la norma citada y del Plan de Ordenamiento Territorial, agotando las fases definidas en el artículo 460 del Acuerdo 48 de 2014, relacionadas con el diagnóstico, formulación, revisión, participación democrática, información pública,

citación a propietarios y vecinos y adopción, de lo cual dio cuenta el anexo al Documento Técnico de Soporte del Decreto 2053 de 2015.

El Decreto 2053 de 2015 en su artículo 479 definió que el instrumento podría revisarse y ajustarse, total o parcialmente, en cualquier momento, por iniciativa de la Administración Municipal, acudiendo a motivaciones sustentadas técnicamente en parámetros de seguimiento y evaluación relacionadas con situaciones como: a) el cambio radical de las condiciones de mercado; b) la imposibilidad de llevar a cabo los aportes a cargas urbanísticas; c) la transformación radical de las condiciones de los inmuebles y d) el excesivo incremento en los precios del suelo.

En aplicación de esta disposición, el Departamento Administrativo de Planeación a través de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, en ejercicio de las funciones descritas en los numerales 1 y 2 del Artículo 343 del Decreto 883 de 2015, lideró un trabajo conjunto público-privado, que dio como resultado una ruta de trabajo para consolidar un “Modelo Dinámico de Gestión” conformado por estrategias que permitieran implementar mecanismos para facilitar la gestión y el acompañamiento interinstitucional; para lo cual se expidieron los Decretos 1006 de 2018, y 2482 de 2019, que revisaron y ajustaron el Decreto 2053 de 2015, donde se pretendió contribuir a mejorar la eficiencia de las estructuras financieras de los proyectos, en función de la capacidad de absorción del mercado de proyectos que desarrollan los topes de aprovechamiento urbanístico otorgados por el Plan de Ordenamiento Territorial, generando los mecanismos normativos que permitieran una reconversión progresiva de vocación y dinámicas urbanas de los polígonos, así como una disminución de los niveles de incertidumbre en su proceso de comercialización, habida de cuenta de los mayores valores del suelo.

Posteriormente, el seguimiento y evaluación de los tres macroproyectos del Río evidenció un lento proceso de implementación y gestión de los polígonos de renovación urbana que permitiera dar cumplimiento al modelo de ciudad trazado por el Acuerdo 48 de 2014, lo que hizo necesario emprender en el año 2020 su revisión, con el objetivo de ajustar y adicionar las metodologías de gestión aplicables y los lineamientos establecidos. Para ello, realizaron mesas de trabajo con el fin de identificar las problemáticas y los ajustes necesarios al Macroproyecto.

Producto de la revisión de los diferentes documentos que conforman el Macroproyecto y como resultado del relacionamiento con diferentes actores, se encontraron los siguientes problemas objeto de ajuste en el presente Decreto:

1. Diferencias en las áreas netas establecidas en la cartografía, los documentos técnicos, el reparto equitativo de cargas y beneficios y los decretos de adopción de los planes parciales.
2. Inconsistencias en las secciones viales definidas en el Plano Índice de Proyectos Viales con las secciones viales definidas en el POT y en el Macroproyecto.
3. Dificultades en la aplicación de las formas de cumplimiento de la exigencia de generación de viviendas de interés social -VIS- y de interés prioritario -VIP-.
4. Dificultad en la concreción del espacio público en las Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas -ARO- como principal estrategia para la generación de nuevo espacio público en los planes parciales.
5. Inconsistencias en el reparto de cargas y beneficios, reflejadas en el desequilibrio entre las UAU y las ARO, así como las imprecisiones en las áreas netas conllevando a una incorrecta aplicación de la norma urbanística y dificultad en la gestión del espacio público.
6. Imposibilidad de generar convertibilidad de metros cuadrados de otros usos al uso residencial.
7. Imprecisiones en las delimitaciones de Áreas de Manejo Especial -AME- y falta de claridad en las normas aplicables para su desarrollo y posible vinculación al desarrollo de las unidades de actuación del Plan Parcial.

8. Falta de mecanismos de financiación y gestión que posibiliten la concreción de cargas externas de servicios públicos domiciliarios.

Con el fin de superar los problemas identificados, el presente Decreto incorpora las temáticas no ajustadas de los Decretos No. 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019 y genera nuevos contenidos que permitirán activar los procesos de renovación urbana en la ciudad, entendidos como una apuesta para lograr impactar de manera positiva la articulación de los instrumentos desde la administración y los operadores del territorio, con la dinámica inmobiliaria del sector privado, con el fin de concretar el modelo de ocupación territorial planteado por el Plan de Ordenamiento Territorial.

El modelo de ocupación (planteamiento urbanístico) debe ajustarse a partir de la eliminación de la mayoría de las Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas – ARO que pasan a ser UAU que potencialmente pueden vincularse al sistema de espacio público a partir de los recursos recaudados por este concepto en todo el macroproyecto. Con ello se pretende generar un sistema de espacio público potencial flexible en el tiempo, que no limite el ejercicio de los derechos de propiedad en el plan parcial, sino que se constituya una hoja de ruta para la gestión pública de los recursos que se recauden progresivamente y que permitan a la Administración Distrital, contar con diferentes opciones para la generación de nuevo espacio público en el Macroproyecto en consideración a la dinámica inmobiliaria que se genere en los próximos años.

En términos de la norma volumétrica, específica y del perfil urbano general, el presente Decreto ajusta algunas disposiciones propendiendo por la armonización de las apuestas del Plan de Ordenamiento Territorial, en términos del perfil de ciudad, buscando facilitar la estructuración de los proyectos inmobiliarios a partir de eliminación de barreras normativas de orden volumétrico que no favorecían el desarrollo de proyectos que pretendieran incorporar mecanismos de convertibilidad o perfilados a favorecer productos inmobiliarios en contextos de mercado específicos.

Depura la metodología aplicable para la definición de las *Áreas de Manejo Especial – AME-*, con relación a las dinámicas cambiantes de la ciudad y las inconsistencias identificadas en el proceso de revisión entre la formulación de los Macroproyectos y la realidad del territorio.

La presente revisión y ajuste se fundamenta en la conservación de las premisas generales del reparto realizado a escala del Macroproyecto, en el mismo sentido, se conservan las normas y premisas del modelo de ciudad y del macroproyecto establecidas para la AIE MEDRíoCentro en el Decreto 2053 de 2015. Sin embargo, con el fin de superar situaciones de inequidad en el reparto entre las UAU y las ARO, es necesario ajustar la *asignación de las cargas y los aprovechamientos urbanísticos* expresados en densidad e índice de construcción a escala del Plan Parcial, sin superar los aprovechamientos máximos establecidos del Sistema de Reparto efectuado a escala del Plan de Ordenamiento Territorial y el Macroproyecto.

En el mismo sentido, la incorporación de la convertibilidad de metros cuadrados de otros usos a vivienda, sin aumentar la densidad, generando equivalencias y opciones de desarrollo con el fin aumentar los posibles escenarios en la estructuración de proyectos inmobiliarios en las condiciones de mercado actual.

Se incorporan precisiones y ajustes en la regulación del cumplimiento de la exigencia de generación de viviendas VIS Y VIP en la renovación urbana, el marco de la nueva reglamentación Distrital contenida en el Decreto 1055 de 2022 por medio del cual se deroga el Decreto Municipal 1674 de 2016 en materia de compra de derechos fiduciarios y que ha optimizado las alternativas para concretar la vivienda social y prioritaria en la renovación.

En cuanto a las cargas externas del sistema de servicios públicos, el Macroproyecto acoge las disposiciones generadas por Empresas Públicas de Medellín con posterioridad a su adopción y que han creado mecanismos e instancias de relacionamiento para la financiación de la construcción de redes de servicios públicos en los planes parciales de renovación urbana.

Con esto se pretende establecer un marco técnico-jurídico por medio de una ruta de gestión estratégica, que permita una sinergia entre la activación efectiva de la renovación urbana en todas las áreas priorizadas, con el fin de potenciar su ocupación, con una perspectiva positiva frente a los lineamientos ambientales, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades; promoviendo su uso eficiente y sostenible del suelo, conforme a los parámetros normativos y la realidad fáctica del territorio.

Este proyecto de Decreto fue oportunamente socializado y discutido con las dependencias y entes descentralizados de la Administración Distrital que tienen entre sus competencias, la aplicación de sus disposiciones. Adicionalmente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, previa citación mediante correo certificado y edicto en prensa publicado el 15 de octubre de 2023 en el periódico El Espectador, se llevaron a cabo los eventos de información pública, citación a propietarios y vecinos, de los planes parciales del Macroproyecto Rio Centro, con el fin de que estos conocieran la propuesta y expresaran sus recomendaciones y observaciones el día 31 de octubre y 1 de noviembre de 2023, en el marco de los cuales el Departamento Administrativo de Planeación recibió dieciséis (16) consultas las cuales fueron resueltas de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011.

Con el mismo propósito fue publicado en la página web del Distrito de Medellín, entre los días 20 y 26 de diciembre de 2023, conforme a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, teniendo 262 visitas y 6 descargas, sin que se presentaran observaciones por parte de la ciudadanía, según los certificados de publicación y participación anexos al presente decreto.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES DEL MACROPROYECTO

CAPITULO 1 Generalidades y Marco Estratégico

Artículo 1. Objeto. Adóptese la revisión y ajuste del Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRio, Zona Rio Centro con el fin de armonizarlo con las nuevas disposiciones normativas del orden distrital e incorporar modificaciones a sus disposiciones regulatorias del modelo de ocupación a escala de Macroproyecto, los sistemas públicos y colectivos, los sistemas de reparto de cargas y beneficios de sus doce (12) planes parciales (Z1_R_10, Z2_R_43, Z2_R_44, Z3_R_11, Z3_R_12, Z3_R_13, Z3_R_14, Z3_R_18, Z3_R_19, Z3_R_21, Z4_R_38 y Z6_R_35), incorporación de las normas del PEMP Municipal del polígono de tratamiento Z3_C1_1 Barrio Prado adoptado mediante Decreto 2053 de 2015; integración de las normas urbanísticas para los polígonos de Conservación Nivel 3 de los polígonos: Z3_C3_7, Z3_C3_8; Z3_C3_10, Z3_C3_11 y Z3_C3_12, establecidas en el Decreto Municipal antes citado y armonización de las normas Urbanísticas del Macroproyecto, con las

normas del PEMP de Bien de Interés cultural Nacional -BICN-: Hospital San Vicente polígono Z3_C3_6 y el Cementerio de San Pedro Z1_C3_5.

Artículo 2. Alcance del Macroproyecto. Conforme a los artículos 63° y 455° del Acuerdo 48 de 2014, el presente Decreto desarrolla:

- 2.1. Articulación del Macroproyecto a los planteamientos urbanísticos y modelos de ocupación definidos en los instrumentos de planificación de tercer nivel adoptados antes de la expedición del Decreto 2053 de 2015, correspondientes a planes parciales y planteamientos urbanísticos de API, los cuales se regulan por sus propias disposiciones.
- 2.2. Revisión y ajuste de los planes parciales en las Subzonas 1 y 2, para los polígonos Z1_R_10, Z2_R_43, Z2_R_44, Z3_R_11, Z3_R_12, Z3_R_13, Z3_R_14, Z3_R_18, Z3_R_19, Z3_R_21, Z4_R_38 y Z6_R_35.
- 2.3. Incorporación del PEMP Municipal del Sector de Conservación N°1, correspondiente al polígono: Z3_C1_1 Barrio Prado, adoptado mediante Decreto 2053 de 2015.
- 2.4. Integración de las normas urbanísticas para los polígonos de Conservación Nivel 3 de los polígonos: Z3_C3_7, Z3_C3_8; Z3_C3_10, Z3_C3_11 y Z3_C3_12, establecidas en el Decreto Municipal 2053 de 2015.
- 2.5. Articulación del PEMP del Cementerio San Pedro Z1_C3_5, Bien de Interés cultural Nacional -BICN- adoptado mediante Resolución 1590 de 2014 del Ministerio de Cultura y modificado por la Resolución Nacional 2953 de 2018, que adoptó el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-.
- 2.6. Articulación del PEMP del Hospital San Vicente polígono Z3_C3_6, Bien de Interés cultural Nacional -BICN- adoptado mediante Resolución 2635 de 2013 del Ministerio de Cultura.
- 2.7. Definición de los lineamientos para la revisión de los instrumentos de Planificación de tercer nivel del Macroproyecto.

Artículo 3. Documentos del macroproyecto. Hacen parte integral del macroproyecto los siguientes documentos:

- 3.1. Las disposiciones del presente Decreto.
- 3.2. El Documento Técnico de Soporte que comprende el diagnóstico, la formulación y los anexos correspondientes a las actas y documentos de la estrategia de participación del macroproyecto.
- 3.3. El Atlas cartográfico conformado así:

Tabla 1. Listado de mapas generales del Macroproyecto (tres subzonas)

ETAPA	No.	PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	Escala	NIVEL
DIAGNÓSTICO	01	Conformación del área de planificación	MRC_D_01_Area_Planificación	1:7,500	MACROPROYECTO
	02	Estructura Ecológica según el POT	MRC_D_02_Estructura ecológicazz	1:7,500	MACROPROYECTO
	03	Aptitud Geológica	MRC_D_03_Aptitud_Geológica	1:7,500	MACROPROYECTO
	04	Sistema de Espacio Público y Equipamientos definidos por el POT	MRC_D_04_Sistema_EP_equipamientos	1:7,500	MACROPROYECTO
	05	Jerarquía Vial	MRC_D_05_Jerarquia_vial	1:7,500	MACROPROYECTO
	06	Sistemas de Movilidad	MRC_D_06_Sistemas_Movilidad	1:7,500	MACROPROYECTO
	07	Patrimonio	MRC_D_07_Patrimonio	1:7,500	MACROPROYECTO
	08	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	MRC_D_08_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:7,500	MACROPROYECTO
	09	Servicios Públicos - Redes de Energía	MRC_D_09_SSPP_Energía	1:7,500	MACROPROYECTO

ETAPA	No.	PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	Escala	NIVEL
	10	Servicios Públicos - Redes de Gas	MRC_D_10_SSPP_Gas	1:7,500	MACROPROYECTO
	11	Usos del suelo actuales	MRC_D_11_Usos_Suelo_Actual	1:7,500	MACROPROYECTO
	12	Instrumentos de planificación	MRC_D_12_Instrumentos_Planificación	1:7,500	MACROPROYECTO
	13	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	MRC_S2_D_13_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	14	Servicios Públicos - Redes de Energía	MRC_S2_D_14_SSPP_Energía	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	15	Servicios Públicos - Redes de Gas	MRC_S2_D_15_SSPP_Gas	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
FORMULACIÓN	16	Usos del suelo actuales	MRC_S2_D_16_Usos_Suelo	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	01	Estructura Ecológica	MRC_F_01_Estructura Ecológica	1:7,500	MACROPROYECTO
	02	Sistemas de Espacio Público y Equipamientos	MRC_F_02_SistemaEP_Equipamientos	1:7,500	MACROPROYECTO
	03	Jerarquía vial	MRC_F_03_Jerarquía_vial	1:7,500	MACROPROYECTO
	04	Sistemas de movilidad	MRC_F_04_Sistemas_Movilidad	1:7,500	MACROPROYECTO
	05	Planteamiento Urbanístico	MRC_F_05_Planteamiento_Urbanístico	1:7,500	MACROPROYECTO
	06	Instrumentos de planificación a formularse	MRC_F_06_Instrumentos_formularse	1:7,500	MACROPROYECTO
	07	Redistribución aprovechamientos urbanísticos y densidades	MRC_F_07_Redistribucion_Aprovechamientos	1:7,500	MACROPROYECTO
	08	Distribución de áreas de cesión y cargas urbanísticas	MRC_F_08_Distribución_cesion_y_cargas	1:7,500	MACROPROYECTO
	09	Proyectos Estratégicos	MRC_F_09_Proyectos_Estratégicos	1:7,500	MACROPROYECTO
	10	Planteamiento urbanístico ambientado	MRC_S2_F_10_Planteamiento_Urbanístico_Ambientado_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	11	Planteamiento urbanístico técnico	MRC_S2_F_11_Planteamiento_Urbanístico_Técnico_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	12	Modelo de ocupación - visión estratégica	MRC_S2_F_12_Modelo_Ocupación_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	13	Propuesta ambiental y paisajística (Estructura Ecológica Complementaria)	MRC_S2_F_13_Estructura_Eco_Complementaria_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	14	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	MRC_S2_F_14_SSPP_Acueducto_Alcantarillado_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	15	Servicios Públicos - Redes de Energía	MRC_S2_F_15_SSPP_Energía_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	16	Servicios Públicos - Redes de Gas	MRC_S2_F_16_SSPP_Gas_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
	17	Usos Generales del Suelo	MRC_S2_F_17_Uso_General_Suelo_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation
18	Localización de etapas de desarrollo previstas.	MRC_S2_F_18_Etapas_Desarrollo_P	1:2,500	Subzona 2 Distrito MedellínInnovation	

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-2023.

Tabla 2. Listado de mapas para los planes parciales de la Subzona 1. Frente del Río.

Código Serie	Nro.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
Z2_R_43_M RC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z2_R_43_MRC_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z2_R_43_MRC_D_02_Retiros.	1:2.000
Z2_R_43_MR C_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z2_R_43_MRC_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z2_R_43_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z2_R_43_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z2_R_43_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z2_R_43_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z2_R_43_MRC_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z2_R_43_MRC_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z2_R_43_MRC_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z2_R_43_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000

Código Serie	Nro.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
			Z2_R_43_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z2_R_43_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_3	
Z2_R_44_M RC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z2_R_44_MRC_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z2_R_44_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z2_R_44_M RC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z2_R_44_MRC_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z2_R_44_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z2_R_44_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Al cantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z2_R_44_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z2_R_44_RC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z2_R_44_MRC_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z2_R_44_MRC_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z2_R_44_MRC_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z2_R_44_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU Z2_R_44_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z2_R_44_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z2_R_44_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_4	1:2.000
Z3_R_18_M RC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z3_R_18_MRC_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z3_R_18_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z3_R_18_M RC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_18_MRC_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z3_R_18_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z3_R_18_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Al cantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z3_R_18_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z3_R_18_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z3_R_18_MRC_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z3_R_18_MRC_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z3_R_18_MRC_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z3_R_18_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU Z3_R_18_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2	1:2.000
Z3_R_19_M RC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z3_R_19_MRC_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z3_R_19_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z3_R_19_M RC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_19_MRC_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z3_R_19_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z3_R_19_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Al cantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z3_R_19_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z3_R_19_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z3_R_19_MRC_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z3_R_19_MRC_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z3_R_19_MRC_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z3_R_19_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU Z3_R_19_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z3_R_19_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z3_R_19_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_4	1:2.000

Código Serie	Nro.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
			Z3_R_19_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_5	
Z3_R_21_M RC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z3_R_21_MRC_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z3_R_21_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z3_R_21_M RC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_21_MRC_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z3_R_21_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z3_R_21_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Al cantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z3_R_21_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z3_R_21_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z3_R_21_MRC_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z3_R_21_MRC_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z3_R_21_MRC_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_5 Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_6 Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_7 Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_8 Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_9 Z3_R_21_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_10	1:2.000
Z4_R_38_M RC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z4_R_38_MRC_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z4_R_38_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z4_R_38 _MRC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z4_R_38_MRC_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z4_R_38_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z4_R_38_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Al cantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z4_R_38_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z4_R_38_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z4_R_38_MRC_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z4_R_38_MRC_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z4_R_38_MRC_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z4_R_38_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU Z4_R_38_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z4_R_38_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_3	1:2.000
Z6_R_35_M RC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_35_MRC_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	- Retiros	Z6_R_35_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z6_R_35_M RC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_35_MRC_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z6_R_35_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_35_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Al cantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_35_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_35_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación Planteamiento Urbanístico	Z6_R_35_MRC_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z6_R_35_MRC_F_07_AME	1:2.000

Código Serie	Nro.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_35_MRC_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_35_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-2023.

Tabla 3. Listado de mapas para los planes parciales de la Subzona 2. Distrito Medellíninnovation.

Código Serie	No.	Contenido del Plano	NOMBRE DEL ARCHIVO	Escala
Z1_R_10_MRC_S2_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z1_R_10_MRC_S2_D_01_Topo_matriculas	1;2,000
	02	Retiros	Z1_R_10_MRC_S2_D_02_Retiro	1;2,000
Z1_R_10_MRC_S2_F	03	Estructura de espacio público y equipamientos	Z1_R_10_MRC_S2_F_03_Estructura_EP_EQ	1;2,000
	04	Proyectos viales y secciones viales	Z1_R_10_MRC_S2_F_04_Proyectos_Viales	1;2,000
	05	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z1_R_10_MRC_S2_F_05_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1;2,000
	06	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z1_R_10_MRC_S2_F_06_SSPP_Energia	1;2,000
	07	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z1_R_10_MRC_S2_F_07_SSPP_Gas	1;2,000
	08	Modelo de Ocupación -Planteamiento urbanístico	Z1_R_10_MRC_S2_F_08_Planteamiento_Urbanistico	1;2,000
	09	Áreas de manejo especial	Z1_R_10_MRC_S2_F_09_AME	1;2,000
	10	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística y de Reactivación	Z1_R_10_MRC_S2_F_10_UAU	1;2,000
	11	Asignación de cargas urbanísticas por UAU y UR	Z1_R_10_MRC_S2_F_11_Asignacion_Cargas_UAU	1;2,000
	Z3_R_11_MRC_S2_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z3_R_11_MRC_S2_D_01_Topo_matriculas
02		Retiros	Z3_R_11_MRC_S2_D_02_Retiro	1;2,000
Z3_R_11_MRC_S2_F	03	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_11_MRC_S2_F_03_Estructura_EP_EQ	1;2,000
	04	Proyectos viales y secciones viales	Z3_R_11_MRC_S2_F_04_Proyectos_Viales	1;2,000
	05	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z3_R_11_MRC_S2_F_05_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1;2,000
	06	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z3_R_11_MRC_S2_F_06_SSPP_Energia	1;2,000
	07	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z3_R_11_MRC_S2_F_07_SSPP_Gas	1;2,000
	08	Modelo de Ocupación -Planteamiento urbanístico	Z3_R_11_MRC_S2_F_08_Planteamiento_Urbanistico	1;2,000
	09	Áreas de manejo especial	Z3_R_11_MRC_S2_F_09_AME	1;2,000
	10	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística y de Reactivación	Z3_R_11_MRC_S2_F_10_UAU	1;2,000
	11	Asignación de cargas urbanísticas por UAU y UR	Z3_R_11_MRC_S2_F_11_Asignacion_Cargas_UAU	1;2,000
	Z3_R_12_MRC_S2_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z3_R_12_MRC_S2_D_01_Topo_matriculas
02		Retiros	Z3_R_12_MRC_S2_D_02_Retiro	1;2,000
Z3_R_12_MRC_S2_F	03	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_12_MRC_S2_F_03_Estructura_EP_EQ	1;2,000
	04	Proyectos viales y secciones viales	Z3_R_12_MRC_S2_F_04_Proyectos_Viales	1;2,000
	05	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z3_R_12_MRC_S2_F_05_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1;2,000
	06	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z3_R_12_MRC_S2_F_06_SSPP_Energia	1;2,000

Código Serie	No.	Contenido del Plano	NOMBRE DEL ARCHIVO	Escala
	07	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z3_R_12_MRC_S2_F_07_SSPP_Gas	1:2,000
	08	Modelo de Ocupación -Planteamiento urbanístico	Z3_R_12_MRC_S2_F_08_Planteamiento_Urbanistico	1:2,000
	09	Áreas de manejo especial	Z3_R_12_MRC_S2_F_09_AME	1:2,000
	10	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística y de Reactivación	Z3_R_12_MRC_S2_F_10_UAU	1:2,000
	11	Asignación de cargas urbanísticas por UAU y UR	Z3_R_12_MRC_S2_F_11_Asignacion_Cargas_UAU	1:2,000

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-2023.

Tabla 4. Listado de mapas para los planes parciales de las Subzona 3. Centro Tradicional.

Código Serie	N.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
Z3_R_13_M RC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z3_R_13_MRC_D_01_Topo_matriculas	1:2.000
	02	Retiros	Z3_R_13_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z3_R_13_M RC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_13_MRC_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z3_R_13_MRC_F_02_Proyectos_Viales Z3_R_13_MRC_F_02_Proyectos_Viales_2 Z3_R_13_MRC_F_02_Proyectos_Viales_3	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z3_R_13_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z3_R_13_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z3_R_13_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación -Planteamiento Urbanístico	Z3_R_13_MRC_F_06_Planteamiento_urbanistico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z3_R_13_MRC_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z3_R_13_MRC_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_5 Z3_R_13_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_6	1:2.000
Z3_R_14_M RC_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z3_R_14_MRC_D_01A_Topo_matriculas Z3_R_14_MRC_D_01B_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z3_R_14_MRC_D_02_Retiros	1:2.000
Z3_R_14_M RC_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z3_R_14_MRC_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos viales y secciones viales	Z3_R_14_MRC_F_02_Proyectos_Viales	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z3_R_14_MRC_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z3_R_14_MRC_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z3_R_14_MRC_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de Ocupación - Planteamiento Urbanístico	Z3_R_14_MRC_F_06_Planteamiento_urbanistico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z3_R_14_MRC_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z3_R_14_MRC_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_cargas_UAU_5	1:2.000

Código Serie	N.	Contenido del plano	Nombre del archivo	Escala
			Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_car gas_UAU_6 Z3_R_14_MRC_F_09_Asignación_car gas_UAU_7	

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-2023.

Tabla 5. Listado de mapas para el Plan Especial de Manejo y protección Patrimonial del Barrio Prado y el Centro Tradicional de la Subzona 3.

	N.	Contenido del plano	Nombre del archivo	escala
Diagnostico	01	Delimitación actual polígonos conservación/tratamientos	PEMP_MRC_D_01_Delimitación_M	1:2500
	02	Declaratoria BIC, áreas de influencia, LICBIC actuales	PEMP_MRC_D_02_Declaratoria BIC_M	1:2500
	03	Estados de conservación actual de los BIC	PEMP_MRC_D_03_Estado_Conservacion_BIC_M	1:2500
	04	Sistema de espacios públicos actual	PEMP_MRC_D_04_Espacios_Públicos_M	1:2500
	05	Sistema de equipamientos actuales	PEMP_MRC_D_05_Equipamientos_M	1:2500
	06	Sistema de movilidad actual	PEMP_MRC_D_06_Sistema de Movilidad_M	1:2500
	07	Áreas homogéneas por usos del suelo actual	PEMP_MRC_D_07_A_Homogeneas_M	1:2500
	08	Usos del suelo actual	PEMP_MRC_D_08_Usos_M	1:2500
	09	Alturas actuales	PEMP_MRC_D_09_Alturas_M	1:2500
Formulación	01	Delimitación sectores de afectación PEMP	PEMP_MRC_F_01_Delimitación_M	1:2500
	02	Delimitación área afectada y zona de influencia	PEMP_MRC_F_02_Areas_Afectadas_M	1:2500
	03	Niveles de Intervención	PEMP_MRC_F_03_Niveles_Intervención	1:2500
	04	Sistema de Espacio Público Propuesto	PEMP_MRC_F_04_Espacios_Públicos_M	1:2500
	05	Sistema de Equipamientos Propuesto	PEMP_MRC_F_05_Equipamientos_M	1:2500
	06	Sistema de Movilidad Propuesto	PEMP_MRC_F_06_Sistema de Movilidad_M	1:2500
	07	Áreas Homogéneas por Usos del Suelo Propuesto	PEMP_MRC_F_07_A_Homogeneas_M	1:2500
	08	Usos del Suelo Propuestos	PEMP_MRC_F_08_Usos_M	1:2500
	09	Alturas propuestas	PEMP_MRC_F_09_Alturas_Propuestas_M	
	10	Formulación de Proyectos estratégicos PEMP	PEMP_MRC_F_10_Proyectos_Estrategicos_M	1:2500

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-2023.

Tabla 6. Fichas normativas generales del Plan Especial de Manejo y protección Patrimonial del Barrio Prado y el Centro Tradicional de la Subzona 3.

NÚMERO FICHA	PAGINAS	CONTENIDO
FNG_PEMP_1	1 de 1	Delimitación PEMP
FNG_PEMP_2	1 de 1	Tratamientos urbanísticos
FNG_PEMP_3	1 de 1	Niveles de intervención permitidos
FNG_PEMP_4	1 de 2	Usos normativos
FNG_PEMP_5	1 de 8	Alturas normativas
FNI_AA1_PEMP_S1	1 de 24	Normativas por manzanas catastrales Área Afectada sector 1.1 Prado
FNI_AA2_PEMP_S2	1 de 64	Normativas por manzanas catastrales Área Afectada sector 2.1 Centro
FNI_ZI1_PEMP_S1.1	1 de 25	Normativas por manzanas catastrales Zona de Influencia 1 sector 1.1 Prado
FNI_ZI1_PEMP_S2.1	1 de 15	Normativas por manzanas catastrales Zona de Influencia 1 sector 2.1 Centro
FNI_ZI2_PEMP_S1.2	1 de 1	Normativas por manzanas catastrales Zona de Influencia 2 sector 1.2
FNG_PEMP_7	1 de 1	Estrategias generales de Movilidad
FNG_PEMP_8	1 de 1	Estrategias generales de Espacio Publico
FNG_PEMP_9	1 de 1	Proyectos Estratégicos

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-2023.

3.4. La factibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios, actualizada para el año 2023.

Artículo 4. Ámbito de Aplicación. Las normas del presente decreto serán de obligatorio cumplimiento para las actuaciones objeto de licencias urbanísticas, así como para las intervenciones que adelanten las entidades públicas, privadas y mixtas, en el área definida para el macroproyecto Río Centro, de conformidad con el artículo 456 del Acuerdo 48 de 2014, delimitada en correspondencia a los polígonos de tratamiento tal y como se representa en el mapa 01 del diagnóstico. Conformación del Área de Planificación.

Artículo 5. Conformación de las Subzonas. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 459 del Acuerdo 48 de 2014, y en concordancia con la identificación de las áreas de intervención estratégica contempladas en el literal b) numeral 1 del artículo 62, del precitado Acuerdo Municipal, el Macroproyecto Río Centro se divide en tres subzonas debido a su complejidad funcional y diversidad morfológica, estas son: Frente del Río (subzona 1); Distrito Medellinnovation (subzona 2) y Centro Tradicional (subzona 3).

Cada subzona está conformada por diferentes polígonos de tratamiento urbanístico, así:

Tabla 7. Conformación de las subzonas.

NÚMERO SUBZONA	NOMBRE SUBZONA	POLÍGONO TRATAMIENTO
1	Frente de Río	RIO_API_62, Z2_API_50, Z2_API_51, Z2_API_52, Z2_API_53, Z2_R_42, Z2_R_43, Z2_R_44, Z3_API_15, Z3_API_17, Z3_C3_13, Z3_C3_14, Z3_CN5_3, Z3_R_15, Z3_R_18, Z3_R_19, Z3_R_20, Z3_R_21, Z4_C2_5, Z4_C2_6, Z4_CN1_12, Z4_CN1_27, Z4_CN5_43, Z4_R_37, Z4_R_38, Z6_API_35, Z6_CN4_11, Z6_R_35
2	Distrito Medellinnovation	Z1_API_7, Z1_C3_4, Z1_C3_5, Z1_R_10, Z1_R_9, Z3_API_14, Z3_C3_6, Z3_CN5_1, Z3_R_11, Z3_R_12
3	Centro Tradicional	Z3_C1_1, Z3_C2_1, Z3_C3_10, Z3_C3_11, Z3_C3_12, Z3_C3_7, Z3_C3_8, Z3_CN1_1, Z3_CN1_2, Z3_CN2_13, Z3_CN2_15, Z3_CN4_4, Z3_CN4_5, Z3_CN5_2, Z3_R_13, Z3_R_14, Z3_R_16

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-2023.

Artículo 6. Identificación de los instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel. Comprenden aquellos que fueron previamente adoptados y se encuentran vigentes y aquellos que se adoptaron mediante Decreto 2053 de 2015 y son objeto de revisión y ajuste con el presente Decreto para las diferentes Subzonas, tal como lo muestra la siguiente tabla y el mapa 12. Instrumentos de Planificación del Diagnóstico.

Tabla 8. Identificación de los instrumentos de planificación de tercer nivel subzona 1. Frente del Río.

SUBZONA 1. FRENTE DEL RIO			
POLÍGONO Acuerdo 048 de 2014		POLÍGONO ADOPTADO	ESTADO
Plan parcial Z2_R_42	Everfit	Z2_RED_28 Everfit.	Adoptado y vigente Decreto 224 de 2009
Plan parcial Z2_R_43	Caribe –Fiscalía	--	Formulado por el Macroproyecto, revisado y ajustado por el presente Decreto.
Plan parcial Z2_R_44	Caribe	--	Formulado por el Macroproyecto, revisado y ajustado por el presente Decreto.
Plan parcial Z3_R_15	Corazón de Jesús	Z3_R_4 Corazón de Jesús	Adoptado y vigente Decreto 1316 de 2007
Plan parcial Z3_R_19	Barrio Colon -Calle Nueva	--	Formulado por el Macroproyecto, revisado y ajustado por el presente Decreto.
Plan parcial Z3_R_18	Calle Nueva	--	Formulado por el Macroproyecto, revisado y ajustado por el presente Decreto.
Plan parcial Z3_R_20	Barrio Colon-San Diego-Palmas	Z3_R_6 y Z3_CN2_12 San Lorenzo	Adoptado y vigente Decreto 608 de 2003
Plan parcial Z3_R_21	Perpetuo Socorro	--	Formulado por el Macroproyecto, revisado y ajustado por el presente Decreto.
Plan parcial Z4_R_37	Naranjal y Arrabal	Z4_R_7 Naranjal y Arrabal	Adoptado y vigente Decretos 1284 de 2000 y 1309 de 2009
Plan parcial Z4_R_38	Naranjal -Makro	--	Formulado por el Macroproyecto, revisado y ajustado por el presente Decreto.
Plan parcial Z6_R_35	Tenche - La 30	--	Formulado por el Macroproyecto, revisado y ajustado por el presente Decreto.
Plan Maestro Z2_API_50	Universidad Nacional	Z2_API_48	Adoptado y vigente Resolución 238 de 2007
Plan Maestro Z2_API_52	Tránsito y SIJIN	Z2_API_52	Adoptado y vigente Resolución 668 de 2010
Plan Maestro	Río Medellín	API_62	Adoptado y vigente

SUBZONA 1. FRENTE DEL RIO			
POLÍGONO Acuerdo 048 de 2014		POLÍGONO ADOPTADO	ESTADO
RIO_API_62			Resolución 335 de 2014
Plan Maestro Z3_API_17	Alpujarra	Z3_API_17 Alpujarra I y II	Formulado por el Macroproyecto, revisado y ajustado por el presente Decreto.
Plan Maestro Z2_API_51	Fiscalía Regional de Antioquia	--	Formulado por el Macroproyecto, revisado y ajustado por el presente Decreto.
Plan Maestro Z2_API_53	Departamento de Policía de Antioquia	--	Formulado por el Macroproyecto, revisado y ajustado por el presente Decreto.
Plan Maestro Z3_API_15	Plaza Minorista	Z3_API_15	Adoptado y vigente Resolución 227 de 2014

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-2023.

Tabla 9. Identificación de los instrumentos de planificación de tercer nivel subzona 2. Frente Medellinovation.

SUBZONA 2. DISTRITO MEDELLINOVIATION			
POLÍGONO Acuerdo 048 de 2014		POLÍGONO ADOPTADO	ESTADO
Plan Parcial Z1_R_9	Sevilla		Adoptado y vigente Decreto 691 de 2004
Plan Parcial Z1_R_10	San Pedro		Formulado por el Macroproyecto, revisado y ajustado por el presente Decreto.
Plan Parcial Z3_R_11	Chagualo		Formulado por el Macroproyecto, revisado y ajustado por el presente Decreto.
Plan Parcial Z3_R_12	Jesús Nazareno		Formulado por el Macroproyecto, revisado y ajustado por el presente Decreto.
PEMP Z1_C3_4	Universidad de Antioquia		No requiere PEMP. Aplican las normas urbanísticas del API_14 vigente.
PEMP Z1_C3_5	Cementerio San Pedro		Resolución 1590 de 2014 del Ministerio de Cultura y modificado por la Resolución Nacional 2953 de 2018, que adoptó el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-.
PEMP Z3_C3_6	Hospital San Vicente de Paul		Resolución 2635 de 2013 del Ministerio de Cultura adoptó el PEMP.
Z3_API_14	Universidad de Antioquia		Adoptado mediante la Resolución 688 de 2011, del DAP
Z1_API_7	Jardín Botánico		Adoptado y vigente Resolución 020 de 2008 del DAP

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-2023.

Tabla 10. Identificación de los instrumentos de planificación de tercer nivel subzona 3. Frente Medellinovation.

SUBZONA 3. CENTRO TRADICIONAL			
POLÍGONO Acuerdo 048 de 2014		POLÍGONO ADOPTADO	ESTADO
Plan parcial Z3_R_13	Estación Villa	--	Formulado por el Macroproyecto, revisado y ajustado por el presente Decreto.
Plan parcial Z3_R_14	San Benito	--	Formulado por el Macroproyecto, revisado y ajustado por el presente Decreto.
Plan parcial Z3_R_16	Guayaquil	Z3_R_3 Guayaquil Manzana	Adoptado y vigente Decreto 1222 de 2005
Z3_C1_1	Prado Centro		Formulado y adoptado por el Macroproyecto en el año 2015.
Z3_C3_10	Casa natal Francisco Antonio Zea		Propuesta de formulación del PEMP por el Macroproyecto.
Z3_C3_11	Palacio Bellas artes - Boston		Propuesta de formulación del PEMP por el Macroproyecto.
Z3_C3_7	Parque Bolívar: Conjunto de la Catedral Basílica Metropolitana		Propuesta de formulación del PEMP por el Macroproyecto.
Z3_C3_12	Paraninfo Universidad de Antioquia, Parque San Ignacio, Iglesia San Ignacio, Claustro,		Propuesta de formulación del PEMP por el Macroproyecto.
Z3_C3_8;	Centro tradicional núcleo originario, – Museo de Antioquia, Plaza de Botero, Plazuela Nutibara, Palacio de la Cultura Rafael Uribe Uribe, Templo Nuestra Señora de la Candelaria, Templo de Veracruz, Edificio Carré, Edificio Vasquez, Estación Medellín Cisneros		Propuesta de formulación del PEMP por el Macroproyecto.

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-2023

Gaceta Oficial

Artículo 7. Prevalencia normativa. La aplicación del presente decreto se regirá prevalentemente por lo aquí establecido, siguiendo la siguiente jerarquía de las normas urbanísticas:

- 7.1. Cualquier asunto no regulado por el presente Decreto, le serán aplicables las disposiciones del Acuerdo 48 de 2014, y luego en lo no definido en dicha norma, se regirá por la norma complementaria dispuesta en el Decreto Municipal 471 de 2018.
- 7.2. Los planes parciales vigentes a la entrada en vigor del presente Decreto y no revisados o ajustados por el Macroproyecto, se regirán por las disposiciones del acto administrativo que los adoptó, así como por las reglas de revisión y ajuste allí determinadas, salvo que los propietarios de los predios se acojan a la nueva reglamentación, según lo establecido por el artículo 464 del Acuerdo 48 de 2014 y en el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, En caso de inconsistencia entre lo establecido en el presente Decreto y lo regulado en el correspondiente PEMP, aplicarán las disposiciones normativas establecidas en dicho acto.
- 7.3. A los predios ubicados en tratamiento de conservación, le será aplicable la norma establecida por el Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP- correspondiente, y en lo no regulado por dicha norma, le aplicarán las disposiciones del presente Decreto; en caso de ausencia de norma urbanística le aplicarán las disposiciones del Título VI Capítulo III, artículos 133 y siguientes, Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble Acuerdo 48 de 2014 y lo que sea pertinente para la aplicación normativa del Decreto 471 de 2018. En caso de inconsistencia entre lo establecido en el presente decreto y lo regulado en el correspondiente PEMP, aplicarán las disposiciones normativas establecidas en dicho acto.
- 7.4. Aquellos predios ubicados al interior de polígonos con tratamiento Área para Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo –API-, que cuenten con instrumento de planificación adoptado les aplicará la norma urbanística establecida en dicho instrumento.
- 7.5. A las Áreas de Manejo Especial –AME- identificadas por este Macroproyecto al interior de los polígonos con tratamiento de renovación urbana, les aplicará lo referente a actuaciones urbanísticas en procesos de urbanización y construcción, así como en lo que sea pertinente para la aplicación normativa de las normas volumétricas establecidas para los polígonos de Consolidación en el Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto Municipal 471 de 2018.

Parágrafo 1°. Todas las disposiciones consignadas en este decreto, serán aplicables a todos los instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel aquí adoptados, manteniendo la prevalencia normativa de los instrumentos de primer y segundo nivel.

Parágrafo 2°: Las fichas normativas correspondientes a los PEMP adoptados y a las normas urbanísticas definidas para sus zonas de influencia (polígonos de Conservación C3), serán revisadas y ajustadas con el fin de que guarden coherencia normativa con los actos de declaratoria, sus PEMP y las disposiciones de este decreto.

Artículo 8. Armonización de los instrumentos de planificación complementaria.

- 8.1. En aplicación de lo dispuesto en el literal g, del numeral 1, del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, con respecto a la necesaria armonización entre los instrumentos de planificación complementaria, tiene en cuenta los

planteamientos urbanísticos (Modelos de Ocupación) y normativa urbanística vigente de los instrumentos de planificación complementaria.

- 8.2. En la zona de intersección entre el área de planificación contenida en Decreto 708 de septiembre 2 de 2022, por medio del cual se compilan y armonizan las disposiciones de las resoluciones 697 de 2011 y 339 de 2015 emitidas por el DAP, acogiendo la denominación de Plan Maestro Alpujarra I y II para el Polígono Z3_API_17 aplicarán las disposiciones de dicho Decreto y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.
- 8.3. El área de planificación correspondiente al Planteamiento Urbanístico Integral para el polígono Z3_API_18, deberá ajustarse a lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, como polígono Z3_CN2_15, de conformidad con el mapa 11. Instrumentos de Planificación Complementaria aquí protocolizado. Hasta tanto no sea ajustado, aplicarán las normas del Planteamiento Urbanístico del API.
- 8.4. La normativa aplicable al Polígono de Tratamiento Z1_C3_5 Cementerio San Pedro BIC-N Área Afectada y a las denominadas Zonas de Influencia 2, 3, 4, y 5 del PEMP San Pedro, es la definida por el Ministerio de Cultura en las Resoluciones 1590 de 2014 y 2953 de 2018 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. En aplicación de los artículos 13 y 14 de la Resolución 1590 de 2014 de Ministerio de Cultura que adoptó el PEMP, se definieron normas urbanísticas para la zona 6 del área de Influencia del BIC -N con el Decreto 2053 de 2015. No obstante, con la Resolución 2953 de 2018 del Ministerio de Cultura se modificó el PEMP y se precisó el nivel contextual para esta zona 6 del área de influencia; por tanto, en esta revisión se determinó que se reformule la norma urbanística aplicable a esta zona 6 del área de influencia a la luz de la norma nacional vigente en coherencia con lo dispuesto en este decreto.
- 8.5. Con respecto al polígono Z3_API_14, Facultad de Odontología, se mantendrá la normativa del Planteamiento Urbanístico Integral.

Artículo 9. Objetivos y Estrategias del Macroproyecto. En consonancia con lo establecido en el artículo 457 del Acuerdo 48 de 2014, se acogen para las tres subzonas del Macroproyecto, los siguientes objetivos y estrategias:

9.1. Objetivo General del Macroproyecto Rio Centro.

Ordenar el área central de la ciudad para la superación de los desequilibrios funcionales a escala local, metropolitana y regional, mediante la reutilización, recuperación y transformación estratégica de su tejido con el fin de revertir los procesos de deterioro y configurar la centralidad metropolitana competitiva del siglo XXI, vinculada al Río Medellín.

9.1.1. Objetivo General de la Subzona 1.

Consolidar la centralidad metropolitana conformando un espacio de integración ciudadana, articulado al proyecto Parques del Rio, basado en la reconversión de los frentes de agua sobre el río, con una oferta significativa de espacios públicos y equipamientos de diversa escala, que integren lo existente con lo propuesto, introduciendo la oferta de vivienda en los suelos de renovación, para distintos estratos sociales como complemento de los servicios

9.1.2. Objetivo General de la Subzona 2.

Contribuir al desarrollo del corredor del rio Aburrá epicentro del espacio público metropolitano articulado a la red de espacios de uso público conectados, permeables y continuos, dotados de infraestructuras inteligentes, con la integración de los modos de transporte y una alta calidad espacial del hábitat con la oferta de servicios especializados que promuevan y consoliden el ecosistema

altamente flexible y adaptable al desarrollo económico integral, sostenible y equitativo de ciudad.

9.1.3. **Objetivo General de la Subzona 3.**

Recuperar integralmente el Centro Tradicional, a través de acciones que articulen lo físico espacial, que permitan intervenir el espacio público, reordenar la movilidad e impulsar la vivienda, con el fin de habitar nuevamente el lugar y garantizar mejores condiciones para los que allí habitan actualmente.

9.2. **Objetivos Específicos.**

9.2.1. **Objetivos Específicos Subzonas 1 y 3.**

De acuerdo al modelo de ocupación para la Subzona 1 y 3, el Macroproyecto define como objetivos específicos los siguientes:

- 9.2.1.1. **Un nuevo ordenamiento urbano** que pone en relación los sistemas públicos con el proyecto de Parques del Río como el estructurador y detonante de la recuperación de los suelos cercanos al río.
- 9.2.1.2. **Proyectar la renaturalización/potenciar el tejido verde** articulando el espacio público del POT que se fundamenta en la estructura ecológica principal con el proyecto Parques del Río y los nuevos espacios públicos propuestos.
- 9.2.1.3. **Una nueva movilidad** en la que al peatón y a los sistemas no motorizados se le asignen los espacios necesarios para facilitar los desplazamientos requeridos por una ciudad que le apunta a la compacidad, al urbanismo de cercanía y a la mixtura de actividades soportadas por la vivienda. Se pretende bajar el impacto del transporte en vehículo particular con una buena oferta de transporte público integrado por diferentes modos, con la oferta de espacio público de calidad y el fortalecimiento de las centralidades de menor escala alrededor de las estaciones.
- 9.2.1.4. **Vincular los grandes equipamientos a parques del río** reconociendo los puntos de contacto con este proyecto como áreas clave para dinamizar proyectos o consolidar oferta de equipamientos que permitan fortalecer unas transversalidades entre ambos márgenes del río y fortalecer la oferta de Parques del Río.
- 9.2.1.5. **Renovar y reciclar**, siendo estas las acciones más importantes porque están asociadas al desarrollo del Frente del Río en función de la transformación y la densificación de los suelos poco densos y, a la recuperación del Centro Tradicional dándole valor a la estructura urbana, al patrimonio y a las edificaciones de arquitecturas de valor que allí se localizan.

9.2.2. **Objetivos Específicos Subzona 2.**

En la subzona 2, denominado el Distrito de Ciencia tecnología e innovación nombrado Distrito Medellíninnovation, se definen los siguientes objetivos específicos:

9.2.2.1. **Objetivos específicos para el Sistema Público y Colectivo:**

9.2.2.1.1. **Desde lo ambiental:**

- 9.2.2.1.1.1. Un Distrito basado en el ecourbanismo que consolide la estructura ecológica promoviendo un modelo de ciudad sostenible y compacta.

9.2.2.1.1.2. Contribuir a la estructura ecológica principal a partir del fortalecimiento de la relación directa que tiene el Distrito Medellinnovation con el río Medellín Aburrá, los corredores de quebradas y la red de espacios verdes urbanos.

9.2.2.1.1.3. Desarrollar el Distrito Medellinnovation con un enfoque eco-urbanístico que fortalezca la historia y la identidad a través de la valoración del paisaje local, permitiendo la interacción con un modelo de ciudad compacta que se distingue por un metabolismo urbano eficiente, una adaptación al cambio climático y una compacidad urbana que ofrece un ambiente de bienestar a sus habitantes.

9.2.2.1.2. Desde el espacio público, equipamientos y patrimonio:

9.2.2.1.2.1. Un Distrito que contribuye al desarrollo del corredor del río Aburrá epicentro del espacio público metropolitano donde se crearán espacios de uso público conectados, permeables y continuos, que promuevan el desarrollo integral, la cooperación y la competitividad de la ciudadanía.

9.2.2.1.2.2. Incentivar la creación de espacios de uso público que contribuyan a la consolidación de una ciudad vital, permeable y segura

9.2.2.1.2.3. Articular la red de espacio público, equipamientos y patrimonio del Distrito Medellinnovation al área de influencia y a su vez al corredor del río Aburrá epicentro de espacio público metropolitano.

9.2.2.1.2.4. Crear una red de espacios existentes y proyectados que complementen el sistema público y colectivo de la ciudad integrando a estos las tecnologías de la información apoyadas en un ambiente digital que facilite la cooperación y la competitividad.

9.2.2.1.2.5. Contribuir al aumento del indicador de espacio público por habitante a partir de la generación de espacio público efectivo al interior de la subzona.

9.2.2.1.3. Desde los servicios públicos:

9.2.2.1.3.1. Un Distrito que implemente infraestructuras inteligentes y ofrezca una alta calidad de servicios públicos que soporten e integren el territorio y sus usos de una manera multiescalar.

9.2.2.1.3.2. Implementar un modelo innovador de infraestructuras de servicios públicos que garantice la eficiencia en el soporte y la conectividad a las actividades de ciencia, tecnología e innovación, promoviendo a su vez un espacio público continuo con altas cualidades urbanísticas.

9.2.2.1.4. Desde la movilidad:

9.2.2.1.4.1. Un Distrito conectado y accesible que garantice la integración y el uso de los diferentes modos de transporte incentivando la movilidad sostenible en la ciudad.

9.2.2.1.4.2. Crear un Distrito con accesibilidad universal con énfasis en los medios de transporte no motorizados, incentivando la movilidad sostenible y el cambio multimodal.

9.2.2.2. Objetivos específicos para el sistema de Ocupación:

9.2.2.2.1. Desde los usos del suelo y económico:

9.2.2.2.1.1. Un Distrito donde se pueda vivir, trabajar y recrearse, enfocado a la consolidación de usos del suelo especializados en innovación que promuevan el desarrollo económico sostenible y equitativo de la ciudad.

9.2.2.2.1.2. Apoyar la inserción de la ciudadanía en la nueva economía del siglo XXI (aquella que sustenta un cambio de paradigma: de la era industrial a tecnologías de la información apoyadas en un ambiente digital que facilite la cooperación y la competitividad).

9.2.2.2.1.3. Consolidar un sistema de ocupación (áreas privadas) orientado a las actividades Económicas en transformación.

9.2.2.2.2. Desde la centralidad Metropolitana:

- 9.2.2.2.2.1.** Un Distrito que propicie espacios con alto valor agregado para el encuentro ciudadano, concentrando una oferta de servicios especializados y facilidades que promuevan el intercambio económico.
- 9.2.2.2.2.2.** Crear zonas de encuentro ciudadano entorno al espacio público y la concentración de usos del suelo que promuevan el intercambio económico e incentiven la transferencia de conocimiento entre actores, fortaleciendo con esto la centralidad metropolitana.

9.2.2.2.3. Desde lo habitacional:

- 9.2.2.2.3.1.** Desarrollar un **Distrito** que propicie espacios flexibles e innovadores que contribuyan a la creación de una alta calidad del hábitat.
- 9.2.2.2.3.2.** Un Distrito con alta calidad habitacional, diverso e incluyente que atienda a todo tipo de población garantizando un entorno vital que promueva el desarrollo en comunidad.

9.2.2.2.4. Desde los aprovechamientos y obligaciones:

- 9.2.2.2.4.1.** Un Distrito que consolide el ecosistema de la innovación para Medellín a partir de un territorio altamente flexible y adaptable.
- 9.2.2.2.4.2.** Asegurar el equilibrio de la densidad entre las áreas libres y ocupadas.
- 9.2.2.2.4.3.** Implementar un modelo de desarrollo incremental que articule las necesidades del mercado y visión estratégica del territorio.
- 9.2.2.2.4.4.** Articular los instrumentos normativos previamente adoptados garantizando un territorio vigente y unificado bajo la visión

Artículo 10. Apuestas de ocupación del macroproyecto. Corresponde a los retos encaminados a la reutilización, recuperación y transformación estratégica de su tejido, así:

- 10.1. Una ocupación compacta y densa de los suelos asociados al río:** Promover la compacidad, la cohesión social y la eficiencia en los suelos de renovación para tener las mayores densidades en los suelos planos y servidos que están dispuestos sobre ambas márgenes del Río, con el de re-habitar la ciudad central, favoreciendo la vivienda articulada a las actividades económicas, educativas, culturales e institucionales.
- 10.2. Integración al Río como elemento estructurante del espacio público y de la movilidad:** Parques del Río se constituye en el elemento integrador y promotor de la reorganización de la movilidad, la generación de espacio público efectivo de ciudad, la recuperación ambiental de la principal fuente hídrica del valle y estructura el proceso de renovación, recuperación y reutilización del área central de la ciudad, permitiendo el mejoramiento de la calidad urbana y la articulación de las conexiones entre ambas márgenes y propiciando la generación de vivienda en ellas.
- 10.3. Una nueva movilidad:** La apuesta por una movilidad que privilegia a los modos de transporte no motorizados y al transporte público, asociada a una ocupación compacta, eficiente y que se soporta en el mejoramiento del espacio público para favorecer los desplazamientos peatonales y en bicicleta.
- 10.4. El espacio público que estructura e integra:** El espacio público proyectado como un sistema articulado que integra y conecta la totalidad del área central. Un espacio público de calidad ambiental y urbanística, que se integra a los sistemas de transporte público y en función de la disposición de los usos en el territorio. El espacio público entendido como la estructura que vertebrada y articula el territorio en una apuesta por la complejidad urbana.

- 10.5. La vivienda como soporte de la actividad urbana:** La vivienda es el uso que garantiza la vitalidad urbana, promoviendo la permanencia de personas en el área central. El modelo le apuesta a disponer las densidades máximas en el área central, de manera que se genere diversidad de oferta para todos los estratos socioeconómicos y la disposición en sitio de la vivienda de interés prioritario -VIP- y de interés social -VIS- que favorezca la cohesión social.
- 10.6. Propiciar espacios para la revitalización y diversificación económica:** Intervenir el territorio desde lo funcional para propiciar la creación de una plataforma para la localización de actividades económicas asociadas al conocimiento, investigación y tecnología, aprovechando la presencia de las principales universidades, de la red Univerciudad, de los centros de investigación y de los principales hospitales de la región; así como la eficiencia en la movilidad, la conectividad, las redes de infraestructura y un sistema de espacio público de calidad.
- 10.7. Gestión asociativa:** Articular los instrumentos de tercer nivel con los instrumentos de intervención del suelo y financiación del para facilitar la gestión pública y privada del suelo.
- 10.8. Protección a moradores y actividades económicas:** Partir de lo existente para construir la transformación de la ciudad reconociendo la importancia de las actividades económicas preexistentes, así como los moradores del área central como la base para la revisión del macroproyecto Río Centro.
- 10.9. El centro en el centro:** El Centro Tradicional es el eje de la centralidad metropolitana del Siglo XXI vinculada al Río Medellín y la pieza clave que articula las otras dos subzonas, posibilitando la recuperación del centro, fundamentada en estrategias que le apuntan a la recuperación del espacio público, a una nueva movilidad, a atraer de nuevo la institucionalidad, fortalecer y diversificar la oferta de vivienda y activar el patrimonio.

Artículo 11. Objetivos y directrices del modelo. El modelo de ocupación tiene como objetivos y directrices principales:

11.1. Objetivos del Modelo.

- 11.1.1. Un nuevo ordenamiento urbano** que pone en relación los sistemas públicos con el proyecto de Parques del Río como el estructurador y detonante de la recuperación de los suelos cercanos al río.
- 11.1.2. Proyectar la renaturalización/potenciar el tejido verde** articulando el espacio público del POT que se fundamenta en la estructura ecológica principal con el proyecto Parques del Río y los nuevos espacios públicos potenciales.
- 11.1.3. Una nueva movilidad** en la que al peatón y a los sistemas no motorizados se le asignen los espacios necesarios para facilitar los desplazamientos requeridos por una ciudad que le apunta a la compacidad, al urbanismo de cercanía y a la mixtura de actividades soportadas por la vivienda. Se pretende bajar el impacto del transporte en vehículo particular con una buena oferta de transporte público integrado por diferentes modos, con la oferta de espacio público de calidad, con el fortalecimiento de las centralidades de menor escala alrededor de las estaciones.
- 11.1.4. Vincular los grandes equipamientos a parques del río** reconociendo los puntos de contacto con este proyecto como áreas clave para dinamizar proyectos o consolidar oferta de equipamientos que

permitan fortalecer unas transversalidades entre ambos márgenes del río y fortalecer la oferta de Parques del Río.

11.1.5. Renovar y reciclar, siendo estas las acciones más importantes porque están asociadas al desarrollo del Frente del Río en función de la transformación y la densificación de los suelos poco densos y, a la recuperación del Centro Tradicional dándole valor a la estructura urbana, al patrimonio y a las edificaciones de arquitecturas de valor que allí se localizan.

11.2. Directrices del modelo de ocupación:

11.2.1. Continuar con el desarrollo de los Parques del Río como centro del espacio público del macroproyecto, que sirve de nodo articulador de la red de conectividad ecológica, compuesta principalmente por un parque en superficie de iniciativa y ejecución pública, con contribuciones privadas a través del pago en especie o dinero de obligaciones urbanísticas.

11.2.2. Consolidar los nuevos frentes de agua sobre el espacio público a generar, aprovechando la consolidación de una mixtura alta de usos que incluya la vivienda como la base de la vida urbana.

11.2.3. Fortalecer los valores del tejido, espacio público, patrimonio, en función incorporación del PEMP de Prado y continuar con los elementos formulados del Centro Tradicional que integren nuevas posibilidades de desarrollo articuladas a la recuperación, reciclaje, nuevos proyectos.

11.2.4. Consolidar un sistema intermodal de transporte que permita ordenar el territorio en función del espacio público de calidad y sea soporte de los nuevos desarrollos.

11.2.5. Articular la permanencia de actividades industriales bajo la condición de la implementación de programas de mitigación de sus impactos ambientales y urbanísticos de acuerdo con la normativa nacional y metropolitana vigentes.

11.2.6. Dar herramientas que promuevan la permanencia de aquellos usos y actividades y asentamientos humanos preexistentes al presente Decreto, considerados acordes a los objetivos del Macroproyecto.

Artículo 12. Modelo de Ocupación. El Modelo de ocupación buscará una centralidad con oferta de actividades económicas diversas, espacio público, equipamientos y vivienda: un lugar donde la gente viva, trabaje y disfrute, con una recuperación integral enfocada en tres procesos clave desde lo físico espacial: intervenir el espacio público, reordenar la movilidad e impulsar la vivienda con el fin de habitar nuevamente el lugar planificado, a través del desarrollo de Modelo de Ocupación del Macroproyecto AIEMED RIOCENTRO. El modelo de ocupación del macroproyecto se formula para tener un espacio de integración ciudadana, basado en la reconversión de los frentes de agua sobre el río y en la recuperación de las condiciones urbanas de calidad para el centro tradicional, con una oferta significativa de espacios públicos y equipamientos de diversa escala que integren lo existente con lo propuesto, combinado con la oferta de vivienda para distintos estratos sociales como complemento de los servicios. Ver mapa 05 de la formulación: Planteamiento Urbanístico.

Las acciones y actuaciones que constituyen el macroproyecto están orientadas a consolidar la centralidad metropolitana introduciendo vivienda y mejorando los sistemas públicos articulados al proyecto Parques del Río.

Artículo 13. Modelos de las subzonas. Los modelos de ocupación de las diferentes subzonas del macroproyecto se describen a continuación:

- 13.1. Subzona 1. Frente del Río.** El modelo de ocupación de la Subzona 1, se orienta a la configuración de un espacio de integración ciudadana, permitiendo la introducción de vivienda en suelos de renovación como factor dinamizador para recuperar de las condiciones de calidad urbana para el centro, a partir de las áreas constitutivas del espacio público y los equipamientos de diferentes escalas de ciudad, que integren lo existente con lo propuesto, con el fin de volver la vivienda al centro para consolidar un centro habitado y renovado con calidad.
- 13.2. Subzona 2. Distrito Medellinnovation,** ubicado en el corredor del Río Aburrá y el centro metropolitano, a 2030 será un referente latinoamericano por la consolidación de un territorio para la Ciencia, Tecnología e Innovación, el cual concentrará todos los atributos físicos, económicos, sociales, históricos y ambientales, que le permitirán insertar a la ciudad en la economía del conocimiento, generando empleos de calidad, mayor sostenibilidad y bienestar para todos.
- 13.3. Subzona 3. Centro Tradicional.** El modelo de ocupación se orienta a la configuración de un espacio de integración ciudadana, basado en la recuperación de las condiciones de calidad urbana para el centro tradicional y las áreas constitutivas del patrimonio cultural inmueble de la ciudad, con una oferta significativa de espacios públicos y equipamientos de diversa escala, que integren lo existente con lo propuesto, combinado con la oferta de vivienda en los suelos de renovación, para distintos estratos sociales como complemento de los servicios.

Artículo 14. Intervenciones y Proyectos Estratégicos. Las intervenciones urbanísticas y los proyectos estratégicos definidos para cada una de las Subzonas del Macroproyecto AIE MEDRIO Zona Rio Centro, son:

14.1. Intervenciones y proyectos estratégicos de la Subzona 1.

14.1.1. Desde el espacio público y los equipamientos:

14.1.1.1. Proyectos ejecutados 2015-2023:

- 14.1.1.1.1.** Centro cívico: Desarrollo del concurso centro cívico y plan de manejo del Cerro Nutibara.
- 14.1.1.1.2.** Parque Verde EPM y Centro Cívico: Diseños de detalle y construcción del Parque verde como complementos de Parques del Río Medellín.

14.1.1.2. Proyectos por ejecutar 2023-2030:

- 14.1.1.2.1.** Nodo Cívico: Configuración de nuevos centros urbanos en relación a parques del Río Medellín, asociado al Centro Administrativo Municipal – La Alpujarra.
- 14.1.1.2.2.** Nodo educativo y cultural: Configuración de centralidades urbanas especializadas, en este caso de carácter educativo y cultural en relación a parques del Río Medellín - Aburrá.
- 14.1.1.2.3.** Parques del Río Medellín: Construcción de las siguientes etapas del proyecto de espacio público en el área asociada al Sistema Vial del Río Medellín – Aburrá en sus costados norte y sur.
- 14.1.1.2.4.** Áreas de espacio público alrededor del Distrito térmico: Generar el espacio público asociado al distrito integración Alpujarra y Bayadera.
- 14.1.1.2.5.** Plaza minorista: Concurso diseño y construcción proyecto económico, urbanístico y arquitectónico

14.1.2. Desde la movilidad:

14.1.2.1. Proyectos por ejecutar 2023-2030.

14.1.2.1.1. Ciclorruta Palace: Complementación de todas las etapas del proyecto, definido en el programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.

14.1.2.1.2. Implementación sistemas de movilidad “en cicla”: Ampliación del sistema, creación nuevas redes y estaciones.

14.2. Intervenciones y proyectos estratégicos de la Subzona 2.

14.2.1. Desde el espacio público y los equipamientos:

14.2.1.1. Proyectos por ejecutar 2023-2030.

14.2.1.1.1. Gestión integral del sistema hidrográfico y del patrimonio ecológico y paisajístico. Consolidar enlaces y nodos ecológicos patrimoniales como paseos urbanos que evoquen la memoria histórica y cultural de la subzona.

14.2.1.1.2. Generación y mejoramiento de espacios públicos de esparcimiento y encuentro. Creación de una red de espacios públicos verdes urbanos que complementen el sistema existente, soportando en compañía de la red de equipamientos, patrimonio material, las necesidades de la población actual y futura de la subzona en términos de esparcimiento, recreación y encuentro ciudadano, así como su articulación con los diferentes corredores viales de nivel arterial.

14.2.1.1.3. Inclusión social a la economía del conocimiento. Creación de equipamientos que contengan programas que apoyen el desarrollo de la economía local existente, fomentando su adaptación y organización futura a la demanda de la población proyectada.

14.2.1.1.4. Bienestar social y comunitarios. Creación de equipamientos de carácter local que respondan a las necesidades actuales y futuras del territorio y promuevan las relaciones de vecindad o vida de barrio.

14.2.2. Desde los servicios públicos y la movilidad:

14.2.2.1. Proyectos por ejecutar 2023-2030.

14.2.2.1.1. Infraestructura de servicios públicos. Implementación de piloto de infraestructuras inteligentes en la ciudad (segmento del modelo conceptual general de infraestructuras), con el fin de promover un cambio en el modelo operativo y conceptual de los servicios públicos según las necesidades del siglo XXI tanto ambiental como tecnológicamente.

14.2.2.1.2. Pasos peatonales seguros. Generación de pasos peatonales que garanticen la accesibilidad universal y la seguridad de los peatones.

14.3. Intervenciones y Proyectos estratégicos de la Subzona 3.

14.3.1. Desde el espacio público:

14.3.1.1. Proyectos ejecutados desde el 2015-2023:

14.3.1.1.1. Galería Bolívar: Adecuación bajos viaducto de la estación Prado del Metro, para completar las directrices del concurso Galería Bolívar.

14.3.1.1.2. Amador: Recuperación del espacio público asociado al plan parrilla del Centro Tradicional.

14.3.1.1.3. Av. la Playa: Peatonalización de la calzada central de la Av. La Playa, entre Girardot y el Teatro Pablo Tobón y la intervención de espacio público hasta la plaza minorista, asociado al proceso de renovación y consolidación del centro.

14.3.1.1.4. Piloto – Junín: Recuperación de espacio público, fachadas y del paisaje urbano del corredor de Junín.

14.3.1.1.5. Córdoba – paseo artes, Boyacá: Generación de espacio público asociado a los bienes patrimoniales y a la Universidad Cooperativa de Colombia y al Tranvía.

14.3.1.1.6. Museo del agua: Museo y recuperación del espacio público en relación al tranvía.

14.3.1.1.7. Gran manzana Alhambra: Generación de espacio público a partir de la peatonalización de la Vía.

14.3.1.2. Proyectos por ejecutar desde el 2023-2030:

14.3.1.2.1. Área del antiguo Bazar de los puentes: Recuperación de la plataforma para ofertar espacio público asociado a la recuperación del centro tradicional.

14.3.1.2.2. Red de Mercados: Intervención en los predios del Municipio de Medellín que son mercados populares y recuperación de los mercados tradicionales del centro y de la Plaza Minorista.

14.3.1.2.3. Universidad UNAULA: Intervención del espacio público asociado a la universidad.

14.3.2. Desde la movilidad:

14.3.2.1. Intervenciones y Proyectos por ejecutar desde el 2023-2030:

14.3.2.1.1. Ciclorruta Palace: Construcción de las siguientes etapas del proyecto, definido en el programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.

14.3.2.1.2. Implementación sistemas de movilidad “en cicla”: Ampliación del sistema, creación nuevas redes y estaciones.

CAPÍTULO 2.

Sistema Físico Espacial.

Sección 1.

Elementos Transversales del Sistema Físico Espacial.

Artículo 15. Elementos transversales del sistema físico espacial.

Comprende las disposiciones complementarias a la Estructura Ecológica, las áreas de amenaza y riesgo y las mallas de espacio público definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, como elementos de soporte físico de carácter natural y artificiales, que aportan, orientan y condicionan, todas las estrategias e intervenciones de los demás sistemas “Público y Colectivo” y “de Ocupación”.

Artículo 16. Integración a la Estructura Ecológica en el Macroproyecto AEIMED Río Centro.

En concordancia con lo establecido en el artículo 19 del Acuerdo 48 de 2014, la Estructura Ecológica Principal se configura a partir de elementos ambientales preexistentes en el territorio como lo son: el área protegida de carácter metropolitano denominada Cerro Nutibara, así como con las, áreas de interés estratégico asociadas con el recurso hídrico con sus retiros, los humedales con sus retiros y la red de conectividad ecológica, constituida esta última por las zonas verdes públicas y privadas preexistentes en el Área de Intervención Estratégica. Ver mapa 01 de Formulación: Estructura Ecológica.

La Estructura Ecológica Principal, orienta el planteamiento urbanístico fortaleciendo el sistema físico espacial a través de su articulación con la Estructura Ecológica Complementaria, por medio de la generación de espacios públicos y vías de servicios priorizadas al peatón, junto con las redes de conectividad ecológica como elemento articulador de valores ambientales y paisajísticos, posibilitando la incorporación de áreas para la prevención de inundaciones y avenidas torrenciales, en sus condiciones de suelos no aptos para la urbanización.

Parágrafo. La intervención y manejo de los elementos integrantes de la Estructura Ecológica Principal, se regirá por lo establecido en el Título III del Componente General del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 17. Conectividad de la estructura ecológica. Las subzonas del Macroproyecto AIEMED Rio Centro, reconocen la Estructura Ecológica Principal como suelos de protección, acorde con las disposiciones establecidas en el Acuerdo 48 de 2014, buscando orientar que el modelo de ocupación a desarrollar en el Macroproyecto complemente la conectividad de ciudad a escala local con la finalidad de generar espacios con alta calidad ambiental e impactos positivos a través de la creación de corredores ecológicos locales con vocaciones específicas, buscando obtener la máxima eficiencia espacial y funcional de la infraestructura verde, construyendo espacios públicos de alta calidad que contribuyan a la estructura principal de la ciudad en temas ecológicos, de espacio público, patrimoniales entre otros. Ver Mapa 02. Estructura Ecológica y 01 de Formulación. Estructura Ecológica del Macroproyecto.

La Estructura Ecológica se potencia con la generación de espacios públicos y mejoramiento de los espacios públicos preexistentes, así como su articulación con las áreas verdes asociadas a movilidad y a la red ecológica principal o estructurante definida en el POT donde se incluyen las zonas de retiro a corrientes de agua las Áreas Protegidas, los nodos y enlaces principales de la red de conectividad ecológica, con la función de mantener los flujos naturales del agua subterránea en el Distrito, protegiendo los ecosistemas acuáticos presentes en los humedales del Jardín Botánico y el Parque Norte, a través de la implementación de estrategias que minimicen la impermeabilización del suelo.

Artículo 18. Estructura Ecológica Complementaria. La Estructura Ecológica Complementaria -EEC-corresponde a los elementos de importancia natural no declarados como suelos de protección los cuales aportan a la Estructura Ecológica según lo establecido en el Artículo 34 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 19. Objetivos desde la estructura ecológica. Los objetivos definidos para las Subzonas que conforman el AIE MED Rio Centro, son:

- 19.1. Generar una Estructura Ecológica Complementaria que se articule con los procesos de crecimiento urbano vertical y fortalezca los procesos ecológicos que alberga la Estructura Ecológica Principal.
- 19.2. Brindar las bases físico-espaciales para el mejoramiento de la calidad ambiental en el área del Macroproyecto a partir de la red ecológica complementaria, articulada con los espacios públicos propuestos y existentes, con áreas verdes asociadas a movilidad, y con el reconocimiento de áreas para la prevención de inundaciones, avenidas torrenciales y de movimientos en masa.
- 19.3. Potenciar el desarrollo cultural de la población como elemento de transformación social y urbanística, desde la apropiación paisajística de un entorno donde se articulan los elementos naturales con elementos de carácter patrimonial.

Artículo 20. Estrategias de la estructura ecológica. Corresponde a aquellas acciones que se asocian con el reconocimiento de los procesos de planificación y su carácter multiescalar orientando el desarrollo tanto a nivel del Sistema Público y Colectivo como del Sistema de Ocupación, armonizando las relaciones público-privadas.

- 20.1. **Subzonas Frente de Río y Centro Tradicional.** Se reconoce la necesidad de actuación acorde con diferentes ámbitos: el primero, es el de la planificación a escala superior; segundo, el de la planificación a la escala del macroproyecto y cada subzona; luego el ámbito de la configuración de los espacios abiertos, bien sean públicos o privados; y de manera complementaria, el ámbito de la arquitectura edilicia bien sea asociada a vivienda como a equipamientos o edificios de carácter institucional.

- 20.1.1.** Reconocimiento de la Estructura Ecológica Principal, como soporte para el desarrollo socioeconómico y cultural de la población siendo sus elementos oportunidades para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Área de Intervención Estratégica.
- 20.1.2.** Adecuación del modelo de ocupación territorial a partir del fortalecimiento y articulación de la red de conectividad ecológica con los desarrollos inmobiliarios y espacios públicos que motiven la movilidad peatonal.
- 20.1.3.** Reconfiguración de los espacios abiertos para el fortalecimiento de los servicios ecosistémicos en las zonas verdes en espacios públicos asociadas a ejes viales, zonas verdes privadas y espacios abiertos institucionales.
- 20.1.4.** Fortalecimiento de los procesos ecológicos desde las nuevas edificaciones para apoyar los enlaces de conectividad de la ciudad.
- 20.2. Subzona Distrito Medellinnovation.** La implementación del Macroproyecto en la Subzona 2 incorporará la propuesta ambiental y paisajística consiste en una red de espacios verdes interconectados, tanto privados como públicos, que se articulan al Subsistema de Espacio Público, Movilidad e Infraestructura del sector y la ciudad, configurando grandes bloques de manzanas o súper manzanas, de manera armónica y garantizando la calidad de los diferentes ambientes urbanos.
- 20.2.1.** Definición y clasificación de los corredores que conforman el Sistema Público y Colectivo, se definen diversas tipologías de corredores, nodos, elementos verdes, árboles y jardines que permitirán desarrollar el proyecto equilibradamente.
- 20.2.2.** Para el Sistema de Ocupación del espacio privado se promoverá la implementación de estrategias relacionadas con el Componente Verde en Altura, Verde Vertical y Agricultura Urbana, que permitan incentivar las construcciones sostenibles certificadas bajo procesos de eco eficiencias, que vinculen intervenciones en fachadas, cubiertas y demás componentes de la edificación, con vegetación, que contribuyan a la conformación de estratos de verde en diferentes alturas, brindando variedad de nichos para la biodiversidad.

Artículo 21. Elementos del Sistema hidrográfico del macroproyecto. Se regirá por lo dispuesto en los artículos 26 y 42 del Acuerdo 48 de 2014.

Los elementos del sistema hidrográfico del Macroproyecto, comprende tramos de las siguientes corrientes naturales:

- 21.1. Drenajes y corredores principales:** Río Medellín (Aburrá), Quebrada Santa Elena, Quebrada La Iguaná, Quebrada La Guayabala, Quebrada La Picacha.
- 21.2. Drenajes y corredores secundarios:** En el Costado occidental: La Malpaso, Moñonga, La Iguaná, La Hueso, La Picacha, La AltaVista y La Guayabal. En el Costado oriental: Loreto, Zanjón Guayaquil, Zanjón Guanteros, El Ahorcado, La Mansión, El Chocho, La Loca, Zanjón Guanteros, Zanjón Guayaquil, La Palencia, El Molino, El Chagualo

Artículo 22. Área de Recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara. Constituido por el Cerro Tutelar como parte del sistema orográfico el cual goza de especial protección ambiental, adoptado mediante Resolución Metropolitana No. 511 de mayo 07 de 2009, quien otorgó la condición de área protegida urbana, la cual debe intervenir según lo establecido en el Plan de Manejo adoptado

mediante Resolución Metropolitana No. 2137 de diciembre 06 de 2012, así mismo hace parte de los nodos estructurantes de la red de conectividad ecológica.

Artículo 23. Red de conectividad ecológica. Contribuye con el mantenimiento de poblaciones de fauna y de servicios ecosistémicos para la ciudad y su articulación con el entorno urbano, rural y regional la cual se conforma a partir de métricas de paisaje asociadas con índice de forma, vecinos más próximos e índice de área núcleo, buscando promover y conservar procesos biológicos, así como el mantenimiento de poblaciones viables de biota en un paisaje fragmentado.

La red de conectividad ecológica del Macroproyecto Río Centro incluye los siguientes elementos: Nodos estructurantes, enlaces estructurantes y vincula los corredores del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas –SIMAP-, todos soportados en las áreas de recarga indirecta de importancia alta del acuífero del río Medellín.

Artículo 24. Nodos estructurantes. Conformados por el Cerro Nutibara, el nodo del Jardín Botánico y los lagos catalogados como humedales y asociados con el Parque Norte y el Jardín Botánico.

Artículo 25. Enlaces estructurantes. Incluyen los corredores riparios del Río Medellín y de las quebradas: La Iguañá, Santa Elena, La Picacha, Tablaza, Doña María, Malpaso, Quintana, AltaVista y La Guayabala y los enlaces asociados con las quebradas La Guayabala, La Iguañá, Santa Elena, La Picacha, La Malpaso y El Molino, así como elementos de la red asociados con la Universidad Nacional y la Universidad de Antioquia.

Artículo 26. Criterios de intervención en la Estructura Ecológica Complementaria -EEC-. En concordancia con lo establecido en los artículos 45 a 51 del Acuerdo 48 de 2014, se definen los siguientes criterios de manejo de la Estructura Ecológica Complementaria -EEC-:

- 26.1.** La EEC se precisa desde el Macroproyecto en función de la articulación de objetivos referidos con la estructura urbana y su conectividad ecológica, el mejoramiento de la calidad ambiental e identidad cultural de la población desde la apropiación paisajística del entorno.
- 26.2.** Los nuevos espacios públicos existentes y proyectados deberán articularse a la red de conectividad ecológica, desde enlaces articulados a ejes de vía y quebrada.
- 26.3.** Los nuevos espacios públicos deben tener como prioridad la generación de múltiples nichos que permitan configurar diferentes ámbitos ecológicos, en la medida que se incremente la biodiversidad y se mezclen árboles, palmas y especies menores asociadas a diferentes estratos de los bosques donde originalmente se desarrollaron en consonancia con lo establecido en el Manual de Espacio Público y el Manual de Silvicultura Urbana del municipio de Medellín
- 26.4.** Desde la relación de las zonas de recarga de acuíferos, con las nuevas áreas de espacio público, se deberán conformar zonas verdes comunes con un predominio de suelo permeable, no menores al 70% en áreas de recarga directa y al 50% en áreas de recarga indirecta, empleando técnicas y vegetación que faciliten la infiltración de las aguas lluvias.
- 26.5.** Las zonas de amoblamiento en secciones viales deben fortalecer su papel en la conectividad ecológica, a través de la disposición de zonas verdes amplias y continuas.

- 26.6.** Las redes peatonales, deben contar con espacios suficientes para albergar vegetación arbórea que brinde sombra, protección y confort al peatón.
- 26.7.** La estrategia de estructura ecológica, en el ámbito privado busca fortalecerse en términos de la configuración de diferentes ambientes, a partir de la vegetación dispuesta en los espacios privados y en correlación con el aumento de la biodiversidad de flora y fauna al corresponder al espacio donde se debe aumentar la biodiversidad en términos de arbusto y sotobosque.

Artículo 27. Áreas de amenaza y riesgo. Se considera la totalidad del área de intervención como urbanizable a excepción de los suelos de protección delimitados en el artículo 14 del Artículo 48 de 2014. En el evento de existir áreas con condición de riesgo se regirán por las disposiciones del artículo 14, numeral 2 del citado Acuerdo y demás disposiciones que lo complementen.

La aptitud geológica para la ocupación del suelo está contenida en el mapa de diagnóstico Mapa 03. Aptitud Geológica, el cual se protocoliza con el presente Decreto, el cual hará también las veces de mapa de formulación.

Parágrafo. Las medidas estructurales y no estructurales para el conocimiento y reducción del riesgo aplicables según la zonificación serán las establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y las derivadas de los estudios de detalle que se realicen.

Sección 2.

Sistema Público y Colectivo del Macroproyecto

Artículo 28. Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro en las Subzonas. En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en los artículos 66 y 458, numeral 1, literal a) del Acuerdo 48 de 2014; el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, existente y potencial, se espacializa en el Mapa 2 de Formulación: Sistemas de Espacio Público y Equipamientos.

Parágrafo. Los espacios públicos potenciales corresponden a suelos privados o bienes fiscales, los cuales pueden ser objeto de licenciamiento urbanístico de acuerdo a las reglas del presente decreto, sobre los cuales no se genera ningún tipo de afectación urbanística en los términos de artículo 37 de la Ley 9 de 1989 y los artículos 48 y 122 de la Ley 388 de 1997. Dichas áreas solo corresponden a lotes de oportunidad por su ubicación o bajo nivel de ocupación, pero en ningún caso se encuentra restringida su urbanización, salvo las reglas de la correspondiente UAU.

Artículo 29. Características de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro. El espacio público a generar debe articular los espacios públicos existentes, mitigar el impacto de la vitalidad del centro entendido como el gran aglutinador de población durante el día por la concentración en la oferta de servicios, equipamientos y comercio con condiciones ambientales y funcionales adecuadas. Adicionalmente, deberá permitir la creación de un sistema continuo de conectividad a través de las subzonas, soportado por actividades que garanticen la seguridad y el confort para el habitante y configurar un sistema de espacios públicos locales inexistentes en algunas partes del macroproyecto, en función de la nueva vivienda que se desarrollará en las zonas en transformación próximas al Río. El sistema estructurante de espacio público del Macroproyecto Río Centro cumple varios roles:

- 29.1.** Articula y revaloriza elementos naturales al interior y al exterior del polígono tales como los Cerros Tutelares, el río Medellín y las principales quebradas.

- 29.2. Hacer de los principales corredores de movilidad, verdaderos espacios de esparcimiento y encuentro que sirven de articulación de los espacios públicos puntuales al interior del macroproyecto.
- 29.3. Conectar equipamientos existentes y generar espacios para la localización de futuros equipamientos de diferentes jerarquías.
- 29.4. Generar nuevos espacios públicos de jerarquías diversas que hacen posibles encuentros y actividades urbanas.
- 29.5. Hacer de las nuevas transversalidades sobre el río, verdaderos espacios públicos de estancia, encuentro y actividad apropiados para la escala peatonal, al tiempo que constituye recorridos que permitan acceder a los espacios públicos puntuales en ambos costados.

Artículo 30. Estrategias para la generación de Espacio público de esparcimiento y encuentro. Las Estrategias para la generación de espacio público, buscan la configuración de un sistema coherente y articulado tanto con el espacio público existente como con el proyecto Parques del Río, entendido como el elemento detonante de la transformación urbana de la ciudad a mediano y largo plazo, se rigen por las disposiciones establecidas en el artículo 75 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 31. Clasificación del espacio público.

- 31.1. **Espacio público existente.** Comprende los suelos que actualmente se destinan al esparcimiento y encuentro ciudadano, identificados en el POT y en el presente ejercicio de planificación.
- 31.2. **Espacio público proyectado:** Comprende los suelos identificados en el POT como espacio público a generar en el marco de su vigencia y además los que identifica el presente macroproyecto, como complemento al POT que está asociados al modelo de ocupación y sus mallas de espacio público.
- 31.3. **Espacio público potencial:** El presente Macroproyecto complementa sistema de espacio público definido en el Acuerdo 48 de 2014 a escala de los planes parciales a través de la definición de Unidades de Actuación Urbanística potencialmente receptoras de obligaciones urbanísticas para espacio público, cuya gestión se desarrollará en el Título III del presente Decreto.
 - 31.3.1. Corresponden a UAU que, en caso de no desarrollarse, podrán ser adquiridas por la Administración Distrital o el operador urbano designado con cargo a los recursos provenientes de obligaciones urbanísticas compensadas en dinero según los sistemas de reparto de los planes parciales.
 - 31.3.2. Se busca generar un sistema de espacio público dinámico y flexible que no limite las posibilidades de desarrollo de los predios y que constituya una hoja de ruta para la gestión pública de los recursos recaudados en función de la dinámica inmobiliaria del Macroproyecto.
 - 31.3.3. Por estar vinculados al sistema de reparto aquí determinado, al espacio público potencial definido en las unidades de actuación urbanística de los diferentes planes parciales, no se les asigna la categoría de uso de espacio público proyectado. Estos pasarán a ser espacio público existente, una vez sean cedidos o adquiridos por la Administración Distrital o a través del operador urbano designado.

Artículo 32. Elementos de la malla de espacio público. Comprende al espacio público general y al espacio público local, que articulan todos los flujos en un tejido integral, continuo y equilibradamente distribuido, en función de la intensidad de los usos y de las densidades.

Corresponden a los siguientes ejes:

32.1. PARA LA SUBZONA 1

Tabla 11. Ejes longitudinales.

L1	Corredor del Río / Parques del Río Medellín	
L2	Carrera 43	Pichincha
L3	Carrera 43A	Av. Poblado
L4	Carrera 45	
L5	Carrera 46	Av. Oriental
L6	Carrera 50	Palacé
L7	Carrera 51	Bolívar
L8	Carrera 52	Carabobo
L9	Carrera 53	Cundinamarca
L11	Carrera 57	Av. Ferrocarril –
L12	Carrera 62	Av. Regional –
L13	Carrera 63	Autopista Sur
L14	Carrera 64 C	Autopista Norte
L15	Carrera 65	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Tabla 12. Ejes transversales.

T1	Calle 29	Pintuco
T2	Calle 30	
T3	Calle 31	
T4	Calle 34	
T5	Calle 36	
T6	Calle 33 - 37 - Av. 33	
T7	Calle 38	
T8	Calle 41	Los Huesos
T9	Calle 44	Av. San Juan
T10	Calle 46	Maturín
T11	Calle 50	Colombia
T12	Calle 51	Boyacá
T14	Calle 55	Perú
T15	Calle 57	La Paz
T17	Calle 67	Av. Barranquilla
T18	Cl 72	
T19	Tr. 78	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

32.2. PARA LA SUBZONA 2.

Tabla 13. Ejes longitudinales.

L1	Carrera 57	Sistema Vial del Río
L2	Carrera 56	Faciolince
L3	Carrera 55	Avenida del Ferrocarril
L3	Carrera 53	Cundinamarca
L4	Carrera 52	Carabobo
L5	Carrera 51D	Juan del Corral
L6	Carrera 51	Bolívar
L7	Carrera 50	Cartagena

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Tabla 14. Ejes transversales.

T1	Calle 58	Avenida Echeverri
T2	Calle 64	Belalcázar
T3	Calle 67	Barranquilla
T4	Calle 73	
T5	Calle 77	
T6	Calle 78	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

32.3. PARA LA SUBZONA 3.

Tabla 15. Ejes longitudinales.

L1	Carrera 40	
L2	Carrera 43	Pichincha
L4	Carrera 45	
L5	Carrera 46	Av. Oriental
L6	Carrera 50	Palacé
L7	Carrera 51	Bolívar
L8	Carrera 52	Carabobo
L9	Carrera 53	Cundinamarca
L10	Carrera 54	Cúcuta
L11	Carrera 57	Av. Ferrocarril

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Tabla 16. Ejes transversales.

T9	Calle 44	Av. San Juan
T10	Calle 46	Maturín
T11	Calle 50	Colombia
T12	Calle 51	Boyacá
T13	Calle 52	Calle 53 - Av. La Playa
T14	Calle 55	Perú
T15	Calle 57	La Paz
T16	Calle 58	Echeverri
T17	Calle 67	Av. Barranquilla

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 33. Subsistema de equipamientos. El subsistema de equipamientos del macroproyecto está conformado por los elementos espacializados en el mapa de formulación No. 02 “Sistemas de Espacio Público y Equipamientos” y para su intervención deberá darse aplicación a las disposiciones de los artículos 120 a 131 y del Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto Municipal 471 de 2018.

Artículo 34. Localización de equipamientos. En atención a los alcances normativos incluidos en el Literal A del Numeral 1 del Artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, los criterios para la localización de equipamientos al interior de Macroproyecto AIEMED Zona Río Centro, son:

- 34.1.** Los nuevos equipamientos, producto de la concreción de la obligación urbanística de construcción de equipamiento, deberán localizarse sobre las áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro o sobre los elementos de espacio público existente.
- 34.2.** Para la construcción de nuevos equipamientos en Unidades de Actuación Urbanística, aplicarán las normas urbanísticas definidas para el polígono de tratamiento urbanístico, que en el caso de los polígonos de tratamiento de Renovación Urbana corresponde a las consignadas en el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios definidos para cada Plan Parcial.
- 34.3.** La localización final y destinación de los equipamientos se determinará teniendo en cuenta las disposiciones establecidas en el Numeral 3 del Artículo 305 del Acuerdo 48 de 2014 y deberán ser de categoría Básicos Sociales o Básicos Comunitarios, conforme a lo definido en el artículo 99°, así como lo dispuesto en el Decreto 471 de 2018.
- 34.4.** También podrán localizarse equipamientos en las Áreas de Manejo Especial -AME-, adaptar y reutilizar las edificaciones con valores patrimoniales para albergar equipamientos de orden general, posibilitando la generación de conexiones y redes con los demás componentes del sistema público y colectivo.

- 34.5.** Para su localización, el operador urbano y las instancias de direccionamiento y coordinación de la Administración Distrital priorizarán, en su orden, los siguientes ámbitos: 1) el mismo polígono que generó la obligación urbanística, 2) el área del Macroproyecto RíoCentro y; 3) las zonas sur y norte de la AIE MedRío.

Artículo 35. Características y criterios de manejo para el subsistema de equipamientos. Las características y criterios de manejo para el Subsistema de equipamientos, que complementan las disposiciones del Acuerdo 48 de 2014, en el Macroproyecto Río Centro, bien sean públicos o privados, son:

- 35.1.** Aplicar las Normas Volumétricas, Específicas y del Perfil Urbano General definida para el Macroproyecto Río Centro.
- 35.2.** En las plantas bajas de los edificios, se deberá permitir el flujo de la población hacia espacios interiores, generando diversidad espacial y mayor permeabilidad.
- 35.3.** Los equipamientos deberán potenciar la diversidad de actividades y usos, con el fin de asegurar espacios mixtos para fomentar relaciones sociales que mejoren la sostenibilidad, diversidad y la interacción con el fin de evitar proyectos de uso individual y baja densidad que impliquen un uso ineficiente del suelo.
- 35.4.** El diseño de los equipamientos podrá aportar a la estrategia ambiental, a través de la construcción de terrazas verdes, muros verdes, y/o zonas aptas para la creación de huertas urbanas.
- 35.5.** Dar cumplimiento a los requerimientos normativos definidos para cada una de las tipologías de equipamientos en el Decreto 471 de 2018 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 36. Subsistema de patrimonio cultural inmueble. Es aquel que integra y articula los Bienes de Interés Cultural -BIC- declarados en el Distrito y los declarados por la Nación, incluyendo sus zonas de influencia. Ver mapa 07 de Diagnóstico: Patrimonio.

El Subsistema se rige por las disposiciones establecidas en el artículo 133° y siguientes del Acuerdo 48 de 2014 y por las normas urbanísticas de este decreto, y en caso de existencia de Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial -PEMP- por las disposiciones allí establecidas.

Parágrafo. Cuando se trate de Bienes Inmuebles de Interés Cultural -BIC- del Ámbito Nacional o Departamental, cualquier intervención que se pretenda desarrollar sobre el BIC, predios colindantes o zona de influencia, se requiere debida autorización previa de la entidad que realizó la declaratoria en los términos del numeral 2° del artículo 7°, del Ley 1185 de 2008, el artículo 2.4.1.4.4 del Decreto Único Nacional 1080 de 2015 y la Resolución 983 de 2010 del Ministerio de Cultura y demás disposiciones que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 37. Subsistema de servicios públicos. De conformidad con lo dispuesto el Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto Único Nacional 1077 de 2015, los planes parciales, deberán garantizar la factibilidad en la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

Para los demás instrumentos de planificación en cada subzona, la determinación de la factibilidad de servicios públicos se establecerá según las disposiciones establecidas en el Acuerdo 48 de 2011 y por las determinantes de ordenamiento territorial que establezca el Departamento Administrativo de Planeación -DAP-, en el trámite del Plan Parcial.

Los desarrollos urbanísticos sujetos exclusivamente a licencia de construcción no requerirán certificado de factibilidad o disponibilidad de Servicios Públicos Domiciliarios conforme a lo establecido en la Resolución 1025 de 2020 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

Artículo 38. Subsistema de servicios públicos de cada uno de los planes parciales. El prediseño del subsistema de servicios públicos del plan, consignado en los mapas de los planes parciales (Servicios Públicos Redes de Acueducto y alcantarillado, Energía y Gas) que se protocolizan con el presente Decreto, podrán ser tenidos en cuenta por los titulares de licencias de urbanización para efectos del diseño definitivo de redes, durante la fase de ejecución de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística -UAU-.

En aplicación del párrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de la infraestructura requerida correrá por cuenta de los titulares de licencia de urbanización. En todo caso, será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización por cada unidad de actuación urbanística, poseer disponibilidad de servicios públicos cumpliendo con las características de redes dispuestas por la entidad prestadora del servicio, según lo establecido en el numeral 4, del artículo 2.3.1.1.1. del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 y el artículo 2 de la Resolución 1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio.

Parágrafo. La factibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios será garantizada por la entidad prestadora, de acuerdo con las certificaciones de factibilidad emitidas para el efecto por el prestador de servicios públicos EPM mediante oficio 201530143368 del 23 de noviembre de 2015, actualizadas durante el proceso de revisión y ajuste del Macroproyecto con los oficios: 0156SE-20230130237854 (Energía Eléctrica); 0156SE- 20230130237876 (Acueducto y Alcantarillado); 0156SE- 20230130237914 (Gas Natural). Ver anexo 1: Factibilidades de Servicios Públicos.

Artículo 39. Construcción de infraestructura de redes de Acueducto y Alcantarillado. Cuando a partir de la disponibilidad otorgada por el prestador del servicio, la obligación de construcción de redes de acueducto y alcantarillado sea, superior a las necesidades de la Unidad de Actuación Urbanística, aplicará lo dispuesto en el Lineamiento LINGG-61 de 2020, por el cual EPM reglamenta la conexión a la red de acueducto y alcantarillado y fija la metodología del reconocimiento económico de las redes locales construidas por los urbanizadores y su recuperación, o el lineamiento que definan los demás prestadores del servicio.

La ejecución de la infraestructura requerida correrá por cuenta de los titulares de licencia de urbanización del plan parcial, pudiendo ser financiada, en todo o en parte, por sus interesados, bien sea el operador urbano del macroproyecto o agentes privados. En todo caso, será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización por cada unidad, poseer disponibilidad de servicios públicos cumpliendo con las características de redes dispuestas por la entidad prestadora de servicios.

Artículo 40. Fajas de seguridad en zonas de riesgo tecnológico. Las distancias de seguridad de los retiros tecnológicos se registrarán por las disposiciones establecidas en el artículo 561 del Acuerdo 48 de 2014 y lo dispuesto en los artículos 315 al 320 del Decreto 471 de 2018 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, sin perjuicio de las distancias establecidas por el reglamento técnico respectivo. Ver mapa 02 de Diagnóstico de cada Plan Parcial.

En caso de inconsistencia aplicarán las disposiciones establecidas en la reglamentación técnica vigente.

Artículo 41. Subsistema de movilidad. En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en artículos 162, 163 y 458, numeral 1, literal b) del Acuerdo 48 de 2014; el Subsistema de Movilidad, se precisa, adiciona y complementa de acuerdo a las disposiciones de los artículos subsiguientes. Ver mapa 04 de Formulación: Sistemas de movilidad.

Artículo 42. Criterios para la configuración de las secciones públicas. Se establecen los siguientes criterios a desarrollar por cada Plan Parcial y demás instrumentos de planificación complementaria:

- 42.1. En desarrollo artículo 168 del Acuerdo 48 de 2014, para la composición de la sección pública, esta se entenderá como la sección vial más los antejardines.
- 42.2. Las secciones públicas deberán articularse al espacio público existente o potencial, teniendo en cuenta criterios de diseño urbanístico y ambiental.
- 42.3. Las secciones públicas serán enlaces complementarios de la estructura ecológica principal, además de aportar a la movilidad peatonal.

Artículo 43. Secciones viales. Las secciones viales específicas para cada vía del macroproyecto, se define en el anexo 2. Secciones Viales y Mapas 04 de formulación de cada Plan Parcial, Proyectos viales y secciones viales.

Parágrafo. Las solicitudes de licencias de urbanización y construcción del presente Macroproyecto no requerirán tramitar vías obligadas en los términos del artículo 319 del Acuerdo 48 de 2014.

Sección 3. Sistema de Ocupación

Artículo 44. Conformación del Sistema. Se conforma por disposiciones del Subsistema habitacional, la norma de usos del suelo, los aprovechamientos urbanísticos en términos de densidades habitacionales, índices de construcción, ocupación, alturas, las obligaciones urbanísticas, los retiros de construcción, las normas de estacionamientos, normas volumétricas específicas y demás disposiciones asociadas al perfil urbano.

El Subsistema de Centralidades y Tratamientos se regirá por las disposiciones contenidas en el Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 45. Subsistema Habitacional. Se establece a partir de cuatro líneas:

- 45.1. **La población:** El componente social como determinante en la producción de vivienda, expone dos condiciones básicas producto de la caracterización de la población, tanto de la existente como de los nuevos residentes. La primera enfocada la atención de las necesidades básicas mediante el producto arquitectónico de la vivienda y la segunda orientada a asequibilidad del mismo.
- 45.2. **El entorno urbanístico y la arquitectura del conjunto:** Contenidos asociados a la escala intermedia, donde la vivienda aparece como parte del conjunto urbano, configura el tejido físico, social y económico de la ciudad.
- 45.3. **La unidad habitacional:** En respuesta a las múltiples necesidades de ciudad, el Macroproyecto debe considerar la posibilidad de ampliar la oferta de tipologías de vivienda en función de generar áreas óptimas para el desarrollo de actividades cotidianas de la población, entendiendo cuál es el público objetivo y sus dinámicas, a través de la caracterización social y el mercado inmobiliario.
- 45.4. **Los mecanismos para la adquisición de la vivienda:** Ante la propuesta de Macroproyectos con grandes extensiones suelo en tratamiento de

renovación urbana, se debe considerar cuáles son las condiciones socioeconómicas de la población que vive en estos territorios y diseñar estrategias que asientan la adquisición de vivienda de manera equitativa y que bien supla las necesidades reales de la población.

Artículo 46. Estrategias y criterios de actuación. La gestión del Subsistema Habitacional se regirá de conformidad con lo establecido en los artículos 219 a 229 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 47. Tipologías de las viviendas a generar. Todo proyecto habitacional podrá generar las diferentes tipologías de vivienda establecidas en el artículo 338 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 48. Estándares de la vivienda. Para la generación de soluciones de vivienda que cumpla con los requisitos básicos de habitabilidad y accesibilidad a las edificaciones se regirán por las disposiciones establecidas en los artículos 339, 340 y las demás contenidas en el Capítulos II, del Título III del Acuerdo 48 de 2014, reglamentadas por el título I del Decreto Municipal 471 de 2018 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 49. Exigencia de generación de viviendas VIP/VIS. La exigencia de generación de Vivienda de Interés Social -VIS- y Vivienda de Interés Prioritario -VIP- para los planes parciales que se formulan y adoptan con el presente macroproyecto, se regirá por lo 324, establecido en los artículos 325 y 326 del Acuerdo 48 de 2014 y el artículo 2.2.2.1.5.1 y siguientes del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para lo cual se podrá realizar el cumplimiento mediante reserva de suelo, construcción de las unidades de vivienda o adquisición de derechos fiduciarios.

Los desarrollos inmobiliarios de las unidades de los planes parciales adoptados con el presente Decreto deberán cumplir con la obligación para vivienda de interés social y prioritario -VIP- y para vivienda de interés social -VIS-, en las proporciones establecidas por cada plan parcial, la cual será exigible al momento del otorgamiento de la licencia de urbanización en la correspondiente unidad de actuación urbanística.

Artículo 50. Alternativas para el cumplimiento de la exigencia de generación de VIP. Para el cumplimiento de la exigencia mediante la reserva de suelo y la construcción de unidades de vivienda en el Macroproyecto, se aplicarán las siguientes disposiciones:

50.1. Alternativa 1. Al interior del macroproyecto.

50.1.1. Formas de cumplimiento de la exigencia en construcción de unidades de vivienda o reserva de suelo para VIP En caso de cumplirse la exigencia de generación de vivienda VIP mediante reserva de suelo o en construcción de unidades de vivienda, deberá garantizarse que mínimo el 50% de la exigencia se cumpla al interior del Macroproyecto, para esto, el titular de la licencia podrá optar por una o varias de las siguientes alternativas:

50.1.1.1. Construcción de unidades VIP al interior de la Unidad de Actuación que genera la exigencia.

50.1.1.2. Construcción de unidades VIP por fuera de la Unidad de Actuación que genera la exigencia, pero al interior del Macroproyecto

50.1.1.3. Reserva del 10% o del porcentaje equivalente cuando no se opte por cumplir el 100% de la exigencia, del área neta del suelo al interior de la Unidad de Actuación que la genera en lotes mínimo de 120 m².

50.1.1.4. Reserva del 10% del suelo por fuera de la Unidad de Actuación, pero al interior del Macroproyecto en lotes mínimo de 120 m².

50.2. Alternativa 2. Por fuera del macroproyecto

50.2.1. Formas de cumplimiento de la exigencia en construcción de unidades de vivienda o reserva de suelo para VIP. Hasta el 50% restante de la exigencia, podrá cumplirse mediante la reserva de suelo o la construcción de unidades de vivienda VIP por fuera del Macroproyecto, en concordancia con el orden de prioridad establecido en el artículo 326 del Acuerdo 48 de 2014, para lo cual el titular de la licencia podrá optar por una o varias de las siguientes alternativas.

50.2.1.1. Construcción de las unidades VIP por fuera del Macroproyecto siguiendo los criterios de ámbitos de aplicación.

50.2.1.2. Reserva de la porción de suelo equivalente por fuera del Macroproyecto en lotes mínimo de 120 m².

50.3. Alternativa 3: mediante la adquisición de derechos fiduciarios.

50.3.1. En el caso de optarse por el cumplimiento de la exigencia de generación de vivienda VIP mediante la adquisición de derechos fiduciarios, el desarrollador de la UAU generadora, podrá cumplir hasta el 100% de la misma, sin necesidad de recurrir a alguna de las alternativas anteriores en aplicación de las disposiciones del Decreto Distrital No. 1055 de 2022 Por medio del cual se deroga el Decreto Municipal 1674 de 2016 “Por el cual se reglamenta la compra de derechos fiduciarios y se dictan otras disposiciones”, se actualiza el procedimiento para la compra de derechos fiduciarios, se determinan las modalidades para su adquisición y se dictan otras disposiciones” o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

50.3.2. En el caso de cumplimiento de la obligación a través de derechos fiduciarios, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat -ISVIMED-, el operador urbano o quienes hagan sus veces, garantizarán que las soluciones de vivienda a construir se generen en cumplimiento de los criterios de localización y ámbitos de traslado de la vivienda de interés prioritario, definidos en el artículo 326 del Acuerdo 48 de 2014.

Parágrafo 1°. En caso de realizarse el cumplimiento de la exigencia por fuera de la UAU generadora, bien sea en suelo, en unidades de vivienda o en derechos fiduciarios, la UAU podrá disponer del área y desarrollar la densidad que debía reservarse al interior de la UAU, para el cumplimiento de la exigencia de vivienda VIP y usarlo para el desarrollo de vivienda no VIS, conforme a lo establecido en el Decreto Distrital No. 1055 de 2022, sin superar la edificabilidad total en vivienda asignada por reparto.

Parágrafo 2°. A los suelos reservados o destinados, así como a las unidades de vivienda construidas para el cumplimiento de la obligación de VIP, deberá aplicarse el derecho de preferencia a favor de la administración distrital, quien podrá ejercerlo directamente, a través del operador urbano o el Instituto Social de Vivienda y Hábitat o quien haga sus veces, según lo establecido en el artículo 491 del Acuerdo 48 de 2014.

Parágrafo 3°. Para el cumplimiento mediante la reserva de suelo o la construcción de unidades al interior de la unidad o por fuera de ella, los titulares de las licencias podrán asociarse con otros agentes privados que deban cumplir la exigencia y gestionarla conjuntamente. En estos casos, la exigencia se entenderá cumplida presentando la respectiva licencia urbanística del proyecto de vivienda social. Para ello, también podrán acudir a la intermediación, gestión, operación y coordinación de las Cajas de Compensación Familiar, para lo cual deberá informarse al operador urbano y/o al Instituto de Vivienda Social de Medellín -ISVIMED-”.

Artículo 51. Disposiciones para el cumplimiento de la exigencia en construcción de unidades de vivienda o reserva de suelo para VIP al interior del macroproyecto. Para el cumplimiento de la exigencia de generación de vivienda VIP mediante su construcción al interior y por fuera de la Unidad de Actuación siempre que esta se localice al interior del Macroproyecto, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

51.1. Disposiciones comunes:

- 51.1.1.** En todos los casos el licenciamiento deberá ser simultáneo o previo al de la Unidad de Actuación que genera la exigencia de vivienda VIP.
- 51.1.2.** El cumplimiento de la exigencia podrá realizarse en cualquier tratamiento urbanístico, siempre que garantice la localización del 50% al interior del respectivo Macroproyecto que la genera.
- 51.1.3.** Cuando el cumplimiento de la exigencia se realice mediante la reserva de suelo o la construcción de unidades al interior de la Unidad de Actuación o en cualquier otro polígono del macroproyecto, aplicarán valores máximos establecidos para la VIP en la modalidad de renovación urbana en la reglamentación nacional vigente.
- 51.1.4.** El cumplimiento de la exigencia mediante la construcción de unidades de vivienda al interior o por fuera de la Unidad de Actuación, se realizará con base en las proporciones establecidas en la tabla “Exigencia de VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística” definidas para cada plan parcial.
- 51.1.5.** Se podrá aplicar el derecho de preferencia a esta alternativa. A favor del Distrito de Medellín, en cabeza del Instituto Social de Vivienda y Hábitat, el Operador Urbano o quien haga sus veces.
- 51.1.6.** Los suelos calificados podrán ser objeto de declaratoria de desarrollo prioritario.

51.2. Disposiciones para el cumplimiento mediante reserva de suelo en la UAU.

- 51.2.1.** La porción de suelo a calificar corresponderá al 10% del área neta desarrollable. Cuando el 10% del suelo neto desarrollable en la Unidad de Actuación sea inferior a 120m², deberá optarse por la construcción de las unidades o la adquisición de derechos fiduciarios.
- 51.2.2.** Para el cumplimiento mediante reserva de suelo, se deberá calcular la proporción de unidades de vivienda según el área neta de la unidad de actuación urbanística así:

de unidades de viviendas totales de la UAU / Total área neta de la UAU

- 51.2.3.** El área calculada en el numeral 51.2.1. se multiplica por el resultante de la operación del literal 51.2.2. El resultado es el número máximo de unidades de vivienda de interés prioritario (VIP) a desarrollar en el suelo a calificar, las cuales deberán especificarse en la licencia de urbanismo.
- 51.2.4.** Al total de viviendas de la unidad de actuación establecidas en la tabla “Exigencia de VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística” definidas para cada plan parcial, se le debe restar el número de viviendas VIP calculadas en el numeral anterior.
- 51.2.5.** Al final del ejercicio, el total de unidades de vivienda de la unidad de actuación no podrá ser superior al definido en la respectiva tabla de aprovechamientos urbanísticos de cada plan parcial.

51.3. Disposiciones para el cumplimiento mediante reserva de suelo por fuera de la UAU dentro del mismo macroproyecto.

- 51.3.1.** Para la calificación y reserva de suelo se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 325 del Acuerdo 48 de 2014, así como lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en virtud de los cuales el área a destinar en el predio donde se origina la

exigencia será objeto de conversión, aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente la exigencia y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento.

51.3.2. Podrá cumplirse hasta el 100% de la exigencia mediante la calificación de suelo por fuera de la Unidad de Actuación Urbanística que la genera, siempre y cuando se garantice que mínimo el 50% de la misma se genere al interior del Macroproyecto.

51.3.3. El suelo que se califique debe estar localizado en un polígono cuya densidad admita la generación del número de viviendas que constituyen la exigencia para la unidad de actuación. En el caso de realizar el cumplimiento en un polígono de consolidación, la densidad será la definida por el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014 y en el caso de los polígonos de renovación será la definida por el Macroproyecto o plan parcial respectivo.

51.4. Recepción de viviendas adicionales en suelos calificados para vivienda VIS y VIP. Los suelos calificados para el cumplimiento de la exigencia de generación de VIS y VIP podrán ser receptores de unidades de vivienda adicionales, provenientes de otras UAU que opten por el traslado al interior del macroproyecto. En este caso la cantidad máxima de viviendas a recibir en el suelo calificado dependerá de la conformación volumétrica de la Unidad de Actuación Urbanística receptora, para lo cual la edificación en el lote calificado no podrá superar la altura máxima de edificaciones, ni el índice de ocupación de la UAU receptora.

En este caso, se requerirá que en el acto de la expedición de la licencia de urbanización se verifiquen estas condiciones y que además la UAU generadora descuenta de su aprovechamiento la densidad que traslada, la cual en ningún caso podrá ser convertible en Viviendas no VIS. El curador urbano ante quien se tramite la licencia de Urbanización de la UAU receptora, comunicará a la administración distrital la voluntad y el número de unidades de vivienda VIS y VIP adicional para efectos de la verificación, autorización, seguimiento y control conforme al macroproyecto.

Artículo 52. Disposiciones para el cumplimiento de la exigencia de generación de VIP por fuera del macroproyecto. Cuando se opte por el cumplimiento de hasta el 50% de la exigencia de generación de viviendas VIP por fuera del Macroproyecto, se aplicarán las siguientes disposiciones.

52.1. Disposiciones para el cumplimiento mediante reserva de suelo y construcción de unidades de vivienda:

52.1.1. Las unidades de vivienda destinadas al cumplimiento de la exigencia deberán responder a la priorización y ámbitos de localización establecida en el artículo 326 del Acuerdo 048 de 2014.

52.1.2. El desarrollador deberá presentar la respectiva licencia de construcción que evidencie las unidades de vivienda VIP licenciadas en correspondencia con la exigencia.

52.1.3. En todos los casos el licenciamiento deberá ser simultaneo o previo al de la Unidad de Actuación que genera la exigencia y para efectos de la reserva y calificación de suelo, deberá aplicarse lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

52.1.4. El cumplimiento de la exigencia en unidades de vivienda, se realizará con base en las proporciones establecidas en la tabla "Exigencia de VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística" definidas para cada plan parcial.

52.1.5. Para la calificación y reserva de suelo no superior al 50% de la exigencia, se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 325 del Acuerdo 48 de 2014, así como en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en virtud de los cuales el área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión, aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio

en que se debe cumplir originalmente la exigencia y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento.

52.1.6. El suelo que se califique debe estar localizado en un polígono cuya densidad admita la generación del número de viviendas que constituyen la exigencia para la unidad de actuación. En el caso de realizar el cumplimiento en un polígono de consolidación, la densidad será la definida por el Artículo 280 del Acuerdo 048 de 2014 y en el caso de los polígonos de renovación será la definida por el Macroproyecto o plan parcial respectivo.

52.2. Disposiciones para el cumplimiento mediante la adquisición de derechos fiduciarios:

52.2.1 Podrá cumplirse por este mecanismo el 100% de la exigencia, para incentivar proyectos adelantados por la Administración Distrital o sus entes descentralizados, directamente o con el concurso de otros agentes, individualmente o en el marco de un portafolio de proyectos destinados a este fin.

52.2.2 En caso de que no esté definido el portafolio de los proyectos VIP, la compra de derechos fiduciarios se podrá hacer sobre predios que se pretendan adquirir, o mediante la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de la obligación de VIP, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

52.2.3 Serán aplicables el procedimiento y las alternativas reguladas en el Decreto Distrital No. 1055 de 2022 Por medio del cual se deroga el Decreto Municipal 1674 de 2016 “Por el cual se reglamenta la compra de derechos fiduciarios y se dictan otras disposiciones”, se actualiza el procedimiento para la compra de derechos fiduciarios, se determinan las modalidades para su adquisición y se dictan otras disposiciones o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

52.2.4 Los metros cuadrados que deberán ser objeto de adquisición mediante la figura de derechos fiduciarios, será el equivalente al 10% del suelo neto urbanizable en la Unidad de Actuación Urbanística para la vivienda VIP.

52.2.5 Para la adquisición de los derechos fiduciarios, el ISVIMED determinará el valor del suelo en el proyecto generador aplicando el Mapa de Zonas Geoeconómicas, obteniendo como resultado el monto total de adquisición de derechos fiduciarios, en concordancia con lo establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 1055 de 2022

52.3. Cumplimiento de la exigencia mediante aporte de suelo para VIP. De conformidad con el párrafo 4 del artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto 1077 de 2015, la compensación de suelo para VIP también podrá efectuarse mediante la compra de suelo a favor de las entidades que cumplen funciones de banco inmobiliario, para lo cual la estimación del área a destinar a VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del mismo Decreto, según lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9a de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 53. Disposiciones para el cumplimiento de la exigencia de generación de viviendas de interés social VIS. En aplicación del artículo 326 del Acuerdo 48 de 2014 y en concordancia con el artículo 8 del Decreto Distrital No. 1055 de 2022, el cumplimiento de la exigencia de generación de VIS deberá realizarse al interior del Macroproyecto construyendo las unidades de vivienda, al interior de la Unidad de Actuación Urbanística que genera la obligación, por fuera de la misma en otro polígono de tratamiento o mediante la adquisición de derechos fiduciarios cumpliendo las siguientes disposiciones:

53.1. Serán aplicables las reglas de la alternativa 1 del 0 y las disposiciones para su cumplimiento reguladas en 0 del presente decreto, en cuyo caso el cumplimiento de la exigencia podrá ser conjunta, es decir el proyecto

- urbanístico resultante del cumplimiento de la exigencia podrá desarrollar Vivienda VIS y Vivienda VIP.
- 53.2. En el caso del cumplimiento conjunto de la exigencia de viviendas VIS y VIP mediante la calificación se suelo, podrán cumplirse en un mismo globo de terreno correspondiente a la etapa en la que se construirán las unidades VIS/VIP.
 - 53.3. En todos los casos el licenciamiento deberá ser simultáneo o previo al de la Unidad de actuación que genera la exigencia de vivienda VIS.
 - 53.4. El cumplimiento de la exigencia podrá realizarse en cualquier tratamiento urbanístico, siempre que se encuentre al interior del Macroproyecto.
 - 53.5. Cuando el cumplimiento de la exigencia se realice en tratamiento de renovación urbana aplicará el tope máximo para esta tipología establecido en la normativa nacional vigente. En tratamientos diferentes al de renovación urbana, se aplicará el tope mínimo para la vivienda VIS.
 - 53.6. El cumplimiento de la exigencia se realizará con base en las proporciones establecidas en la tabla "Exigencia de VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística" definidas para cada plan parcial.
 - 53.7. En todos los casos, a los inmuebles les podrá ser aplicable el derecho de preferencia a favor del Distrito de Medellín o las entidades descentralizadas que ejerzan funciones de banco inmobiliario, según lo establecido en el artículo 491 del Acuerdo 48 de 2014 y la reglamentación distrital que se expida para tal efecto.
 - 53.8. En cualquiera de los casos para el cumplimiento de la exigencia VIS, las unidades de vivienda deberán tener mínimo dos alcobas.
 - 53.9. Cuando se opte por el cumplimiento de la exigencia mediante la adquisición de derechos fiduciarios, deberá aplicarse el procedimiento, las alternativas y demás reglas frente a la ubicación de los proyectos y destinación de los recursos, contenidas en el Decreto Distrital 1055 de 2022.
 - 53.10. De conformidad con el párrafo 4 del artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto 1077 de 2015, la compensación de suelo para VIS también podrá efectuarse mediante la compra de suelo a favor de las entidades que cumplen funciones de banco inmobiliario, para lo cual la estimación del área a destinar a VIS se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del mismo Decreto, según lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9a de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 54. Subsistema de centralidades y usos del suelo en el macroproyecto. El macroproyecto MED RioCentro se encuentra al interior de la gran centralidad urbana y metropolitana, donde el Acuerdo 48 de 2014 habilita la mayor amplitud mixtura de usos del suelo, buscando mantener las actividades preexistentes acordes a la sana y responsable mezcla y propiciar la cualificación de las nuevas actividades económicas, institucionales y residenciales de manera equilibrada, en función de las calidades ambientales y urbanísticas en armonía con el modelo de ocupación determinado.

Los usos del suelo permitidos en la Centralidad Metropolitana promueven el desarrollo de los objetivos establecidos en marco estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial, asociados a la ciudad compacta con crecimiento hacia adentro, la responsable mezcla de usos, las políticas de movilidad sostenible, el subsistema de centralidades.

Artículo 55. Categorías generales de usos del suelo. El régimen de usos del suelo aquí definido, con la determinación de actividades permitidas, complementarias y restringidas, así como la intensidad en la mezcla de usos se rige por las disposiciones establecidas en el Título II, Capítulo II, del componente urbano del Acuerdo Municipal 48 de 2014, sobre el régimen de interrelaciones entre áreas y categorías de usos.

Artículo 56. Categorías de actividades. Para los efectos del macroproyecto se adoptan las siguientes categorías de actividades.

56.1. Actividades establecidas: Son aquellas que podrán permanecer en el Macroproyecto siempre y cuando cumplan alguna de las siguientes condiciones:

56.1.1. Actividades preexistentes en el área de planificación, acordes con las disposiciones de Usos del Suelo del Acuerdo 48 de 2014 ó;

56.1.2. Aquellas actividades industriales preexistentes a la entrada en vigor del Acuerdo 48 de 2014, a los cuales se les reconoce el derecho de permanencia en aplicación del artículo 236 y el literal f del numeral 1 del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, siempre y cuando un acto administrativo particular y concreto haya otorgado un derecho en los términos del del inciso 2° del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021.

56.1.3. También se consideran como actividades establecidas aquellos usos considerados prohibidos por el Acuerdo 48 de 2014, pero que pueden permanecer excepcionalmente en el sitio donde se encuentren asentados, siempre y cuando cumplan con las disposiciones del artículo 260° del Decreto Municipal 471 de 2018.

56.2. Actividades Nuevas: Son las actividades que generará el desarrollo al interior del presente macroproyecto, permitidas por el artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014.

Parágrafo. las actividades establecidas podrán ser relocalizadas en los nuevos desarrollos urbanísticos del presente Macroproyecto siempre y cuando apliquen las regulaciones de los correspondientes Protocolos Ambientales y Urbanísticos - PAU-.

Artículo 57. Interrelación de actividades y permanencia de las actividades. Se aplicarán los siguientes criterios de interrelación.

57.1. Las actividades establecidas no consideradas como principales y/o complementarias deberán cumplir con las condiciones ambientales y urbanísticas consignadas en el Protocolo Ambiental y Urbanístico respectivo, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 267 del Acuerdo 48 de 2014 y demás normas que lo complementen.

57.2. Cualquier transformación o adición a los procesos de las actividades industriales establecidas será posible siempre y cuando cumplan con lo estipulado en el parágrafo del artículo 289 del Acuerdo 48 de 2014.

57.3. Ningún nuevo uso o actividad que se establezca en el sector podrá ir en contra del derecho de permanencia de las actividades establecidas. En consecuencia, quien incorpore el nuevo uso o actividad deberá adoptar, a su costo, las medidas necesarias para solucionar los conflictos con las actividades establecidas.

57.4. Ningún uso o actividad nueva que se establezca en el sector podrá generar impactos ambientales negativos cuyo efecto resultante sea superior al máximo permitido por la normatividad ambiental vigente para cualquiera de los usos receptores, según el protocolo ambiental y urbanístico respectivo.

57.5. Los nuevos usos que se generen en el desarrollo, entre ellos el de vivienda, deberán estar regidos por las medidas que se consagran en el protocolo ambiental y urbanístico, para garantizar que se cumplan las normas ambientales, sanitarias y demás, vigentes para el uso residencial.

Sección 4.

Normas Volumétricas, Específicas y del Perfil Urbano General.

Artículo 58. Índice de ocupación. Las normas de índice de ocupación aplicables dependiendo del polígono de tratamiento, son las siguientes:

- 58.1. Para los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana al interior del Macroproyecto, la ocupación mínima, en todos los casos, será del 30% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística.
- 58.2. La ocupación máxima para todos los polígonos ubicados dentro de este Macroproyecto, se regirán por las disposiciones establecidas en el artículo 282 del Acuerdo 48 de 2014.

Parágrafo. El corredor de la Av. El Poblado –Carrera 43 A- en el tramo que corresponda a la Subzona 1, podrá tener una ocupación superior al 50% sin superar el 80%.

Artículo 58. Altura. La altura de las edificaciones en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Consolidación del Macroproyecto, se regirán por las siguientes disposiciones:

- 59.1. En polígonos con tratamiento de Renovación Urbana al interior del Macroproyecto no se establece altura máxima de las edificaciones. La altura total de las edificaciones corresponderá al resultado de aplicar los aprovechamientos asignados a la UAU y no podrá superarlos según lo definido en el Sistema de Reparto de cargas y beneficios del respectivo plan parcial, salvo que el titular de la respectiva licencia adquiera los derechos adicionales de que trata el artículo 294 del Acuerdo 48 de 2014.
- 59.2. En los polígonos con tratamiento de Consolidación aplicarán la altura será definida por el Acuerdo 48 de 2014, artículos 280 y 341.

Parágrafo 1°. En caso de estar ubicados en el cono de aproximación, los desarrollos del Macroproyecto, deberán dar aplicación a las disposiciones del Decreto Municipal 266 de 2006, por el cual se establece procedimiento de coordinación administrativa con las autoridades aeronáuticas, con el fin de facilitar el proceso de consulta de las restricciones impuestas en las superficies limitadoras de obstáculos del aeropuerto Enrique Olaya Herrera. Para determinar si el proyecto debe realizar la consulta de altura a la autoridad aeronáutica, podrá usarse la GUÍA INTERACTIVA creada por el Departamento Administrativo de Planeación desde el portal geográfico del Distrito de Medellín.

Parágrafo 2°. Cuando el cono de aproximación del aeropuerto restrinja las alturas de las Unidades de Actuación Urbanísticas, por debajo de los aprovechamientos permitidos producto del reparto de cargas y beneficios, éstas UAU deberán recalcular las obligaciones en función al aprovechamiento factible de licenciar y solicitar el proceso de ajuste al plan parcial respectivo.

Parágrafo 3°. Cuando la Unidad de Actuación Urbanística haga parte de una zona de influencia de un Bien de Interés Cultural, le aplicará la restricción de altura máxima establecida en el correspondiente PEMP para dicha zona.

Artículo 60. Paramentalidad urbana. En los polígonos con tratamiento de Renovación urbana y Consolidación, deberá garantizarse la paramentalidad de las edificaciones hacia la fachada. En consecuencia, el área libre privada de la Unidad de Actuación Urbanística del Plan Parcial o del lote en los polígonos de consolidación, no podrá localizarse hacia la fachada, a menos de que se genere antejardín o retiros adicionales a eje de vía, de acuerdo a las secciones viales definidas en el *Mapa 02 de proyectos viales y secciones viales* de la formulación de cada plan parcial.

Artículo 61. Zócalo urbano. Es la parte de la edificación conformada por actividades diferentes a la residencial que se relaciona directamente con el espacio público, considerando las siguientes características:

- 61.1. El zócalo urbano será de obligatorio cumplimiento en las fachadas de todas las edificaciones ubicadas en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana.
- 61.2. El zócalo urbano se deberá localizar en los primeros pisos de la edificación, su altura mínima será de un (1) piso.
- 61.3. En el primer nivel de las edificaciones, además de zócalo urbano, en la parte interna o posterior podrán localizarse actividades residenciales y parqueaderos pero nunca hacia la fachada.
- 61.4. En caso de que se localicen sobre esos ejes viales transversales y longitudinales de la malla de espacio público general, en polígonos con tratamiento de Consolidación con área de uso de baja mixtura, deberá cumplirse con el zócalo urbano según la intensidad de usos establecidos por el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014. Ver mapa 2 de formulación: Sistema de Espacio Público y Equipamiento.
- 61.5. Las fachadas del zócalo urbano se deberán proyectar abiertas y con una apertura o vano no inferior al 70% de su superficie, para la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios público y privado.

Artículo 62. Plataforma y torre. Se define como plataforma, la base de una edificación sobre la cual siempre se localizan una o varias edificaciones denominadas torre. La superficie de la plataforma siempre será superior en área ocupada con respecto a la torre.

- 62.1. La conformación de plataforma será optativa en los polígonos de renovación urbana del Macroproyecto y para los polígonos con tratamiento de consolidación aplicará lo establecido en el artículo 282 del Acuerdo 48 de 2014.
- 62.2. Para los polígonos con tratamiento de Conservación 1, 2 y 3 se aplicará lo establecido en el respectivo PEMP.
- 62.3. En ninguno se permitirán voladizos sobre bienes públicos.
- 62.4. La plataforma podrá alcanzar una altura mínima de tres (3) pisos o doce (12) metros de altura y una altura máxima de cinco (5) pisos o veinticinco (25) metros de altura, La dimensión de la unidad de piso de las edificaciones será la establecida por el artículo 295 del Acuerdo 48 de 2014, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.
- 62.5. La torre en los polígonos con tratamiento de renovación urbana ocupará mínimo el 25% y máximo el 80% del área de la plataforma. La torre o torres sobre la plataforma se localizarán hacia las vías con mayor sección pública, que limiten la Unidad de Actuación Urbanística.
- 62.6. En todos los casos, las fachadas de la plataforma y el zócalo se proyectarán abiertas y por tanto tendrán aperturas o vanos no inferiores en un 70% de su superficie, con el fin de garantizar la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios públicos y privados.

Parágrafo. La plataforma y torre es una alternativa opcional de volumetría asociada a una forma de ocupación y ella dependerá exclusivamente de los

ejercicios que cada urbanizador realice sobre la cabida de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Artículo 63. Retranqueo y características. Se considera retranqueo al desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior con respecto al paramento de la plataforma o de la torre cuando no se cuente con plataforma y lo que busca es posibilitar la generación de espacios privados conectados directamente con el espacio público.

63.1. Cuando se genere este retranqueo, el desplazamiento será de mínimo dos (2) metros, el cual no podrá cerrarse con elementos fijos y permanentes.

63.2. Se considera también retranqueo cuando en la conformación de plataforma y torre, esta última se desplaza hacia el interior en relación con el paramento de la plataforma. Cuando se genere este retranqueo de la torre en relación con la plataforma, será de mínimo dos (2) metros.

Artículo 64. Retiros. Los retiros buscan garantizar las condiciones de habitabilidad asociadas principalmente a la iluminación y ventilación, a generar áreas libres privadas y a la articulación y relación de los desarrollos urbanísticos localizados entre Unidades de Actuación Urbanística -UAU- y entre las UAU y su relación con las edificaciones existentes en las Áreas de Manejo Especial -AME-.

Artículo 65. Retiro a linderos en polígonos con tratamiento de renovación urbana. Para la aplicación de la presente reglamentación, el retiro de edificaciones se armoniza con los retiros perimetrales de urbanización definidos en los artículos 345 y 346 del Acuerdo 48 de 2014, por lo cual se entiende por lindero la línea que delimita y conforma una Unidad de Actuación Urbanística -UAU- una unidad de gestión -UG o unidades de reactivación -UR, en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana.

65.1. En polígonos con tratamiento de Renovación, las edificaciones de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación que cuenten con un área neta igual o mayor a 2000 m², deberá dejar un retiro a lindero de seis (6) metros.

65.2. En polígonos con tratamiento de Renovación, las edificaciones de las Unidades de Actuación Urbanística que cuenten con un área neta inferior a 2000 m², no se exigirá retiro a linderos, solo se deberá cumplir con un retiro entre fachadas conforme al artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014.

65.3. En los casos en los cuales las edificaciones cuenten con plataforma, el retiro a linderos se aplicará a partir de la torre, garantizando la paramentalidad y continuidad en la plataforma.

65.4. En los casos donde no se presente plataforma, el retiro se cumplirá desde el primer piso de la edificación.

65.5. En los costados por los cuales la UAU o la unidad de reactivación colinde con un espacio público existente o proyectado, no será exigible el retiro a lindero en dicho costado.

65.6. Cuando una UAU cuente con un área neta igual o mayor a 2000m² y colinde con un Área de Manejo Especial -AME-, en dicho costado no se le aplicará el retiro a lindero a la edificación, sino que se le aplicará el retiro a las AME establecido en la presente reglamentación.

65.7. Cuando las Área de Manejo Especial -AME-, se generen en predios que cumplan con las áreas establecidas en los numerales 1 y 2 de este artículo, también les aplicará las normas sobre retiros.

Artículo 66. Retiro a eje de vía. Toda edificación en cualquier polígono de tratamiento, que sea mayor a cinco (5) pisos o diecisiete (17) metros de altura, deberá cumplir con un retiro de once (11) metros a eje de vía, conforme al numeral 1 del artículo 353 del Acuerdo 48 de 2014, y según *el mapa 02 de proyectos viales y secciones viales*, considerando las siguientes condiciones:

- 66.1. En los casos en que los proyectos den frente a espacio público abierto tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas, no les será exigible este retiro, siempre y cuando exista una distancia mínima de veintidós metros (22,00 m.) entre fachadas.
- 66.2. En los polígonos con tratamientos de Consolidación las edificaciones que tengan aprobada y construida una altura hasta cinco (5) pisos sin retiro frontal y pretendan desarrollar uno o más pisos adicionales, cumplirán con el retiro de once metros (11,00 m.) a eje de vía a partir de la ampliación,
- 66.3. Para las edificaciones localizadas con frente a pasos a desnivel en altura, el retiro frontal de once metros (11,00 m.) y se tomará a partir del eje de la calzada más próxima al predio.
- 66.4. El retiro entre edificaciones será considerado desde el eje de la sección pública, entendido como la mitad de la distancia entre paramentos incluyendo el espacio público.

Parágrafo. Se permitirá la ocupación del suelo de propiedad privada mediante la construcción de estacionamientos a nivel de sótanos incluidos en la faja del retiro frontal adicional, a eje de vía que regula el presente Macroproyecto.

Artículo 67. Retiros al viaducto y a las estaciones del Metro. A las edificaciones de las Unidades de Actuación Urbanística que dan frente a la Carrera 51 (Bolívar), les será aplicable el paramento de las edificaciones según las secciones viales y plano de proyectos viales protocolizados con el presente Decreto.

Artículo 68. Retiros a áreas de manejo especial (AME). Para las diferentes tipologías, aplicarán las siguientes disposiciones sobre retiros:

68.1. AME INSTRUMENTOS

Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME, la plataforma se adosará a la edificación colindante. Si la edificación localizada en la UAU no cuenta con conformación de plataforma y torre, deberá dejar un retiro mínimo de seis (6) metros a la edificación del AME.

68.2. AME PATRIMONIO

68.2.1. Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de patrimonio, si se opta por la plataforma, esta se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME, siempre y cuando no supere la altura establecida en el artículo 146 del Acuerdo 48 de 2014 y cumpla con las condiciones establecidas en los artículos 142 al 145 del mismo Acuerdo; en caso de generar torre sin superar la altura definida en el artículo 146 del citado Acuerdo, esta dejará un retiro mínimo de seis (6.0) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas.

68.2.2. En caso de que la edificación patrimonial cuente con Plan Especial de Manejo del Patrimonio –PEMP–, se cumplirá con lo reglamentado por dicho instrumento de planificación.

68.2.3. Si la edificación localizada en la UAU no cuenta con conformación de plataforma y torre, dejará un retiro mínimo de seis (6) metros a la edificación del AME, sin superar las alturas establecidas en el artículo 146 del POT.

68.3. AME EQUIPAMIENTOS

68.3.1. Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de Equipamiento, es decir, que todas sus fachadas sean cerradas o

culatas, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME. Si cuenta con plataforma y torre, la torre podrá adosarse hasta la altura de la edificación del AME; en caso de que no lo haga, dejará un retiro mínimo de seis (6.0) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas.

68.3.2. Si la edificación localizada en la UAU objeto de desarrollo no cuenta con conformación de plataforma y torre, la edificación se adosará hasta la altura de la edificación del AME y a partir de esa altura se retirará seis (6.0) metros con respecto al lindero.

68.3.3. En los casos que a la edificación de la UAU le aplique el retiro a lindero, la torre podrá adosarse a la edificación del AME por este costado. En el caso de que el AME de equipamiento cuente con fachadas abiertas, la edificación deberá cumplir con los retiros establecidos en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya

68.4. AME CONFORMADA POR ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLE

Cuando una UAU limite por alguno de sus costados con una Estación de Servicio que se configure como AME, la edificación dejará un retiro de seis (6.0) metros desde el primer piso, incluso si cuenta con plataforma.

68.5. AME EDIFICACIONES CONSOLIDADAS

68.5.1. Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de esta tipología, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME. En caso de contar con plataforma y torre, la torre podrá adosarse hasta la altura de la edificación del AME, en caso de que no lo haga, dejará un retiro mínimo de seis (6.0) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas.

68.5.2. En los casos que a la UAU le aplique el retiro a lindero, la torre podrá adosarse a la edificación del AME por este costado. En el caso de contar con UAU que tengan un área neta inferior a 2000m², el retiro será optativo.

Artículo 69. Fachadas. Se considera fachada la superficie delimitante exterior de una edificación que presenta aberturas para la iluminación y la ventilación natural, y posibilita establecer la relación entre la edificación y el espacio público o privado exterior.

69.1. Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, deberán tener el mismo tratamiento o acabado de los muros de la fachada frontal.

69.2. Las fachadas hacia las vías y los espacios públicos existentes o proyectados garantizarán la relación con el espacio público mínimo en los tres (3) primeros pisos, cuando la edificación no cuente con conformación de plataforma y torre. Se localizarán hacia las fachadas en estos niveles, las viviendas o los otros usos. En ningún caso se podrán localizar en estos niveles sobre las fachadas los cuartos útiles, cuartos técnicos y parqueaderos

69.3. Cuando las edificaciones cuenten con conformación de plataforma y torre, se cumplirá con las mismas características del inciso anterior en todos los niveles que conforman la plataforma.

Artículo 70. Retiros entre fachadas. En todos los casos, los retiros aplicarán exclusivamente al lindero posterior del predio y se regirá por las disposiciones del Artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014 y en el Decreto 471 de 2018, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

70.1. En los casos en que los predios o Unidades de Actuación Urbanística colinden con Bienes de Interés Cultural declarados, se deberán efectuar aislamientos posteriores o laterales al interior de la manzana donde se encuentra el inmueble declarado con un retiro mínimo 2/3 partes de la altura existente del BIC.

70.2. Para el caso de fachadas en esquina, le será aplicable lo establecido en el Artículo 352 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 71. Empates entre fachadas. Se considera empate entre fachadas a la alineación de los elementos horizontales entre dos fachadas de edificaciones colindantes con el fin de lograr armonía en el perfil urbano.

71.1. Las nuevas edificaciones deberán proyectarse generando una solución de empate o continuidad con las edificaciones colindantes.

71.2. Cuando se trate de colindancia a Bienes de Interés Cultural, se deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 146 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 72. Cerramientos. En los desarrollos urbanísticos se establecen las siguientes disposiciones sobre cerramientos:

72.1. Para edificaciones localizados en polígonos con tratamiento de Consolidación y Renovación Urbana, se deberá garantizar la paramentalidad hacia los elementos del espacio público existente y proyectado de la respectiva UAU.

72.2. En aquellas áreas en donde no es de obligatorio cumplimiento la conformación de la paramentalidad urbana de que trata el presente artículo y se generen cerramientos de áreas privadas, éstos deberán realizarse con elementos transparentes y permeables, de tal forma que se permita la integración visual de los espacios libres privados y de las edificaciones, con el espacio público circundante.

72.3. Los cerramientos no podrán tener una altura superior a un metro con sesenta centímetros (1.60cm), bien sea en muro o seto vivo, permitiendo la visibilidad hacia y desde el interior. No se admitirá la utilización de muros elaborados con calados o similares y no podrán contar con muros protegidos por serpentinas cortopunzantes, concertinas de seguridad, alambradas electrificadas, puntas de lanzas, vidrios, alambre de púas, o elementos similares.

Artículo 73. Espacios interiores de manzana. Los nuevos desarrollos urbanísticos al interior de una Unidad de Actuación Urbanística -UAU-, unidad de gestión o unidades de reactivación, que conformen un patio interior cuya área represente al menos el 30% del área neta de la UAU, podrán considerar esta área como parte de la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes recreacionales o equipamientos, siempre y cuando este espacio esté vinculado al espacio público exterior por pasajes peatonales descubiertos cuya amplitud mínima sea de doce (12) metros y sean de libre acceso a la comunidad y cedidos también a la administración distrital. En este caso el área de cesión será la equivalente a la sumatoria del acceso y el espacio interior de manzana.

Ese espacio podrá ser mínimo de doscientos metros cuadrados (200 m²) siempre y cuando se articule a alguno de los sistemas de espacio público existentes o proyectadas por este macroproyecto. En caso contrario, el área mínima será de mil metros cuadrados (1000 m²). Para todos los casos la distancia mínima entre las edificaciones que lo configuran será de doce metros (12m).

Artículo 74. Enlaces aéreos entre edificaciones privadas o entre inmuebles privados y el espacio público. Los nuevos desarrollos inmobiliarios localizados al interior de cada UAU podrán contar con enlaces o conexiones horizontales aéreos de carácter exclusivamente peatonal a partir del cuarto piso o nivel.

Estas conexiones horizontales cumplirán con las siguientes características:

- 74.1. Tener un ancho mínimo de dos metros (2.0 m), y un ancho máximo de cuatro metros (4.0 m.).
- 74.2. Contar con pisos antideslizantes.
- 74.3. Contar con pasamanos de mínimo 1,20 metros de alto.
- 74.4. Pueden ser cubiertos y tener cerramiento, siempre y cuando conserven buenas condiciones de iluminación y ventilación.
- 74.5. El cerramiento podrá plantearse con paredes vidriadas, en ningún caso con muros en concreto, ladrillo, bloque, o material similar.

Artículo 75. Parqueaderos. Para el cálculo del número máximo de parqueaderos se aplicará lo establecido en los artículos 363 al 368 del Acuerdo 48 de 2014; en cuanto a su relación con el Índice de Construcción se aplicará lo dispuesto en el artículo 284° del Acuerdo 48 de 2014 y demás disposiciones que lo adicionen, complementen o sustituyan.

Los parqueaderos se podrán localizar en cualquier nivel de la plataforma o de la edificación, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- 75.1. Se podrán localizar parqueaderos en los dos (2) primeros pisos de la plataforma o las edificaciones, se respete el zócalo urbano y no estén adosados a las fachadas.
- 75.2. Se podrán trasladar los dos (2) niveles de parqueaderos que no se contabilizan en el índice de construcción a cualquier nivel de la plataforma o de la edificación. Estos dos niveles de parqueaderos no contarán en el índice de construcción. En todo caso los parqueaderos no pueden ser adosados sobre fachadas.
- 75.3. El acceso vehicular a los parqueaderos de un desarrollo inmobiliario no podrá realizarse por el costado de la Unidad de Actuación Urbanística donde haya espacio público y en todo caso se accederá por la vía de menor jerarquía. A menos que la Unidad de Actuación Urbanística solo cuente con una vía que la limite, en cuyo caso accederá por esta independiente de que cuente con espacio público o no.
- 75.4. Las edificaciones destinadas exclusivamente a parqueaderos públicos de vehículos siempre tendrán que cumplir con las condiciones de zócalo establecidas en el presente decreto.

TITULO 2.

SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA DE TERCER NIVEL

CAPÍTULO 1.

Disposiciones Comunes a los Planes Parciales.

Sección 1.

Distribución del Área de Planificación de los Planes Parciales.

Artículo 76. Alcance. Las disposiciones contenidas en esta sección serán aplicables a los planes parciales adoptados por el presente Macroproyecto. A los demás planes parciales se aplicarán las disposiciones de los decretos por medio de los cuales fueron adoptados y la normativa nacional vigente.

En este apartado se establecen las disposiciones generales para las Áreas de Manejo Especial y las Unidades de Actuación Urbanística.

Artículo 77. Áreas de manejo especial -AME-: En aplicación del numeral 11 del artículo 271 del Acuerdo 48 de 2014, se entiende por Áreas de Manejo Especial – AME- los sectores al interior de un plan parcial, cuya conformación urbanística es diferente al resto del polígono, presentando niveles de consolidación edificatoria y de la actividad allí asentada, que se traducen en un bajo potencial de transformación mediante el instrumento, razón por la cual deben ser delimitadas con el fin de excluirlas del área neta del instrumento sujeta a reparto equitativo de cargas y beneficios, es decir no hacen parte del proyecto de Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística ni de las normas urbanísticas para su desarrollo.

Artículo 78. Tipologías de Áreas de Manejo Especial -AME-. Las AME del macroproyecto RíoCentro se clasifican en:

78.1. Tipología 1: AMEs definidas por Preexistencia Normativa

78.1.1. AME Instrumentos de planificación adoptados: Estas Áreas de Manejo Especial están relacionadas con preexistencias normativas, producto de otros instrumentos de planificación previos y que se encuentran vigentes y que han delimitado sectores al interior de los planes parciales en formulación, asignándoles usos y aprovechamientos.

78.1.2. AME Patrimonio: Corresponde a los inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural -BIC- o que hacen parte de la lista indicativa de candidatos a BIC -LICBIC- vigente en el Distrito.

78.1.3. AME Equipamientos: Corresponde a los predios identificados en el Acuerdo 48 de 2014, como uso dotacional.

78.2. Tipología 2 AMEs definidas por su nivel de Consolidación

78.2.1. AME Estaciones de Servicio de Combustible: Corresponde a las estaciones de servicio de combustible, considerando sus especiales condiciones de funcionamiento y consolidación.

78.2.2. AME Edificaciones consolidada: Comprende las edificaciones sin valor patrimonial ni uso dotacional, que presentan un nivel alto de consolidación, definido en una altura superior a 5 pisos.

78.2.3. AME con desarrollo restringido (AME-DR): Son áreas que debido a sus restricciones ambientales o por la existencia de restricciones jurídicas que impiden su desarrollo, se excluyen del reparto y podrán ser priorizadas para su adquisición con el fin de complementar el Sistema de Espacio Público del Macroproyecto.

Artículo 79. Normativa urbanística aplicable para las categorías AME. Los inmuebles que hagan parte de alguna tipología de AME, podrán desarrollarse en aplicación de las siguientes normas de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas:

Tabla 17. Norma urbanística aplicable para las categorías de AME.

CATEGORÍA AME	NORMATIVA APLICABLE
AME Instrumentos de planificación adoptados	La establecida en el acto administrativo de adopción vigente para los predios.
AME Patrimonio:	La establecida en el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP, o en su defecto le aplican las disposiciones del Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

CATEGORÍA AME	NORMATIVA APLICABLE
AME Equipamientos	Las establecidas en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
AME Estaciones de Servicio de Combustible.	Las establecidas en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
AME Edificaciones consolidada:	Las establecidas en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Parágrafo. Para su desarrollo las AME aplicarán las normas volumétricas y del perfil urbano establecidas en el presente Decreto y de manera supletoria, las establecidas en el Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto Municipal 471 de 2018 o las normas que los adicionen modifiquen o sustituyan.

Artículo 80. Unidades de actuación urbanística -UAU-. Se define como el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento, sujeta a una única licencia de urbanización, no fraccionable, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizando el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a sus propietarios de: la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios, el espacio público y los equipamientos colectivos en los términos del artículo 37 de la Ley 388 de 1997, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios y del artículo 39 de la citada Ley.

Parágrafo. Con el fin de consolidar el espacio público del macroproyecto y de conformidad con lo dispuesto en el Título 3 del presente decreto en materia de gestión de las obligaciones urbanísticas, algunas UAU podrán ser adquiridas por la Administración Distrital por motivos de utilidad pública para concretar el Sistema Público y Colectivo con cargo a las obligaciones urbanísticas en dinero compensadas por los titulares de licencia de urbanización de las demás unidades de actuación del plan parcial, las cuales se denominan UAU-RO.

Artículo 81. Unidades de Reactivación -UR-. Corresponde a uno o varios predios previamente delimitados en el correspondiente Plan Parcial, con áreas de lote inferior a 2.000 m², donde se permite su desarrollo individual mediante el otorgamiento de licencias de construcción, sin necesidad de otorgamiento previo de licencia de urbanización, el cual se rige en lo pertinente, de acuerdo con el proyecto, por las normas urbanísticas establecidas en el Acuerdo 48 de 2014.

Para estas áreas, se establece la norma general de usos, aprovechamientos y obligaciones, acompañadas de unas directrices que aseguren la continuidad volumétrica, de retiros y del paramento para conformar un trazado urbano continuo.

Parágrafo. En las Unidades de Reactivación -UR- solo se permite la generación de nuevas matrículas inmobiliarias a través de la constitución de reglamentos de propiedad horizontal, así mismo y en todo lo caso, las obligaciones urbanísticas solo podrán ser pagadas en dinero.

Sección 2.

Generalidades del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala General y a Escala de los Planes Parciales

Artículo 82. Escalas del reparto. De conformidad con lo establecido en el Literal H del Artículo 449 del Acuerdo 48 de 2014, en el sistema de gestión en los Macroproyectos del Río Medellín, se establecen cuatro niveles de reparto desde el Macroproyecto:

82.1. Reparto a escala de Ciudad: El reparto a escala de ciudad fue definido desde el Plan de Ordenamiento Territorial en el momento de asignar la norma urbanística a los diferentes polígonos que son el insumo de partida para la formulación de los planes parciales al interior del Macroproyecto.

82.2. Reparto a escala General: Se aplica una metodología para la asignación de aprovechamientos para los polígonos de renovación urbana, teniendo como topes los aprovechamientos básicos establecidos en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014.

82.3. Reparto a escala del Plan Parcial: Este nivel de reparto se desarrolla entre las unidades de actuación urbanística y áreas receptoras de obligaciones pertenecientes a cada uno de los planes parciales que se reglamentan en el presente Decreto y se sustenta en las simulaciones urbanístico financieras contenidas en el Documento Técnico de soporte que se protocoliza.

82.4. Reparto al interior de la Unidad: Este nivel de reparto se desarrolla previo a licenciamiento entre los propietarios de los predios de las distintas unidades de actuación urbanística a través de los mecanismos de gestión asociada habilitados en la Ley.

Artículo 83. *Parámetros del Reparto a escala general.* Fundamentado en la redistribución de aprovechamientos y obligaciones entre polígonos de renovación urbana, permite la concreción del principio de equidad en la asignación de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento, mediante la articulación y reordenamiento de sus componentes, a partir de un ejercicio de redistribución que proporciona condiciones de igualdad material, para efectos del desarrollo de los inmuebles.

El reparto a escala general del Macroproyecto RíoCentro se efectuó fundamentado en los siguientes parámetros:

83.1. Dar cumplimiento al artículo 2 de la Ley 388 de 1997 en lo que respecta a la distribución equitativa de las cargas y los beneficios con base en el modelo de ocupación propuesto para el Macroproyecto.

83.2. Establecer como aprovechamiento para los polígonos de renovación urbana el máximo de índices de construcción y porcentaje de usos residenciales permitidos por la norma base establecida por el Acuerdo 48 del 2014 en el artículo 280, con el fin de permitir y promover la densificación de las zonas aledañas al Río.

83.3. Calcular las obligaciones para cada polígono de renovación urbana en función de los aprovechamientos asignados con el fin de garantizar el modelo de ocupación definido desde el macroproyecto.

Artículo 84. *Participación en el reparto a escala general.* La participación en la asignación de aprovechamientos para los polígonos de renovación urbana solo aplica para los planes parciales formulados y adoptados con el presente decreto. En el caso en que los planes parciales que se encontraban vigentes al momento de adopción de este Decreto y sean objeto de reformulación, deberán aplicar las disposiciones del Título III “Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas” del Acuerdo 48 de 2014, artículo 270 y siguientes, así como las determinantes establecidas en el presente Decreto, con el fin de garantizar las premisas que lo soportan.

Artículo 85. *Beneficios para los planes parciales.* Se identifican como beneficios aquellos asignados para cada uno de los planes parciales según la asignación de aprovechamientos para los polígonos de renovación urbana, previamente enunciada en el presente Decreto y cuyos valores se referencian a continuación:

Tabla 18. Beneficios para los planes parciales.

Pólígono	Área neta(m2)	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en otros usos (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)	Total de viviendas (Unidades)
Z2_R_43	174.444,70	531.608,39	0,58	0,42	323.285,43	208.322,96	5.470
Z2_R_44	48.627,59	164.443,83	0,63	0,37	100.002,73	64.441,09	1.692
Z3_R_13	122.756,07	453.902,50	0,46	0,54	209.137,49	244.765,01	3.600
Z3_R_14	110.955,17	434.436,22	0,46	0,54	200.168,31	234.267,90	3.446
Z3_R_18	40.832,32	213.218,64	0,46	0,54	97.377,96	115.840,67	1.656
Z3_R_19	132.054,82	663.016,94	0,51	0,49	346.594,79	316.422,15	5.839
Z3_R_21	319.294,12	1.247.567,78	0,61	0,39	768.797,11	478.770,68	12.911
Z4_R_38	128.147,31	342.706,82	0,66	0,34	222.539,69	120.167,13	3.790
Z6_R_35	73.780,32	138.603,04	0,60	0,40	83.161,83	55.441,22	1.647
Z1_R_10	56.207,71	225.386,22	0,85	0,15	191.578,32	33.807,91	2.874
Z3_R_11	117.030,20	469.432,51	0,49	0,51	191.375,06	278.057,45	2.871
Z3_R_12	96.094,96	384.980,24	0,41	0,59	156.946,13	228.034,10	2.354
TOTAL	1.420.225,29	5.269.303,12	0,56	0,44	2.890.964,85	2.378.338,27	48.148

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Parágrafo 1°. Será decisión del desarrollador de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística definir el tamaño de cada tipo de vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a cada unidad de actuación urbanística

Parágrafo 2°. Igualmente, el titular de licencia de urbanización podrá aplicar las disposiciones sobre convertibilidad de usos del presente Decreto, caso en el cual el área de las viviendas por cada tipología no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 86. Cargas urbanísticas para los planes parciales. Las siguientes cargas urbanísticas son producto de la metodología de asignación de aprovechamientos para los polígonos de renovación urbana, en función del modelo de ocupación previamente definido.

Tabla 19. Cargas urbanísticas para los planes parciales.

POLÍGONO	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO			Formulación del plan parcial (\$)
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)	
Z2_R_43	33.443,41	11.411,53	30.619,98	16.691,61	59.760,26	
Z2_R_44	4.157,48	13.362,09	6.554,72	4.236,76	21.402,84	
Z3_R_13	10.708,55	27.325,77	16.551,88	7.253,58	89.231,77	
Z3_R_14	6.273,49	29.491,34	8.960,08	1.798,14	92.286,88	
Z3_R_18	3.136,66	15.050,11	9.161,87	1.564,18	26.992,27	
Z3_R_19	9.348,44	44.385,26	33.471,49	7.746,85	53.179,95	
Z3_R_21	37.961,19	63.112,61	59.621,84	11.967,75	90.676,71	
Z4_R_38	24.952,76	16.500,46	33.385,80	9.324,43	42.877,57	
Z6_R_35	6.423,20	8.544,77	13.528,10	9.175,58	13.932,88	
Z1_R_10	7.320,92	12.247,41	15.548,80	1.232,74	25.210,05	
Z3_R_11	9.978,64	21.345,13	25.534,43	5.635,28	32.281,15	3.000.000.000,00
Z3_R_12	6.265,99	27.910,57	20.799,12	3.837,20	26.615,27	
TOTAL	159.970,72	290.687,04	273.738,11	80.464,10	574.447,60	

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 87. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala de plan parcial. A esta escala, el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios tiene como objetivo distribuir en forma equitativa todas las cargas asociadas a la ejecución del plan parcial, en relación directa con la asignación de

los aprovechamientos de este, entre las diferentes unidades de actuación urbanística.

Artículo 88. Cuantificación de beneficios por unidad de actuación urbanística -UAU-. Entendidos como los aprovechamientos expresados en índice de construcción, densidad y/o altura, y en aplicación de lo dispuesto en los artículos 285, en concordancia con el 271 del Acuerdo 48 de 2014; la cuantificación de los beneficios por unidad de actuación urbanística, se calcula con base al área neta, la cual para los polígonos con tratamiento de renovación urbana se define como el área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes, así como las Áreas de Manejo Especial (AMEs) definidas por el plan parcial.

La distribución del área neta por unidad de actuación urbanística se desarrollará para cada plan parcial.

Artículo 89. Criterios para la asignación de aprovechamientos por unidad de actuación urbanística. A partir del modelo de ocupación del Macroproyecto, desarrollado por los planes parciales que se adoptan con el presente Decreto, fundamentado en el espacio público de esparcimiento y encuentro; se asignan diferencialmente los aprovechamientos (beneficios) para cada Unidad de Actuación Urbanística, conservando siempre los máximos de edificabilidad y número de unidades de vivienda para las tipologías de vivienda de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS), viviendas NO VIS y usos diferentes a la vivienda, establecidos en el reparto a escala general.

Los valores de edificabilidad asignada por tipología de vivienda son indicativos para efectos del reparto y se asignan con base en los siguientes supuestos:

- 89.1.** Unidad de vivienda VIP (45m²)
- 89.2.** Unidad de vivienda VIS (60m²)
- 89.3.** Unidad de vivienda NO VIS (65.24m²).

Parágrafo. Estas áreas podrán variar dependiendo de cada proyecto inmobiliario y en ningún caso, podrán ser menores a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 90. Cargas asumidas por los planes parciales. Se identifican como cargas las estipuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial y aquellas específicas del plan parcial, que son necesarias para consolidar el modelo de ocupación propuesto. A continuación, se enuncian y describen cada una de ellas:

90.1. Cargas fijas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios

90.1.1. Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación: En aplicación del artículo 306 del Acuerdo 48 de 2014, corresponden a obligaciones que deberán cumplirse en el sitio donde se desarrolla el proyecto, siempre y cuando el área a ceder haga parte, coincida y contribuya a concretar los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y de Equipamientos Colectivos. Esta obligación se asigna tanto al interior de la unidad de la actuación urbanística como en las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial y será siempre fija, no podrá variar en función de los aprovechamientos efectivamente licenciados, ya que se entiende como parte de la obligación mínima de cada Unidad de Actuación Urbanística.

90.1.2. Áreas de adecuación de espacio público existente. Corresponde a áreas públicas existentes que deberán ser adecuadas en función de la consolidación del modelo de ocupación. Esta obligación se asigna tanto al

interior de la unidad de la actuación urbanística como en las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial y será siempre fija, no podrá variar en función de los aprovechamientos efectivamente licenciados, ya que se entiende como parte de la obligación mínima de cada Unidad de Actuación Urbanística.

90.1.3. Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación: Según el artículo 320 del Acuerdo 48 de 2014, corresponden a las vías arterias, colectoras, de servicio y peatonales, que deberán ser construidas y cedidas en la ejecución del Plan Parcial respectivo y será siempre fija, no podrá variar en función de los aprovechamientos efectivamente licenciados, ya que se entiende como parte de la obligación mínima de cada Unidad de Actuación Urbanística.

90.1.4. Áreas de adecuación de vías y andenes existentes: Corresponde a las áreas de vías públicas existentes que deberán ser adecuadas en función de la consolidación del modelo de ocupación propuesto para el plan parcial. Esta obligación se asigna tanto al interior de la unidad de la actuación urbanística como en las áreas receptoras de obligaciones al interior del plan parcial y será siempre fija, no podrá variar en función de los aprovechamientos efectivamente licenciados, ya que se entiende como parte de la obligación mínima de cada Unidad de Actuación Urbanística.

90.1.5. Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero: La obligación para espacio público de esparcimiento y encuentro y construcción de equipamientos que no se logre consolidar al interior de la unidad de actuación o áreas receptoras de obligaciones según lo establecido por el modelo de ocupación del plan parcial, deberá cumplirse en dinero según lo estipulado en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios. Esta podrá variar según lo establecido en el presente Decreto sobre cargas variables.

90.2. Cargas variables según metros cuadrados a licenciar. Corresponde a las obligaciones y demás cargas, que se estimarán en función de los metros cuadrados efectivamente licenciados, que podrán ser proporcionales y cumplirse de manera progresiva en la medida que se desarrolle la edificabilidad máxima permitida a la unidad de actuación urbanística, así:

90.2.1. Construcción de equipamiento: Se estimarán en función de los metros cuadrados efectivamente licenciados. Corresponde a la obligación de construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios públicos, definida en el Artículo 305 del Acuerdo 48 del 2014.

90.2.2. Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a compensar en dinero: Se estimarán en función de los metros cuadrados efectivamente licenciados, siempre y cuando no estén asociadas a la generación de espacio público para el cumplimiento del modelo de ocupación al interior de la unidad de actuación o de las áreas receptoras del plan parcial, es decir, que no se trate de las descritas en el numeral 90.1 del presente artículo.

90.2.2.1. Para el caso de las licencias de urbanización que establezcan etapas constructivas a su interior, cada etapa cumplirá sus obligaciones urbanísticas en dinero proporcionalmente a los metros cuadrados efectivamente licenciados, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones de cesión o cargas fijas atribuibles a toda el área objeto de la licencia de urbanización de las cuales son responsables todos sus titulares.

90.2.2.2. En estos casos, cuando las unidades de actuación opten por un desarrollo constructivo escalonado o por etapas y no hagan uso de todos los aprovechamientos establecidos en el correspondiente reparto de cargas y beneficios, los propietarios podrán desarrollarlos en licencias de reurbanización, construcción o ampliación futuras. En estos casos, deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas en dinero pendientes, aplicando los valores del mapa de zonas geoeconómicas homogéneas que se encuentre vigente.

90.2.2.3. Para efectos de esta reglamentación, se entenderá que las unidades de actuación se encuentran urbanizadas, cuando han cumplido las obligaciones urbanísticas asociadas al modelo de ocupación al interior de la Unidad y en las áreas receptoras de cargas, es decir de las que trata el numeral 90.1 de este artículo.

90.3. Otras Exigencias: Son las relacionadas con la operación inmobiliaria, que deberán ser incluidas en la estructura de costos de los desarrollos urbanísticos de las Unidades de Actuación Urbanística.

90.3.1. Honorarios del operador urbano: En los casos en que el desarrollo de la Unidad requiera de los servicios del operador urbano designado por el Distrito, aplicarán las disposiciones sobre honorarios contenidas en el Decreto Municipal 0893 de 2017 *“Por el cual se reglamentan los procesos, instancias y funciones de los operadores urbanos en el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones”* o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

90.3.2. Costos de construcción y reposición de redes de servicios públicos: Los costos relacionados con la ampliación y/o reposición de redes de servicios públicos, no han sido incorporado en el sistema de reparto de cargas y beneficios de los planes parciales que se adoptan con el presente Decreto. Estos deberán estimarse entre el desarrollador y la empresa prestadora de los servicios al momento de obtener la disponibilidad para su prestación.

90.3.3. Obligación especial por cargas sociales: La obligación especial por cargas sociales, es el conjunto de acciones que la persona natural o jurídica con interés legítimo en el desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística, debe adelantar a través de un Plan de Gestión Social, en los términos establecidos en el Capítulo IV del Decreto Municipal 818 de 2021, para mitigar los impactos sociales que generan los procesos de renovación y transformación urbanística, de conformidad con el artículo 577 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 de 2021 de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Dicha obligación especial, se determinará en función de la vulnerabilidad social que presenten los moradores y las actividades económicas al interior de las Unidades de Actuación Urbanística de los planes parciales que se adoptan con el presente Decreto, de conformidad con la reglamentación que se expida para tal efecto.

Artículo 91. Metodología para la determinación de las obligaciones urbanísticas en dinero en proporción a los aprovechamientos licenciados. En el proceso de estructuración y licenciamiento de los proyectos, cuando se opte por un desarrollo escalonado, por etapas constructivas o se pretendan licenciar menos aprovechamientos de los establecidos en el correspondiente reparto de cargas y beneficios del plan parcial, las obligaciones urbanísticas compensables en dinero se determinarán siguiendo el siguiente procedimiento:

- 91.1.** Definir el aprovechamiento en otros usos y las unidades de vivienda que se quieren generar en el proyecto constructivo. En ningún caso, se podrán superar los máximos establecidos, aun aplicando convertibilidad según el caso.
- 91.2.** Calcular la obligación de cesión de espacio público que generan los usos diferentes a la vivienda.
- 91.2.1.** Tomar el total de metros cuadrados de aprovechamientos de otros usos que se desea desarrollar, aplicarle el indicador de m² de obligación en otros usos que tiene la “tabla factor para el cálculo de las cargas variables” del correspondiente plan parcial, de la siguiente manera:
- Área de aprovechamiento en otros usos * indicador de la tabla factor para el cálculo de cargas variables /100 = obligación de cesión de espacio público correspondiente a otros usos*
- 91.3.** Calcular la obligación de cesión de espacio público que generan todas las viviendas de la siguiente manera:
- 91.3.1.** Definir el número de viviendas del proyecto y aplicar el indicador de metros cuadrados de espacio público por habitante para cada unidad de actuación definido en la tabla “factor para el cálculo de las cargas variables”. Por último, se realiza la siguiente operación:
- Número de viviendas del proyecto * 3,58 (Número promedio de habitantes por vivienda) * indicador de la tabla “factor para el cálculo de las cargas variables” = obligación de cesión de espacio público correspondiente a la vivienda.*
- Nota: Indicador promedio de habitantes será fijo en 3.58, durante la vigencia del Plan Parcial.*
- 91.4.** Sumar las obligaciones de cesión de espacio público correspondientes a otros usos y vivienda calculadas en los numerales 91.2 y 91.3 respectivamente de este artículo.
- 91.5.** Verificar la obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico mínima total por Unidad de Actuación Urbanística presente en la tabla obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística para cada plan parcial especificada en la subsección de cada uno de los planes parciales que permitan el procedimiento de cargas variables.
- 91.6.** Comparar la obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico resultante del proyecto calculada en el numeral 91.4 con la obligación de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico del numeral 91.5 del presente artículo.
- 91.6.1.** Opción 1: Si la obligación de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico del proyecto (numeral 91.4) es MAYOR a la Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico mínima (numeral 91.5), la obligación total de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico será la obligación del proyecto calculada en el numeral 91.4.
- 91.6.2.** Opción 2: Si la obligación de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico del proyecto (numeral 91.4) es MENOR a la obligación cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico mínima (numeral 91.5) la

obligación total de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico será la obligación mínima calculada en el numeral 91.5.

91.7. Finalmente, al valor total de obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico obtenido en el numeral 91.6, se le descontarán los siguientes valores para poder determinar el valor de Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²):

91.7.1. Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²) a cumplirse al interior de la Unidad de Actuación Urbanística de cada plan parcial.

91.7.2. El número de metros cuadrados resultante de la operación determinará las cargas variables de la Unidad de Actuación. Una vez determinado dicho valor, se establece que se deberán cumplir en su totalidad, esta y las demás cargas establecidas para cada Plan Parcial en los artículos "Cargas por Unidad de Actuación Urbanística".

Artículo 92. Factor de liquidación progresiva de obligaciones urbanísticas en dinero. Con el fin de incentivar el desarrollo de los planes parciales de renovación, los proyectos de las primeras unidades de actuación urbanística que licencien sus aprovechamientos máximos, según las disposiciones del plan parcial respectivo, tendrán un factor de liquidación progresivo y diferencial de las obligaciones urbanísticas compensables en dinero, asociadas a las cargas urbanísticas externas a la Unidad de Actuación Urbanística y a las Unidades de Actuación Urbanística Receptoras de Obligaciones – UAU-RO-.

Este factor, multiplicado por el valor establecido en la correspondiente zona geoeconómica homogénea, corresponderá al valor para la liquidación de las obligaciones urbanísticas compensables en dinero.

Parágrafo 1°. La Secretaría de Gestión y Control Territorial deberá verificar el orden de entrada de la Unidad de Actuación Urbanística que se encuentra en proceso de liquidar sus obligaciones. De esta manera, deberá identificar la cantidad de Unidades presentes dentro del respectivo Plan Parcial que han licenciado proyectos y liquidado las obligaciones urbanísticas aplicando la metodología de cargas progresivas. Así, se podrá identificar el número de entrada de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación en cuestión y conocer cual factor a aplicar.

Parágrafo 2°. El Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Gestión y Control Territorial en el marco de las funciones establecidas en el Decreto 883 de 2015, evaluarán, revisarán y establecerán anualmente mediante Resolución, el factor por cada unidad de actuación de los planes parciales adoptados para este macroproyecto, en función de los valores establecidos en el mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas.

Artículo 93. Convertibilidad de usos. En los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales se permitirá la convertibilidad de edificabilidad exclusivamente de vivienda NO VIS a usos diferentes a la vivienda según un factor de convertibilidad, el cual es el cociente de dividir el valor de la Base UAS entre el valor de venta por m² en usos diferentes a la vivienda asumido es de 0.58.

La convertibilidad de edificabilidad de otros usos a uso residencial exclusivamente de vivienda NO VIS es de 1,0.

Parágrafo. La edificabilidad máxima para convertir (m²) por unidad de actuación urbanística se presenta en la sección de cada uno de los planes parciales.

Artículo 94. Procedimiento para la convertibilidad de usos. El cálculo de la edificabilidad resultante por Unidad de Actuación Urbanística, producto de la convertibilidad de usos, se aplicará según las siguientes disposiciones:

94.1. De vivienda a otros usos.

94.1.1. Determinar la edificabilidad que se requiere convertir sin superar la "Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²)" definida para la Unidad de Actuación Urbanística.

94.1.2. Multiplicar la edificabilidad a convertir por el factor de convertibilidad asignado para el plan parcial, teniendo como resultado la "Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²)"

94.1.3. El total de la edificabilidad en usos residenciales para la Unidad de Actuación Urbanística después de aplicar el procedimiento de convertibilidad (m²) es la diferencia entre la edificabilidad en usos residenciales (m²) asignada por el reparto menos la edificabilidad que se decide convertir.

94.1.4. El total de la edificabilidad en usos diferentes a la vivienda para la Unidad de Actuación Urbanística, después de aplicar el procedimiento de convertibilidad (m²), es el resultado de sumar la edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m²) asignada por el reparto y la edificabilidad convertida calculada en el numeral 86.1.2 del presente procedimiento.

94.1.5. En caso de que el desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística no requiera convertir la totalidad de su potencial de edificatorio, podrá hacerlo parcialmente aplicando el procedimiento anteriormente enunciado y sin superar los máximos establecidos en el presente documento.

94.2. De otros usos a vivienda. En los polígonos donde se permita la convertibilidad de usos diferentes a la vivienda a usos residenciales, deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

94.2.1. No se podrá superar la edificabilidad (m²) máxima asignada a la Unidad de Actuación Urbanística por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel del plan parcial.

94.2.2. No se podrán superar los porcentajes de actividad residencial y de usos diferentes a la vivienda, asignados para la categoría de uso de áreas y corredores de alta mixtura en tratamientos de renovación, según el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014.

94.2.3. Esta convertibilidad se refiere únicamente a edificabilidad (m²), en ningún caso se podrán generar unidades de vivienda adicionales. Únicamente se podrá utilizar la densidad adicional adquiriendo derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Artículo 95. Criterios para la aplicación de la convertibilidad. La convertibilidad de usos al interior de las Unidades de Actuación Urbanística, además del cálculo anteriormente evidenciado, deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

95.1. En caso de que el desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística no requiera convertir la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²), podrá hacerlo parcialmente aplicando el procedimiento anteriormente enunciado.

95.2. La convertibilidad de usos se refiere únicamente a edificabilidad (m²), en ningún caso se podrán generar unidades de vivienda adicionales a las

definidas a cada Unidad de Actuación Urbanística por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.

- 95.3.** La convertibilidad de usos no implica la reducción o aumento de las cargas fijas de la Unidad de Actuación Urbanística. Las obligaciones urbanísticas siempre serán las asignadas por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.
- 95.4.** Las cargas asignadas a la unidad de actuación urbanística están fijadas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala del plan parcial, independientemente de los usos que efectivamente se desarrollen.
- 95.5.** La edificabilidad total resultante del proceso de convertibilidad de usos en ningún caso podrá superar la edificabilidad asignada a la Unidad de Actuación Urbanística por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.

CAPÍTULO 2.

Instrumentos de Planificación del Macroproyecto Río Centro

Sección 1.

Planes Parciales Subzona 1

Subsección 1.

Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z2_R_43. Caribe Fiscalía.

Artículo 96. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 274.152,61 m² y un área neta de 174.444,70 m², la cual está conformada por 63 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial. Ver Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 97. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación territorial es la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, el cual se espacializa en el Mapa 6. Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

Artículo 98. Componentes del modelo de ocupación.

98.1. Desde lo público:

- 98.1.1.** Se configuran 9 vías nuevas en los grandes predios industriales para dar mayor accesibilidad a los desarrollos urbanísticos.
- 98.1.2.** Sobre la Autopista Norte se disponen fajas de espacio público general, así como espacios públicos locales.
- 98.1.3.** Los ejes transversales asociados a la malla general de espacio público cumplen con la función de conectar el proyecto Parques del Río con el Cerro El Volador y el plan parcial vigente de EVERFIT Z2_RED_28
- 98.1.4.** La Calle 72, que hace parte de los ejes transversales sobre los que se estructura el sistema de espacio público general, es un conector de la estructura ecológica principal.
- 98.1.5.** Parques del Río en este tramo se proyecta a nivel, requiriendo la adecuación del talud que separa la Avenida Regional del sector, con la

finalidad de articularse a la malla de espacio público propia del polígono de tratamiento urbanístico.

98.1.6. El sistema de espacio local se dispone como elemento de mitigación entre los usos dotacional de la Fiscalía y el Tránsito Distrital con los nuevos usos dispuestos.

98.2. Desde lo privado:

98.2.1. Las UAU se delimitan en función de los sistemas públicos proyectados y potenciales.

98.2.2. Todas las UAU tienen frente sobre ejes principales longitudinales o transversales.

98.2.3. El uso de vivienda está presente en todas las UAU con un porcentaje del 65% de la edificabilidad de la unidad después de reparto, exceptuando las UAU 10, 11, 13 y 17 que están próximas a la Carrera 65, donde existe prevalencia de usos diferentes a la vivienda.

Artículo 99. Objetivo General del plan parcial. Establecer las condiciones desde lo jurídico, urbanístico, social y económico que permitan a los actores del desarrollo urbano, intervenir el territorio de una manera ordenada de forma tal que se logre reconfigurar morfológicamente el polígono de intervención, a partir de la generación de una nueva estructura urbana con oferta de espacio público, equipamientos y vías; lo cual promoverá un crecimiento hacia adentro, donde los grandes suelos industriales se conviertan en el momento en que así lo decidan hacia un uso más intensivo del suelo mezclando las actividades actuales y aquellos permitidos por el Acuerdo 48 de 2014, para lograr una responsable mezcla de usos soportada en óptimas condiciones urbanas.

Artículo 100. Objetivos y estrategias específicos:

100.1. Desde lo social.

100.1.1. Objetivo. Reconocer las actividades económicas actuales y establecer desarrollos que permitan procesos de transformación paulatina de las actividades económicas actuales hacia nuevas actividades, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas

100.1.2. Estrategia. Identificación de las actividades sociales y económicas con el fin de potenciar la vocación que permita establecer un modelo de gestión en función la transitoriedad de los usos implementando programas y proyectos para la protección a moradores y las actividades económicas.

100.2. Desde Económico.

100.2.1. Objetivo. Contribuir al desarrollo de la ciudad y a fortalecer la plataforma para la competitividad y la innovación, a través de la convivencia entre la industria y los nuevos usos y la promoción de espacios para la competitividad.

100.2.2. Estrategias.

100.2.2.1. Establecimiento de una mezcla de usos que permita la localización de actividades productivas.

100.2.2.2. Aplicación el protocolo ambiental y urbanístico para la convivencia de los usos existentes con los potenciales.

100.3. Desde lo Urbano.

100.3.1. Objetivo. Establecer una ocupación del territorio que defina una mayor conectividad y un sistema de espacios públicos soporte de la alta mixtura de usos, estableciendo las mayores intensidades sobre los corredores principales y manteniendo los porcentajes máximos de vivienda

establecidos en el Acuerdo 48 de 2014, para promover la vivienda sobre el río.

100.3.2. Estrategias.

100.3.2.1. Configuración de nuevas vías en los grandes predios industriales, se posibilita la accesibilidad a los desarrollos urbanísticos.

100.3.2.2. Configuración de un sistema de espacio público que soporte los nuevos usos y los articule a los sistemas públicos existentes.

100.4. Desde lo Ambiental.

Establecer elementos desde la red ecológica complementaria que permitan la conectividad ambiental entre el Río Medellín y el cerro el volador.

100.4.1. Estrategias.

100.4.1.1. Configuración de un sistema de espacio público tipo malla que permita la conectividad entre el proyecto Parques del Rio y complemente la estructura ecológica principal.

100.4.1.2. Estructuración del sistema de espacio público como elemento clave para la mitigación y transición entre los usos de alto impacto actuales y los nuevos usos a localizarse.

Artículo 101. Proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística -UAU-. Cada una de las 17 Unidades de Actuación Urbanística -UAU- que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección. A continuación, se listan los proyectos de UAU del presente plan con sus áreas:

Tabla 20. Proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	18.676,46	0,00	0,00	4.253,85	14.422,61
2	22.752,67	7.060,12	0,00	6.094,38	9.598,17
3	12.640,54	0,00	0,00	3.626,81	9.013,73
4	12.863,50	0,00	0,00	5.347,23	7.516,27
5	8.776,99	0,00	0,00	2.444,00	6.332,99
6	9.625,11	0,00	0,00	0,00	9.625,11
7	13.397,81	0,00	0,00	3.001,46	10.396,35
8	13.241,31	0,00	0,00	5.884,53	7.356,78
9	29.557,50	0,00	0,00	16.274,59	13.282,91
10	6.625,76	2.649,31	0,00	1.857,54	2.118,91
11	10.077,06	0,00	0,00	2.390,07	7.686,99
12	24.107,82	2.832,50	0,00	4.967,30	16.308,02
13	11.168,16	0,00	0,00	7.207,10	3.961,06
14	23.779,55	1.388,39	0,00	17.168,56	5.222,60
15	21.797,55	0,00	0,00	2.870,43	18.927,12
16	16.587,84	0,00	0,00	1.519,95	15.067,89
17	18.476,98	0,00	0,00	869,79	17.607,19
TOTAL	274.152,61	13.930,32	0,00	85.777,59	174.444,70

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 102. Identificación de las áreas de manejo especial -AME-. Corresponden a las áreas que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el Mapa 07. Áreas de Manejo Especial, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 21. Identificación de las Áreas de Manejo Especial.

Número AME	CBML	UAU - AR	Categoría AME
1	5170090026	UAU 2	Estación de servicio de gasolina
2	5170260012	UAU 10	Estación de servicio de gasolina
3	5170080005	UAU 12	Estación de servicio de gasolina
4	5170070005	UAU 14	Estación de servicio de gasolina

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 103. Beneficios por unidad de actuación urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 22. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Área neta(m2)	Edificabilidad (m2)	Edificabilidad en uso residencial (%)	Edificabilidad en otros usos (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	14.422,61	45.929,37	65%	35%	29.727,09	16.202,28
2	9.598,17	30.549,05	65%	35%	19.772,41	10.776,64
3	9.013,73	28.698,33	65%	35%	18.574,56	10.123,77
4	7.516,27	23.930,64	65%	35%	15.488,75	8.441,90
5	6.332,99	20.165,29	65%	35%	13.051,68	7.113,61
6	9.625,11	19.437,60	65%	35%	12.642,17	6.795,43
7	10.396,35	33.101,26	65%	35%	21.424,29	11.676,97
8	7.356,78	23.422,79	65%	35%	15.160,04	8.262,74
9	13.282,91	42.287,86	65%	35%	27.370,18	14.917,68
10	2.118,91	5.119,25	34%	66%	1.760,63	3.358,62
11	7.686,99	16.813,15	34%	66%	5.782,45	11.030,71
12	16.308,02	51.913,82	65%	35%	33.600,44	18.313,38
13	3.961,06	11.867,87	34%	66%	4.081,64	7.786,22
14	5.222,60	16.643,16	65%	35%	10.772,03	5.871,12
15	18.927,12	60.260,83	65%	35%	39.002,91	21.257,92
16	15.067,89	47.952,43	65%	35%	31.036,49	16.915,94
17	17.607,19	53.515,68	45%	55%	24.037,66	29.478,02
TOTAL	174.444,70	531.608,39			323.285,43	208.322,96

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 104. Cargas asumidas por el plan parcial. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 23. Cargas asumidas por el Plan Parcial.

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
1	3.606,94	624,49	3.019,59	0,00	3.675,26
2	653,52	1.658,50	2.208,32	431,25	4.253,17
3	1.860,88	797,20	568,94	154,48	4.162,42
4	1.526,47	576,79	0,00	2.777,58	3.858,54
5	1.652,26	192,84	721,92	0,00	2.227,21
6	2.581,24	0,00	1.143,48	0,00	319,48
7	2.697,63	382,12	0,00	0,00	4.975,08
8	2.042,98	990,45	754,51	2.091,11	1.906,79
9	2.012,58	553,23	2.139,07	1.771,45	5.999,22
10	503,64	276,58	0,00	0,00	748,88
11	831,44	437,93	2.023,96	106,90	1.730,61
12	2.160,89	1.247,17	2.318,50	1.104,57	7.989,42
13	138,68	1.353,31	387,28	1.873,20	2.320,69
14	528,87	1.546,61	1.334,49	3.236,92	1.303,60
15	3.092,10	503,76	6.289,86	1.459,30	4.800,91
16	2.927,24	0,00	4.110,68	1.126,77	4.310,10
17	4.626,05	270,55	3.599,38	558,08	5.178,89
TOTAL	33.443,41	11.411,53	30.619,98	16.691,61	59.760,26

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 105. Exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística. La exigencia de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

Tabla 24. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	65	2.910,03	44	2.191,68	395	24.625,38	503
2	43	1.935,55	29	1.457,76	262	16.379,11	335
3	40	1.818,29	27	1.369,44	246	15.386,83	314
4	34	1.516,22	23	1.141,94	206	12.830,60	262
5	28	1.277,65	19	962,26	173	10.811,77	221
6	28	1.237,56	19	932,07	168	10.472,54	214
7	47	2.097,26	32	1.579,54	284	17.747,49	363
8	33	1.484,04	22	1.117,70	201	12.558,30	257
9	60	2.679,31	40	2.017,91	363	22.672,96	463
10	4	172,35	3	129,81	23	1.458,48	30
11	13	566,05	9	426,32	77	4.790,07	98
12	73	3.289,20	50	2.477,25	446	27.833,99	569
13	9	399,56	6	300,93	54	3.381,16	69
14	23	1.054,49	16	794,19	143	8.923,35	182
15	85	3.818,05	58	2.875,56	518	32.309,30	660
16	68	3.038,21	46	2.288,22	412	25.710,06	525
17	52	2.353,08	35	1.772,22	319	19.912,36	407
TOTAL	703	31.646,90	477	23.834,79	4.290	267.803,75	5.470

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 106. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 25. Factores para determinar las cargas variables en el plan parcial.

UAU	Factor POT Vivienda (m ² /habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	3,09	7,00
2	4,76	7,00
3	3,58	7,00
4	3,48	7,00
5	3,10	7,00
6	1,29	7,00
7	3,20	7,00
8	2,27	7,00
9	4,28	7,00
10	4,82	7,00
11	8,51	7,00
12	4,43	7,00
13	8,75	7,00
14	3,41	7,00
15	4,06	7,00
16	3,85	7,00
17	4,61	7,00

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 107. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. A continuación, se establecen la asignación de obligaciones urbanísticas mínimas a pagar en dinero o en especie por cada UAU en aplicación del instrumento denominado cargas variables, con destino a cesión de suelo y adecuación de espacio público de esparcimiento y encuentro, así como para la construcción de equipamientos colectivos:

Tabla 26. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística.

Obligación mínima			
UAU	En suelo (m2)	En dinero (m2)	Total (m2)
1	3.019,59	327,84	3.347,43
2	2.208,32	1.022,42	3.230,74
3	568,94	1.796,74	2.365,68
4	0,00	1.929,27	1.929,27
5	721,92	752,65	1.474,57
6	1.143,48	0,00	1.143,48
7	0,00	2.487,54	2.487,54
8	754,51	576,14	1.330,65
9	2.139,07	1.930,07	4.069,14
10	0,00	374,44	374,44
11	2.023,96	0,00	2.023,96
12	2.318,50	2.835,46	5.153,96
13	387,28	966,71	1.353,99
14	1.334,49	0,00	1.334,49
15	6.289,86	0,00	6.289,86
16	4.110,68	99,71	4.210,39
17	3.599,38	789,76	4.389,14
TOTAL	30.619,98	15.888,74	46.508,72

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 108. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) así:

Tabla 27. Convertibilidad de residencial a otros usos.

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	15.948,28	0,67	10.747,75
2	10.607,70	0,67	7.148,67
3	9.965,06	0,67	6.715,59
4	8.309,56	0,67	5.599,92
5	7.002,09	0,67	4.718,80
6	6.810,89	0,67	4.589,95
7	11.493,91	0,67	7.745,90
8	8.133,21	0,67	5.481,08
9	14.683,82	0,67	9.895,62
10	224,86	0,67	151,53
11	738,50	0,67	497,69
12	18.026,29	0,67	12.148,15
13	521,28	0,67	351,30
14	5.779,09	0,67	3.894,60
15	20.924,66	0,67	14.101,40
16	16.650,76	0,67	11.221,16
17	7.982,95	0,67	5.379,82

Tabla 28. Convertibilidad de otros usos a residencial.

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	0,00	1,00	0,00
2	0,00	1,00	0,00
3	0,00	1,00	0,00
4	0,00	1,00	0,00
5	0,00	1,00	0,00
6	0,00	1,00	0,00
7	0,00	1,00	0,00
8	0,00	1,00	0,00
9	0,00	1,00	0,00
10	1.310,92	1,00	1.310,92
11	4.305,45	1,00	4.305,45
12	0,00	1,00	0,00
13	3.039,08	1,00	3.039,08

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
14	0,00	1,00	0,00
15	0,00	1,00	0,00
16	0,00	1,00	0,00
17	8.071,75	1,00	8.071,75

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Subsección 2.

Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z2_R_44. Caribe.

Artículo 109. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 103.420,77 m² y un área neta de 48.620,59 m², la cual está conformada por inmuebles públicos y privados, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matriculas inmobiliarias que se espacializan en el Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias de diagnóstico de este plan parcial

Artículo 110. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación territorial es la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, el cual se espacializa en el Mapa 6. Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

Artículo 111. Componentes del modelo de ocupación.

111.1. Desde lo público: Este plan parcial tiene una estructura predial altamente fragmentada y una estructura urbana definida. La morfología corresponde a un manzaneo tradicional lo que tiene implicaciones en el modelo de ocupación desde el componente público como el privado:

111.1.1. Debido a los pequeños tamaños de las UAU, la disposición de la obligación de espacio público no debe darse al interior de cada una de ellas, motivo por el cual deben ser pagadas en dinero, en especie, en otro lote de terreno o en las UAU-RO en el evento en que se adquieran por parte de los titulares de licencia de urbanización o por parte del Distrito de Medellín.

111.1.2. El espacio público general se dispone principalmente sobre la Avenida Regional y la Autopista Norte, así como espacio público asociado al eje de la Carrera 64 D que remata en un espacio público próximo a la Glorieta de la Terminal de Transporte del Norte.

111.1.3. La mayoría de los espacios públicos locales están asociados a las AME en la categoría de equipamientos.

111.1.4. Se configura la vía de servicio paralela a la Carrera 65 de acuerdo a los proyectos viales vigentes.

111.2. Desde lo Privado:

111.2.1. La mayoría de los AME corresponden a edificaciones consolidadas asociadas a la industria preexistente.

111.2.2. Debido a la fragmentación de los predios, este polígono se divide en UAU que en promedio tienen un área bruta de 2.917 m².

111.2.3. Las unidades que están dispuestas entre la Carrera 64 B con jerarquía de vía de servicio y el Proyecto Parques del Río tienen un mayor porcentaje de uso residencial que corresponde en promedio al 72% de la edificabilidad de la unidad después de reparto. Estas son las UAU: 5,6,7,8,9, 14,15,16,17,18,24,25,26,27,28,29,30, configurando un interior de vivienda alejado de la alta mixtura de usos dispuestos sobre las vías de primer orden que bordean el territorio.

Artículo 112. Objetivo General del plan parcial. Reconocer la preexistencia de usos industriales con miras a generar las condiciones normativas del polígono que permitan introducir una alta intensidad en la mezcla de los usos favoreciendo así la convivencia entre servicios, comercio industria liviana y vivienda. Disponer un sistema de parques interiores y lineales sobre la vía principal interior y sobre la autopista con el fin de mejorar las condiciones urbanas para introducir el uso residencial, al interior del polígono posibilitando la localización de viviendas preservándolas de las dinámicas propias de la alta mixtura que se refuerza en las vías de primer orden que bordean el territorio.

Artículo 113. Objetivos y Estrategias Específicos del plan parcial.

113.1. Desde lo Social:

113.1.1. Objetivo. Promover la localización de actividades que contribuyan a controlar los procesos de degradación y complementen la transformación que se está produciendo en la zona, apoyando los cambios de la base económica local privilegiando siempre la permanencia de las actividades económicas actuales

113.1.2. Estrategia. Priorización de la localización de actividades económicas en relación con los sistemas viales principales.

113.2. Desde lo Económico.

113.2.1. Objetivo. Reconocer la vocación del territorio en función de las demandas del mercado, a partir de las cuales se establecerán condiciones normativas que permitan mejorar las condiciones urbanas actuales de la zona.

113.2.2. Estrategias:

113.2.2.1. Fomento de la responsable mezcla de usos, permitiendo una alta mixtura de usos.

113.2.2.2. Promoción del asentamiento de nuevas actividades económicas.

113.3. Desde lo Urbano.

113.3.1. Objetivo. Articular los sistemas públicos, los grandes sistemas viales de ciudad como la carrera 65, y Parques del Río, la Terminal de Transporte del Norte a través de los sistemas de espacio público definidos por el plan parcial.

113.3.2. Estrategias:

113.3.2.1. Localización del sistema de espacio público dispuesto en relación a las vías principales del polígono y en relación a Glorieta de la Terminal de Transporte del Norte.

113.3.2.2. Asociación del sistema de espacio público a las pre-existencias asociadas a los equipamientos.

113.4. Desde lo Ambiental:

113.4.1. Objetivo. Promover la instalación de usos y actividades económicas más limpias, así como la localización de nuevos espacios públicos que contribuyan a la mitigación de los impactos ambientales del sector.

113.4.2. Estrategias:

113.4.2.1. Aplicación el protocolo ambiental y urbanístico para las actividades existentes y previo a la instalación de nuevas actividades.

113.4.2.2. Establecimiento los usos residenciales al interior del polígono mitigando los impactos de las vías principales y los usos de alto impacto

Artículo 114. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 32 Unidades de Actuación Urbanística -UAU- que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección. A continuación, se listan las UAU del presente plan con sus áreas:

Tabla 29. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

DISTRIBUCIÓN DE ÁREA BRUTA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA					
UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	4.571,50	0,00	0,00	2.039,35	2.532,15
2	5.294,09	0,00	0,00	2.341,48	2.952,61
3	2.508,71	0,00	0,00	881,64	1.627,07
4	2.556,22	0,00	0,00	989,36	1.566,86
5	1.406,70	0,00	0,00	391,70	1.015,00
6	1.176,44	0,00	0,00	121,01	1.055,43
7	2.468,14	0,00	0,00	1.371,42	1.096,72
8	2.701,04	270,00	0,00	777,48	1.653,56
9	2.976,92	0,00	0,00	1.715,12	1.261,80
10	5.875,15	162,82	0,00	2.883,77	2.828,56
11	5.308,48	550,46	0,00	2.398,35	2.359,67
12	2.437,70	0,00	0,00	923,62	1.514,08
13	2.874,96	0,00	0,00	1.094,19	1.780,77
14	1.611,41	0,00	0,00	573,40	1.038,01
15	1.901,39	526,79	0,00	601,20	773,40
16	3.660,42	271,95	0,00	1.815,82	1.572,65
17	2.116,24	388,43	0,00	676,80	1.051,01
18	3.548,01	510,76	0,00	1.799,38	1.237,87
19	3.505,22	0,00	0,00	1.259,01	2.246,21
20	5.215,73	266,19	0,00	2.051,16	2.898,38
21	3.874,00	0,00	0,00	1.441,58	2.432,42
22	2.649,28	0,00	0,00	1.047,56	1.601,72
23	2.767,19	130,21	0,00	1.147,74	1.489,24
24	2.281,67	763,75	0,00	718,06	799,86
25	987,68	125,56	0,00	497,49	364,63
26	1.825,82	122,91	0,00	630,76	1.072,15
27	3.629,26	0,00	0,00	1.816,81	1.812,45
28	1.604,53	0,00	0,00	552,76	1.051,77
29	1.690,69	0,00	0,00	311,71	1.378,98
30	2.509,66	106,77	0,00	1.670,73	732,16
31	3.107,86	1.411,34	0,00	901,23	795,29
32	1.592,71	0,00	0,00	557,60	1.035,11
AME_DR_1	11.185,95	5.176,03	0,00	6.009,92	0,00
TOTAL	103.420,77	10.783,97	0,00	44.009,21	48.627,59

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 115. Identificación de las Áreas de Manejo Especial -AME- con Desarrollo Restringido por obligaciones urbanísticas -AME DR-. El presente plan parcial cuenta con una (1) área de manejo especial con desarrollo restringido, la cual permite desarrollarse urbanísticamente a partir de la norma urbanística establecida en el Acuerdo 48 de 2014, o donde opcionalmente los titulares de licencia de urbanización de las correspondientes UAU, pueden pagar las obligaciones urbanísticas en especie, o incluso cuando el urbanizador pague las obligaciones en dinero, el municipio o el operador urbano podrán adquirir dichos suelos. La presente AME y se conforma con los siguientes predios:

Tabla 30. Identificación de las Áreas de Manejo Especial -AME- con Desarrollo Restringido por Obligaciones Urbanísticas -AME DR-

CODIGO_UAU	CBML
AME_DR_1	05170190001
	05170190002
	05170190003
	05170190004
	05170190005
	05170190006
	05170190007
	05170190008
	05170250001
	05179990007
	05179990008
	05179990009

CODIGO_UAU	CBML
	05179990045
	05179990046
	05179990047

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 116. Beneficios por unidad de actuación urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 31. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	2.532,15	3,52	8.918,21	63%	37%	5.640,10	3.278,11
2	2.952,61	3,50	10.348,63	63%	37%	6.544,74	3.803,89
3	1.627,07	2,96	4.812,94	42%	58%	2.042,70	2.770,24
4	1.566,86	2,96	4.634,81	42%	58%	1.967,10	2.667,71
5	1.015,00	3,48	3.536,05	72%	28%	2.548,55	987,50
6	1.055,43	3,48	3.676,89	72%	28%	2.650,05	1.026,83
7	1.096,72	3,48	3.817,27	72%	28%	2.751,23	1.066,04
8	1.653,56	3,49	5.768,45	72%	28%	4.157,52	1.610,94
9	1.261,80	3,48	4.395,85	72%	28%	3.168,24	1.227,62
10	2.828,56	3,42	9.681,31	63%	37%	6.122,71	3.558,60
11	2.359,67	3,15	7.430,22	42%	58%	3.153,52	4.276,70
12	1.514,08	2,96	4.478,68	42%	58%	1.900,83	2.577,85
13	1.780,77	3,15	5.607,41	42%	58%	2.379,89	3.227,52
14	1.038,01	3,48	3.616,21	72%	28%	2.606,32	1.009,89
15	773,40	3,48	2.694,37	72%	28%	1.941,92	752,45
16	1.572,65	3,48	5.478,78	72%	28%	3.948,74	1.530,04
17	1.051,01	3,16	3.318,02	72%	28%	2.391,40	926,61
18	1.237,87	3,48	4.312,47	72%	28%	3.108,14	1.204,33
19	2.246,21	3,52	7.911,12	63%	37%	5.003,19	2.907,92
20	2.898,38	3,14	9.103,40	40%	60%	3.676,69	5.426,70
21	2.432,42	3,52	8.566,99	63%	37%	5.417,98	3.149,00
22	1.601,72	2,96	4.737,93	42%	58%	2.010,87	2.727,07
23	1.489,24	2,96	4.405,19	42%	58%	1.869,64	2.535,54
24	799,86	3,48	2.786,55	72%	28%	2.008,36	778,19
25	364,63	2,25	819,54	72%	28%	590,67	228,87
26	1.072,15	3,16	3.384,76	72%	28%	2.439,51	945,25
27	1.812,45	3,49	6.322,79	72%	28%	4.561,79	1.761,00
28	1.051,77	3,16	3.320,38	72%	28%	2.393,11	927,27
29	1.378,98	3,16	4.353,39	72%	28%	3.137,63	1.215,76
30	732,16	3,16	2.311,40	72%	28%	1.665,90	645,50
31	795,29	5,72	4.549,03	63%	37%	2.852,35	1.696,68
32	1.035,11	5,16	5.344,81	63%	37%	3.351,32	1.993,49
AME_D R_1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	48.627,59		164.443,83	63%	37%	100.002,73	64.441,09

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 117. Cargas asumidas por el plan parcial. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 32. Cargas asumidas por el Plan Parcial.

UAU	Vías		Espacio público		Espacio público por fuera (m2)
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
1	436,78	510,50	401,54	0,00	880,53
2	463,63	655,86	434,34	0,00	1094,24
3	65,97	311,80	318,18	15,87	697,61
4	44,28	314,36	294,09	1,26	711,65
5	70,39	259,16	0,00	0,00	605,64
6	62,61	97,68	0,00	0,00	701,82
7	110,82	354,90	0,00	625,78	547,12
8	39,21	404,01	0,00	0,00	1102,45
9	39,07	490,63	0,00	685,29	728,66
10	734,50	916,40	0,00	0,00	955,69
11	249,80	772,72	391,93	0,00	889,52
12	25,63	321,50	253,36	1,37	738,59
13	110,26	310,71	384,72	0,00	772,26
14	46,55	334,39	0,12	0,00	634,05
15	10,22	317,84	0,00	0,00	482,96

UAU	Vías		Espacio público		Espacio público por fuera (m2)
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
16	17,40	542,23	0,00	705,53	982,16
17	0,91	339,48	0,00	0,00	630,88
18	5,41	526,61	0,00	719,08	742,01
19	465,91	461,56	300,05	0,00	732,23
20	275,61	630,51	1031,76	0,00	659,13
21	518,58	456,86	293,04	0,00	822,71
22	31,21	363,23	319,20	0,44	712,58
23	31,59	365,97	321,53	2,33	622,66
24	0,00	440,55	0,00	0,00	476,61
25	21,66	256,74	0,00	0,00	72,08
26	37,80	339,29	0,00	0,00	595,66
27	11,67	588,11	0,00	696,74	1163,41
28	90,00	255,28	0,00	0,00	538,06
29	84,69	137,23	0,00	0,00	816,68
30	35,78	402,14	0,00	777,19	293,19
31	9,52	552,99	785,77	0,01	0,00
32	10,02	330,85	1025,09	5,87	0,00
TOTAL	4.157,48	13.362,09	6.554,72	4.236,76	21.402,84

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 118. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística -UAU-, se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

Tabla 33. Exigencia de Vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	12	552,12	8	415,83	75	4.672,16	95
2	14	640,67	10	482,52	87	5.421,54	111
3	4	199,96	3	150,60	27	1.692,14	35
4	4	192,56	3	145,03	26	1.629,51	33
5	6	249,48	4	187,90	34	2.111,17	43
6	6	259,42	4	195,38	35	2.195,26	45
7	6	269,32	4	202,84	37	2.279,07	47
8	9	406,99	6	306,52	55	3.444,01	70
9	7	310,14	5	233,58	42	2.624,51	54
10	13	599,36	9	451,41	81	5.071,94	104
11	7	308,70	5	232,50	42	2.612,32	53
12	4	186,08	3	140,14	25	1.574,62	32
13	5	232,97	4	175,46	32	1.971,46	40
14	6	255,14	4	192,16	35	2.159,03	44
15	4	190,10	3	143,17	26	1.608,66	33
16	9	386,55	6	291,13	52	3.271,07	67
17	5	234,10	4	176,31	32	1.981,00	40
18	7	304,26	5	229,15	41	2.574,73	53
19	11	489,77	7	368,87	66	4.144,55	85
20	8	359,92	5	271,07	49	3.045,71	62
21	12	530,37	8	399,45	72	4.488,16	92
22	4	196,85	3	148,25	27	1.665,77	34
23	4	183,02	3	137,84	25	1.548,78	32
24	4	196,60	3	148,07	27	1.663,69	34
25	1	57,82	1	43,55	8	489,30	10
26	5	238,81	4	179,86	32	2.020,85	41
27	10	446,56	7	336,33	61	3.778,91	77
28	5	234,27	4	176,44	32	1.982,41	40
29	7	307,15	5	231,33	42	2.599,16	53
30	4	163,08	2	122,82	22	1.380,00	28
31	6	279,22	4	210,29	38	2.362,83	48
32	7	328,07	5	247,08	44	2.776,17	57
TOTAL	218	9.789,42	147	7.372,88	1.327	82.840,44	1.692

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 119. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de

espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 34. Factores para determinar las cargas variables en el Plan Parcial.

UAU	Factor POT Vivienda (m ² / habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	3,08	7,00
2	3,18	7,00
3	6,64	7,00
4	6,87	7,00
5	3,48	7,00
6	3,92	7,00
7	2,84	7,00
8	3,93	7,00
9	3,35	7,00
10	1,91	7,00
11	5,14	7,00
12	7,05	7,00
13	6,46	7,00
14	3,57	7,00
15	3,66	7,00
16	3,66	7,00
17	3,91	7,00
18	3,49	7,00
19	2,73	7,00
20	5,89	7,00
21	2,73	7,00
22	6,90	7,00
23	6,77	7,00
24	3,47	7,00
25	1,57	7,00
26	3,58	7,00
27	3,76	7,00
28	3,26	7,00
29	3,85	7,00
30	2,46	7,00
31	3,86	7,00
32	4,36	7,00

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 120. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. A continuación, se establecen la asignación de obligaciones urbanísticas mínimas a pagar en dinero o en especie por cada UAU en aplicación del instrumento denominado cargas variables, con destino a cesión de suelo y adecuación de espacio público de esparcimiento y encuentro, así como para la construcción de equipamientos colectivos:

Tabla 35. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-.

UAU	Obligación mínima		
	En suelo (m ²)	En dinero (m ²)	Total (m ²)
1	401,54	239,50	641,04
2	434,34	329,95	764,29
3	318,18	189,72	507,90
4	294,09	208,78	502,87
5	0,00	302,82	302,82
6	0,00	350,91	350,91
7	0,00	273,56	273,56
8	0,00	551,23	551,23
9	0,00	364,33	364,33
10	0,00	477,85	477,85
11	391,93	248,79	640,72
12	253,36	242,61	495,97
13	384,72	193,77	578,49
14	0,12	316,97	317,09
15	0,00	241,48	241,48
16	0,00	491,08	491,08
17	0,00	315,44	315,44
18	0,00	371,00	371,00
19	300,05	216,09	516,14
20	1.031,76	0,00	1.031,76

Obligación mínima			
UAU	En suelo (m2)	En dinero (m2)	Total (m2)
21	293,04	264,84	557,88
22	319,20	196,69	515,89
23	321,53	150,56	472,09
24	0,00	238,30	238,30
25	0,00	36,04	36,04
26	0,00	297,83	297,83
27	0,00	581,70	581,70
28	0,00	269,03	269,03
29	0,00	408,34	408,34
30	0,00	146,59	146,59
31	785,77	0,00	785,77
32	1.025,09	0,00	1.025,09
TOTAL	6.554,72	8.515,80	15.070,52

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 121. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) así:

Tabla 36. Convertibilidad de residencial a otros usos.

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	2.964,64	0,67	1.997,91
2	3.440,15	0,67	2.318,36
3	598,82	0,67	403,55
4	576,66	0,67	388,62
5	1.487,73	0,67	1.002,60
6	1.546,99	0,67	1.042,54
7	1.606,05	0,67	1.082,34
8	2.426,98	0,67	1.635,57
9	1.849,48	0,67	1.246,39
10	3.218,32	0,67	2.168,86
11	924,46	0,67	623,00
12	557,23	0,67	375,53
13	697,67	0,67	470,17
14	1.521,46	0,67	1.025,33
15	1.133,61	0,67	763,96
16	2.305,11	0,67	1.553,44
17	1.396,00	0,67	940,78
18	1.814,40	0,67	1.222,75
19	2.629,86	0,67	1.772,30
20	945,68	0,67	637,30
21	2.847,89	0,67	1.919,23
22	589,49	0,67	397,26
23	548,09	0,67	369,36
24	1.172,40	0,67	790,09
25	344,81	0,67	232,37
26	1.424,08	0,67	959,71
27	2.664,95	0,67	1.795,95
28	1.397,00	0,67	941,45
29	1.831,62	0,67	1.234,35
30	972,48	0,67	655,37
31	1.487,64	0,67	1.002,54
32	1.747,88	0,67	1.177,92

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Tabla 37. Convertibilidad de otros usos a residencial.

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	0,00	1,00	0,00
2	0,00	1,00	0,00
3	845,06	1,00	845,06

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
4	813,79	1,00	813,79
5	0,00	1,00	0,00
6	0,00	1,00	0,00
7	0,00	1,00	0,00
8	0,00	1,00	0,00
9	0,00	1,00	0,00
10	0,00	1,00	0,00
11	1.304,61	1,00	1.304,61
12	786,37	1,00	786,37
13	984,56	1,00	984,56
14	0,00	1,00	0,00
15	0,00	1,00	0,00
16	0,00	1,00	0,00
17	0,00	1,00	0,00
18	0,00	1,00	0,00
19	0,00	1,00	0,00
20	1.785,34	1,00	1.785,34
21	0,00	1,00	0,00
22	831,89	1,00	831,89
23	773,47	1,00	773,47
24	0,00	1,00	0,00
25	0,00	1,00	0,00
26	0,00	1,00	0,00
27	0,00	1,00	0,00
28	0,00	1,00	0,00
29	0,00	1,00	0,00
30	0,00	1,00	0,00
31	0,00	1,00	0,00
32	0,00	1,00	0,00

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Subsección 3.

Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_18 Calle Nueva.

Artículo 122. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 92.813,63 m² y un área neta de 40.832,32 m², la cual está conformada por 197 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial. Ver Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 123. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación territorial es la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, el cual se espacializa en el Mapa 6. Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

Artículo 124. Componentes del Modelo de ocupación.

124.1. Desde lo Público:

124.1.1. El modelo de ocupación se fundamenta en la estructura urbana existente que tiene los atributos de la retícula tradicional. El espacio público general se dispone sobre la Carrera 52 Carabobo, Calle 37 Avenida 33 y Carrera 55 Avenida Ferrocarril integrándose sobre la Calle 37 Avenida 33 y la Triada Norte corresponde con lo dispuesto por el Proyecto Parques del Río.

124.1.2. Sobre la Carrera 53 Cundinamarca se dispone un parque lineal que hace parte de la estructura ecológica complementaria y articula el Distrito Térmico EPM y la Alpujarra.

124.1.3. Este plan parcial hace parte del área denominada Centro Cívico que integra el centro gubernamental de La Alpujarra y los dos Cerros tutelares Nutibara y Asomadera.

124.2. Desde lo Privado:

124.2.1. Se reconocen cuatro AME en el polígono que corresponden tres a la categoría de edificaciones consolidadas y un equipamiento.

124.2.2. Sobre el parque lineal de la Carrera 53 Cundinamarca y en las UAU 3, 6, 7 se privilegia el uso residencial con un promedio del 55% de la edificabilidad de la unidad después de reparto posibilitando un interior del polígono más residencial.

Artículo 125. Objetivo General del plan parcial. Ser parte del proceso de renovación urbana de los suelos dispuestos sobre el nuevo Frente de Agua del Río para introducir vivienda en el Centro Cívico de la ciudad acorde con los usos de la Centralidad Metropolitana. Desde el sistema público articula el centro gubernamental de La Alpujarra con los dos Cerros tutelares Nutibara y Asomadera, estructurando las mayores intensidades de mezcla de usos sobre los ejes principales y una intensidad baja en las unidades interiores para lograr un centro de polígono con carácter barrial soportado en el espacio público de escala local.

Artículo 126. Objetivos y Estrategias específicos del plan parcial.

126.1. Desde lo Social.

126.1.1. **Objetivo:** Facilitar los procesos de asociatividad entre privados como mecanismos de implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.

126.1.2. Estrategias:

126.1.2.1. Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística -UAU- en relación a la estructura predial existente.

126.1.2.2. Aplicar el derecho de permanencia de las actividades económicas preexistentes.

126.2. Desde lo Económico.

126.2.1. **Objetivo:** Establecer mecanismos que permitan la implementación de estrategias para la permanencia de actividades económicas de la zona y la convivencia nuevas actividades soportado en la localización estratégica del polígono.

126.2.2. **Estrategia:** Localización de actividades sobre los corredores principales posibilitando una mayor mixtura de usos.

126.3. Desde lo Urbano.

126.3.1. **Objetivo:** Establecer un sistema público que articule el corredor ambiental de la Avenida 33, la carrera Carabobo, el centro administrativo municipal y el centro de eventos plaza mayor, como aporte de este plan parcial a la consolidación del centro cívico.

126.3.2. Estrategias:

126.3.2.1. Disposición del espacio público sobre los ejes principales del polígono, en especial sobre la avenida 33 en relación al Proyecto Parques del Río.

126.3.2.2. Definición del modelo de ocupación a partir estructura urbana existente.

126.4. Desde lo Ambiental.

126.4.1. Objetivo: Establecer una red ecológica complementaria que conecte el sistema de administrativo municipal con el corredor ambiental de la avenida 33, como complemento de la conectividad ambiental entre el río y el Cerro La Asomadera.

126.4.2. Estrategias:

126.4.2.1. Generación de un parque lineal que aporte a la estructura ecológica complementaria y articule los equipamientos de la zona.

126.4.2.2. Implementación de la estructura ecológica complementaria sobre la avenida 33.

Artículo 127. Proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística -UAU-. Cada una de las 15 unidades de Actuación Urbanística -UAU- que conforman el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección. A continuación, se listan las UAU del presente plan con sus áreas:

Tabla 38. Proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística -UAU-.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	5.321,17	2.191,84	0,00	2.136,60	992,73
2	4.926,06	0,00	0,00	2.275,16	2.650,90
3	4.563,57	0,00	0,00	1.899,45	2.664,12
4	4.960,02	0,00	0,00	2.119,81	2.840,21
5	8.503,21	1.139,62	0,00	2.756,03	4.607,56
6	3.436,85	0,00	0,00	1.243,33	2.193,52
7	3.163,56	0,00	0,00	1.204,08	1.959,48
8	2.286,37	0,00	0,00	904,31	1.382,06
9	4.132,57	0,00	0,00	1.405,90	2.726,67
10	8.660,61	0,00	1.533,75	4.551,25	2.575,61
11	10.586,57	0,00	0,00	3.001,95	7.584,62
12	3.691,72	0,00	94,13	1.393,91	2.203,68
13	3.648,87	0,00	0,00	1.263,58	2.385,29
14	3.565,48	0,00	0,00	1.653,68	1.911,80
15	7.321,51	0,00	0,00	5.167,44	2.154,07
AME 1	4.292,17	1.098,89	0,00	3.193,28	0,00
AME DR 2	9.753,32	5.506,24	0,00	4.247,08	0,00
TOTAL	92.813,63	9.936,59	1.627,88	40.416,84	40.832,32

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 128. Identificación de las áreas de manejo especial –AME-. Corresponden a las áreas que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el Mapa 07. Áreas de Manejo Especial, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 39. Identificación de las áreas de manejo especial –AME-.

Número AME	CBML	UAU - AR	Categoría AME
	10110210001	AME 1	Edificación consolidada
	10110200004	UAU 1	Edificación consolidada
	10110200001	UAU 1	Equipamiento
	10110200002		
	10110120004	UAU 5	Edificación consolidada

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 129. Identificación de las áreas de manejo especial de desarrollo restringido por espacio público - AME DR-. El presente plan parcial cuenta con una (1) área de manejo especial con desarrollo restringido, la cual permite desarrollarse urbanísticamente a partir de la norma urbanística establecida en el Acuerdo 48 de 2014, o donde opcionalmente los titulares de licencia de urbanización de las correspondientes UAU, pueden pagar las obligaciones urbanísticas en especie, o incluso cuando el urbanizador pague las obligaciones en dinero, el municipio o el operador urbano podrán adquirir dichos suelos. La presente AME y se conforma con los siguientes predios:

Tabla 40. Identificación de las áreas de manejo especial de desarrollo restringido por espacio público - AME DR-.

CODIGO_UAU	CBML
AME_DR_2	10110190001
	10110190002
	10110190003
	10110190004
	10110190005
	10110190006
	10110190007
	10110190008
	10110190009
	10110190010
	10110190011
	10110190012
	10110190013
	10110190014
	10110190015
	10110190016
	10110190017
	10110190018
	10110190019
	10110190020
	10110190021
	10110190022
	10110190023

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 130. Beneficios por unidad de actuación urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 41. Beneficios por unidad de actuación urbanística.

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	992,73	2,98	2.960,99	34%	66%	999,07	1.961,92
2	2.650,90	5,36	14.217,20	44%	56%	6.284,09	7.933,11
3	2.664,12	4,74	12.618,20	54%	46%	6.851,73	5.766,47
4	2.840,21	5,36	15.221,77	44%	56%	6.728,12	8.493,65
5	4.607,56	5,36	24.711,41	44%	56%	10.922,60	13.788,81
6	2.193,52	4,74	10.389,28	54%	46%	5.641,42	4.747,86
7	1.959,48	4,74	9.280,77	54%	46%	5.039,49	4.241,27
8	1.382,06	5,36	7.412,26	44%	56%	3.276,27	4.136,00
9	2.726,67	5,36	14.623,71	44%	56%	6.463,77	8.159,94
10	2.575,61	5,36	13.813,51	44%	56%	6.105,66	7.707,85
11	7.584,62	5,36	40.678,05	44%	56%	17.986,51	22.691,55
12	2.203,68	5,36	11.818,82	44%	56%	5.223,99	6.594,83
13	2.385,29	5,36	12.792,89	44%	56%	5.654,54	7.138,35
14	1.911,80	5,36	10.253,44	44%	56%	4.532,08	5.721,35
15	2.154,07	5,77	12.426,32	46%	54%	5.668,61	6.757,71
AME 1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME DR 2	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	40.832,32		213.218,64	0,46	0,54	97.377,96	115.840,67

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 131. Cargas asumidas por el plan parcial. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 42. Cargas asumidas por el plan parcial.

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m ²)
1	6,01	1.047,62	0,00	0,00	425,03
2	84,96	1.424,37	0,00	0,00	2.538,44
3	51,70	1.028,94	385,64	120,64	1.774,55
4	113,75	1.144,99	566,88	44,39	2.169,82
5	260,71	1.590,63	0,00	0,00	4.467,88
6	19,67	569,82	449,15	53,54	1.413,14
7	16,42	598,94	350,74	55,23	1.297,18
8	47,14	512,25	289,99	14,50	1.062,38
9	15,16	944,77	593,37	32,30	2.185,06
10	241,78	2.406,36	0,00	872,34	2.007,99
11	967,38	1.634,14	2.352,89	50,06	4.398,63
12	411,71	459,32	846,76	96,24	937,50
13	492,49	113,30	545,25	0,00	1.440,95
14	342,20	431,61	692,71	31,23	873,72
15	65,58	1.143,05	2.088,49	193,71	0,00
TOTAL	3.136,66	15.050,11	9.161,87	1.564,18	26.992,27

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 132. Exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística. La exigencia de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística -UAU-, se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

Tabla 43. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m ²)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m ²)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m ²)**	Total de viviendas (Unidades)
1	2	111,86	1	72,51	13	814,70	17
2	16	703,60	9	456,08	82	5.124,41	107
3	17	767,16	10	497,28	90	5.587,30	117
4	17	753,32	10	488,30	88	5.486,50	114
5	27	1.222,95	16	792,72	143	8.906,92	186
6	14	631,64	8	409,43	74	4.600,34	96
7	13	564,25	7	365,75	66	4.109,49	86
8	8	366,83	5	237,78	43	2.671,66	56
9	16	723,72	9	469,12	84	5.270,93	110
10	15	683,62	9	443,13	80	4.978,91	104
11	45	2.013,87	26	1.305,40	235	14.667,24	306
12	13	584,91	8	379,14	68	4.259,95	89
13	14	633,11	8	410,39	74	4.611,04	96
14	11	507,44	7	328,92	59	3.695,72	77
15	14	634,69	8	411,41	74	4.622,51	96
TOTAL	242	10.902,97	141	7.067,35	1.272	79.407,64	1.656

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 133. Factores para determinar las cargas variables en el plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 44. Factores para determinar las cargas variables en el Plan Parcial.

UAU	Factor POT Vivienda (m ² /habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	4,73	7,00
2	5,18	7,00
3	4,21	7,00

UAU	Factor POT Vivienda (m ² /habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
4	5,23	7,00
5	5,27	7,00
6	4,46	7,00
7	4,40	7,00
8	5,33	7,00
9	5,61	7,00
10	3,95	7,00
11	4,72	7,00
12	4,16	7,00
13	4,32	7,00
14	4,23	7,00
15	4,68	7,00

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 134. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. A continuación, se establecen la asignación de obligaciones urbanísticas mínimas a pagar en dinero o en especie por cada UAU en aplicación del instrumento denominado cargas variables, con destino a cesión de suelo y adecuación de espacio público de esparcimiento y encuentro, así como para la construcción de equipamientos colectivos:

Tabla 45. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-.

UAU	En suelo (m ²)	En dinero (m ²)	Total (m ²)
1	0,00	212,52	212,52
2	0,00	1.269,22	1.269,22
3	385,64	694,45	1.080,09
4	566,88	801,47	1.368,35
5	0,00	2.233,94	2.233,94
6	449,15	481,99	931,14
7	350,74	473,22	823,96
8	289,99	386,20	676,19
9	593,37	795,84	1.389,21
10	0,00	1.003,99	1.003,99
11	2.352,89	1.022,87	3.375,76
12	846,76	45,37	892,13
13	545,25	447,85	993,10
14	692,71	90,51	783,22
15	2.088,49	0,00	2.088,49
TOTAL	9.161,87	9.959,44	19.121,31

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 135. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²) así:

Tabla 46. Convertibilidad de residencial a otros usos.

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m ²)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m ²)
1	110,77	0,58	64,62
2	2.018,93	1,58	3.196,64
3	3.066,27	2,58	7.921,21
4	2.161,59	3,58	7.745,69
5	3.509,18	4,58	16.083,73
6	2.524,63	5,58	14.095,88
7	2.255,26	6,58	14.847,14
8	1.052,59	7,58	7.982,13
9	2.076,66	8,58	17.824,66
10	1.961,61	9,58	18.798,73
11	5.783,09	10,58	61.204,40
12	1.678,35	11,58	19.440,86
13	1.816,67	12,58	22.859,79
14	1.456,05	13,58	19.778,05

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
15	1.940,71	14,58	28.302,05

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Tabla 47. Convertibilidad de otros usos a residencial.

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	777,53	1,00	777,53
2	2.246,23	1,00	2.246,23
3	719,19	1,00	719,19
4	2.404,94	1,00	2.404,94
5	3.904,25	1,00	3.904,25
6	592,15	1,00	592,15
7	528,97	1,00	528,97
8	1.171,09	1,00	1.171,09
9	2.310,45	1,00	2.310,45
10	2.182,45	1,00	2.182,45
11	6.420,32	1,00	6.420,32
12	1.867,30	1,00	1.867,30
13	2.021,20	1,00	2.021,20
14	1.619,98	1,00	1.619,98
15	1.787,18	1,00	1.787,18

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Subsección 4.

Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_19 Barrio Colón Calle Nueva.

Artículo 136. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 262.418,07 m² y un área neta de 132.054,82 m², la cual está conformada por 321 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial. Ver Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 137. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se espacializa en el Mapa 6. Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

Artículo 138. Componentes del Modelo de ocupación del plan parcial.

138.1. DESDE LO PÚBLICO:

138.1.1. El modelo de ocupación se fundamenta en la estructura urbana preexistente con su retícula tradicional; donde los ejes longitudinales (Carrera 51 Bolívar, Carrera 50 Palacé, Carrera 46 Avenida Oriental) y gran parte de los transversales (Calle 44 San Juan, Calle 41 Los Huesos, Triada Norte, Calle 37 Avenida 33), están asociados al espacio público general.

138.1.2. Para dar continuidad a la movilidad peatonal se establece un sistema de parques locales en correspondencia con la Calle 42 Quito y a la Calle 39, que funcionan como conectores entre el sistema Metro y el Centro Cívico.

138.1.3. Se configura un realineamiento de la Triada Norte que tiene repercusión sobre la disposición del espacio público sobre este eje.

138.1.4. Este plan parcial hace parte del Centro Cívico que integra el centro gubernamental de La Alpujarra y los dos Cerros tutelares Nutibara y Asomadera.

138.2. Desde lo Privado.

138.2.1. En la ocupación se determina que hay algunas UAU que corresponden a manzanas completas de pocos propietarios, lo cual podría agilizar los procesos de gestión asociada, incluso la posibilidad de desarrollar UAU como Unidades de Gestión -UG-, en el evento en que exista acuerdo del 100% de los propietarios de la UAU. Esto sucede sobre la Calle 37 Avenida 33 y la Triada Norte.

138.2.2. Se reconocen cinco AME, de las cuales una corresponde a la categoría de patrimonio, dos a la categoría de edificaciones consolidadas y otras dos a la de estaciones de servicio.

138.2.3. Entre la Carrera 50 Palacé y la Carrera 58 Abejorral se privilegia el uso residencial con un promedio del 64% de la edificabilidad de la unidad después de reparto para las UAU 14, 15, 16, 23, 24, 30, 32 y 38. Se configura así un interior de barrio más residencial alejado de los ejes principales.

Artículo 139. Objetivo General del plan parcial. Introducir vivienda en el Centro Cívico de la ciudad articulando el área de planificación con el Centro Administrativo La Alpujarra, los Cerros tutelares Nutibara y Asomadera y la Centralidad definida por el Plan Parcial San Lorenzo a través de una generación de espacios públicos basados en parques lineales asociados al sistema de transversalidades definido en el modelo de ocupación.

Artículo 140. Objetivos y Estrategias específicos del plan parcial.

140.1. Desde lo Social.

140.1.1. Objetivo: Reconocer las actividades económicas y moradores preexistentes, fomentando transformaciones paulatinas de las actividades económicas actuales hacia nuevas actividades, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.

140.1.2. Estrategias:

140.1.2.1. Localización de actividades económicas en relación a los sistemas viales principales.

140.1.2.2. Aplicación del derecho de permanencia de las actividades económicas preexistentes.

140.1.2.3. Delimitación de UAU conformadas por manzanas completas en función de la estructura predial.

140.2. Desde lo Económico.

140.2.1. Objetivo: Establecer mecanismos que permitan la viabilidad del desarrollo de la zona, a través del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, logrando la transformación del territorio bajo el modelo de ocupación territorial definido por el Acuerdo 48 de 2014, así como los objetivos y estrategias del macroproyecto.

140.2.2. Estrategias:

140.2.2.1. Definición de condiciones normativas en proporción a las obligaciones urbanísticas definidas para cada UAU.

140.2.2.2. Construcción de simulaciones urbanístico financieras que permitan verificar la viabilidad financiera de las condiciones normativas establecidas para la zona.

140.3. Desde lo Urbano.

140.3.1. Objetivo: Definir una ocupación de la zona que reconozca en el centro cívico el carácter estratégico de la zona, estableciendo un sistema de espacios públicos lineales que acompañen los sistemas viales principales, así como la concreción de la conexión entre el parque cementerio san Lorenzo, el centro administrativo municipal y parques del río Medellín.

140.3.2. Estrategias:

140.3.2.1. Definición de un sistema de espacio público sobre los ejes principales tanto transversales como longitudinales.

140.3.2.2. Dar continuidad peatonal, permitiendo la permeabilidad de manzanas de gran extensión que permitan la conexión de los sistemas de movilidad con el centro cívico.

140.4. Desde lo Ambiental:

140.4.1. Objetivo: Establecer una red ecológica complementaria que permita la conexión entre el parque cementerio San Lorenzo y el Río Medellín, así como establecer condiciones ambientales para los corredores verdes.

140.4.2. Estrategias:

140.4.2.1. Configuración de secciones viales en correspondencia a los corredores verdes.

140.4.2.2. Configuración de parques lineales asociados a la red ecológica complementaria que articulan el Parque cementerio San Lorenzo y el Río Medellín.

Artículo 141. Conformación de las unidades de actuación urbanística-UAU-. Las Unidades de actuación Urbanística están conformadas por suelos públicos y privados por lo cual a continuación se presenta la conformación en áreas de cada una de las UAU.

Artículo 142. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 41 Unidades de Actuación Urbanística -UAU- que conforman el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección. A continuación, se listan las UAU del presente plan con sus áreas:

Tabla 48. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	3.803,78	0,00	0,00	2.367,17	1.436,61
2	2.584,97	0,00	0,00	821,99	1.762,98
3	2.384,44	0,00	0,00	766,49	1.617,95
4	4.715,13	0,00	0,00	1.528,41	3.186,72
5	4.209,13	0,00	0,00	1.366,95	2.842,18
6	5.495,49	0,00	0,00	2.559,04	2.936,45
7	9.217,73	372,61	0,00	4.625,61	4.219,51
8	3.244,01	0,00	0,00	1.016,84	2.227,17
9	4.082,71	0,00	0,00	1.202,63	2.880,08
10	6.342,35	0,00	0,00	1.859,35	4.483,00
11	3.780,30	0,00	0,00	1.137,91	2.642,39
12	5.451,86	0,00	0,00	2.568,62	2.883,24
13	6.454,86	0,00	0,00	4.383,70	2.071,16
14	4.160,78	0,00	0,00	1.596,19	2.564,59
15	3.441,54	0,00	0,00	777,68	2.663,86
16	4.004,82	0,00	0,00	1.393,03	2.611,79
17	3.848,47	0,00	0,00	1.868,49	1.979,98
18	5.541,88	0,00	0,00	2.651,24	2.890,64
19	7.748,33	0,00	0,00	4.204,88	3.543,45
20	7.197,41	0,00	0,00	3.199,76	3.997,65
21	5.490,83	0,00	0,00	2.787,86	2.702,97

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
22	11.651,98	2.149,11	0,00	5.038,94	4.463,93
23	7.384,24	0,00	0,00	2.459,37	4.924,87
24	3.881,68	0,00	0,00	1.397,20	2.484,48
25	8.816,52	1.754,30	0,00	4.420,63	2.641,59
26	2.898,91	0,00	0,00	1.302,52	1.596,39
27	4.271,78	0,00	0,00	1.949,81	2.321,97
28	8.592,08	0,00	0,00	3.553,32	5.038,76
29	10.945,18	0,00	0,00	4.145,79	6.799,39
30	9.350,42	0,00	0,00	3.256,66	6.093,76
31	7.699,26	0,00	0,00	5.203,89	2.495,37
32	8.735,14	0,00	0,00	3.235,46	5.499,68
33	8.893,23	0,00	0,00	4.026,52	4.866,71
34	3.579,67	0,00	0,00	1.808,81	1.770,86
35	3.750,03	0,00	0,00	1.807,15	1.942,88
36	5.626,08	0,00	791,56	3.357,85	1.476,67
37	7.091,56	0,00	102,54	3.558,59	3.430,43
38	9.365,28	0,00	0,00	3.721,11	5.644,17
39	9.321,42	0,00	0,00	3.671,64	5.649,78
40	6.942,20	0,00	1.336,77	3.949,59	1.655,84
41	9.510,38	2.496,49	0,00	3.900,97	3.112,92
AME 1	10.910,21	0,00	0,00	10.910,21	0,00
TOTAL	262.418,07	6.772,51	2.230,87	121.359,87	132.054,82

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 143. Identificación de las áreas de manejo especial –AME-. Acorde a las categorías explicadas en el presente documento técnico de soporte para el plan parcial Z3_R_19. Se identifican las siguientes AME, identificadas con su respectivo CBML.

Tabla 49. Identificación de las Áreas de Manejo Especial -AME-.

Número AME	CBML	UAU - AR	Categoría AME
1	10110230027	UAU 7	Edificación consolidada
2	10110230025	UAU 7	Edificación consolidada
3	10130160003	UAU 41	Patrimonio
4	10110180008	UAU 22	Estación de servicio de gasolina
5	10130120007	UAU 25	Estación de servicio de gasolina

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 144. Beneficios por unidad de actuación urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 50. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Área neta (m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	1.436,61	3,79	5.449,87	45%	55%	2.426,57	3.023,31
2	1.762,98	5,02	8.856,10	45%	55%	3.943,20	4.912,91
3	1.617,95	5,02	8.127,59	45%	55%	3.618,82	4.508,77
4	3.186,72	5,01	15.964,25	45%	55%	7.108,11	8.856,14
5	2.842,18	5,04	14.324,00	45%	55%	6.377,79	7.946,21
6	2.936,45	5,02	14.750,89	45%	55%	6.567,86	8.183,03
7	4.219,51	5,30	22.364,49	55%	45%	12.216,94	10.147,55
8	2.227,17	4,82	10.744,89	55%	45%	5.869,56	4.875,33
9	2.880,08	4,78	13.769,21	55%	45%	7.521,64	6.247,57
10	4.483,00	4,77	21.402,40	58%	42%	12.383,87	9.018,54
11	2.642,39	4,77	12.612,74	55%	45%	6.889,90	5.722,84
12	2.883,24	4,78	13.784,29	55%	45%	7.529,88	6.254,42
13	2.071,16	4,79	9.922,85	30%	70%	2.946,40	6.976,44
14	2.564,59	4,87	12.487,78	64%	36%	8.037,23	4.450,55
15	2.663,86	4,87	12.971,16	64%	36%	8.348,33	4.622,83
16	2.611,79	4,87	12.717,60	64%	36%	8.185,14	4.532,46
17	1.979,98	5,03	9.954,42	45%	55%	4.432,22	5.522,19
18	2.890,64	5,03	14.532,72	45%	55%	6.470,72	8.062,00
19	3.543,45	5,07	17.977,35	55%	45%	9.820,40	8.156,95
20	3.997,65	5,02	20.081,76	45%	55%	8.941,44	11.140,32
21	2.702,97	4,69	12.683,27	45%	55%	5.647,25	7.036,02
22	4.463,93	4,72	21.057,19	45%	55%	9.375,75	11.681,44
23	4.924,87	4,87	23.980,72	64%	36%	15.434,17	8.546,55
24	2.484,48	4,87	12.097,69	64%	36%	7.786,16	4.311,53

UAU	Área neta (m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
25	2.641,59	4,79	12.655,79	30%	70%	3.757,90	8.897,89
26	1.596,39	5,02	8.018,21	45%	55%	3.570,12	4.448,09
27	2.321,97	5,02	11.664,11	45%	55%	5.193,47	6.470,65
28	5.038,76	4,78	24.089,45	55%	45%	13.159,22	10.930,23
29	6.799,39	4,78	32.506,70	55%	45%	17.757,27	14.749,43
30	6.093,76	4,87	29.672,03	64%	36%	19.097,13	10.574,89
31	2.495,37	5,12	12.782,14	55%	45%	6.982,43	5.799,70
32	5.499,68	4,87	26.779,62	64%	36%	17.235,56	9.544,06
33	4.866,71	5,03	24.467,47	45%	55%	10.894,19	13.573,29
34	1.770,86	5,02	8.895,69	45%	55%	3.960,82	4.934,87
35	1.942,88	5,02	9.759,79	45%	55%	4.345,57	5.414,23
36	1.476,67	6,40	9.446,52	45%	55%	4.206,08	5.240,44
37	3.430,43	5,12	17.571,77	55%	45%	9.598,84	7.972,93
38	5.644,17	5,22	29.470,64	64%	36%	18.967,52	10.503,12
39	5.649,78	5,03	28.404,39	45%	55%	12.647,10	15.757,28
40	1.655,84	7,49	12.400,22	51%	49%	6.284,74	6.115,48
41	3.112,92	7,01	21.817,12	51%	49%	11.057,46	10.759,66
AME 1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	132.054,82		663.016,94	51%	49%	346.594,79	316.422,15

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 145. Cargas asumidas por el plan parcial. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 51. Cargas asumidas por el plan parcial

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
1	166,90	534,15	450,06	205,40	158,22
2	0,00	404,52	217,07	84,49	1.203,01
3	0,00	380,04	197,81	81,05	1.103,83
4	0,00	768,05	812,72	154,67	1.718,72
5	0,00	701,42	1.213,56	118,43	1.031,10
6	0,00	1.067,68	786,82	235,65	1.482,66
7	74,28	2.219,77	733,14	0,57	2.321,25
8	20,04	645,88	354,16	15,15	1.211,83
9	46,70	758,20	387,04	14,23	1.611,14
10	76,02	1.180,88	1.944,29	7,23	1.022,33
11	43,71	719,96	520,85	0,00	1.295,77
12	54,50	1.240,45	918,38	103,40	955,79
13	431,94	1.273,85	710,72	0,00	335,77
14	161,83	565,94	372,29	0,83	1.199,18
15	140,35	209,36	388,28	0,00	1.346,03
16	214,36	516,04	364,57	5,92	1.188,02
17	220,73	689,21	450,03	0,00	830,78
18	210,66	1.013,10	680,40	1,45	1.320,61
19	211,82	1.455,47	987,83	184,59	1.320,98
20	164,96	1.182,22	917,90	293,98	2.031,22
21	117,15	1.438,02	372,58	145,77	1.364,88
22	222,58	2.740,96	1.103,08	201,35	1.659,81
23	266,75	778,57	1.255,57	19,88	1.843,16
24	211,43	655,03	335,17	0,00	1.103,77
25	76,92	1.668,90	597,73	33,26	1.313,37
26	90,96	648,91	298,70	4,77	823,52
27	88,17	894,30	368,76	102,61	1.326,25
28	42,68	2.385,11	1.352,00	74,29	1.963,29
29	162,47	2.519,68	2.629,75	83,76	1.803,73
30	502,18	1.112,98	1.338,13	75,97	2.271,54
31	57,29	1.581,24	19,71	1.152,20	1.639,02
32	145,59	1.086,21	968,93	552,17	2.641,41
33	280,23	1.117,00	754,50	574,04	2.813,94
34	87,99	763,79	262,93	103,43	990,23
35	264,35	647,23	298,56	82,84	909,57
36	356,60	916,88	509,28	448,26	454,51
37	441,35	1.405,04	938,37	102,54	1.043,36
38	1.756,23	791,82	1.149,86	261,88	975,83
39	1.683,70	1.085,48	996,22	516,73	1.550,49

UAU	VIAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
40	34,36	1.269,84	1.621,48	1.461,41	0,00
41	220,66	1.352,08	2.892,26	242,65	0,00
TOTAL	9.348,44	44.385,26	33.471,49	7.746,85	53.179,95

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 146. Exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística. La obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

Tabla 52. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	5	206,70	4	181,42	33	2.038,45	41
2	7	335,88	6	294,82	53	3.312,50	66
3	7	308,25	5	270,56	49	3.040,01	61
4	13	605,47	11	531,44	96	5.971,19	120
5	12	543,26	10	476,84	86	5.357,69	107
6	12	559,45	10	491,05	88	5.517,36	111
7	23	1.040,65	18	913,41	164	10.262,89	206
8	11	499,97	9	438,84	79	4.930,75	99
9	14	640,70	11	562,36	101	6.318,58	127
10	23	1.054,86	19	925,89	167	10.403,11	209
11	13	586,88	10	515,13	93	5.787,88	116
12	14	641,40	11	562,98	101	6.325,50	127
13	6	250,98	4	220,29	40	2.475,14	50
14	15	684,62	12	600,91	108	6.751,70	135
15	16	711,12	12	624,17	112	7.013,05	141
16	15	697,21	12	611,97	110	6.875,96	138
17	8	377,54	7	331,38	60	3.723,31	75
18	12	551,18	10	483,79	87	5.435,75	109
19	19	836,51	15	734,23	132	8.249,66	165
20	17	761,64	13	668,51	120	7.511,29	151
21	11	481,04	8	422,22	76	4.744,00	95
22	18	798,63	14	700,98	126	7.876,14	158
23	29	1.314,69	23	1.153,94	208	12.965,54	260
24	15	663,23	12	582,14	105	6.540,79	131
25	7	320,10	6	280,96	51	3.156,84	63
26	7	304,11	5	266,92	48	2.999,10	60
27	10	442,38	8	388,29	70	4.362,79	87
28	25	1.120,91	20	983,86	177	11.054,46	222
29	34	1.512,57	27	1.327,63	239	14.917,07	299
30	36	1.626,70	29	1.427,81	257	16.042,62	322
31	13	594,77	10	522,05	94	5.865,62	118
32	33	1.468,13	26	1.288,63	232	14.478,80	290
33	21	927,97	16	814,51	147	9.151,70	184
34	7	337,39	6	296,13	53	3.327,31	67
35	8	370,16	6	324,90	58	3.650,51	73
36	8	358,28	6	314,47	57	3.533,33	71
37	18	817,63	14	717,66	129	8.063,54	162
38	36	1.615,66	28	1.418,12	255	15.933,74	320
39	24	1.077,29	19	945,57	170	10.624,25	213
40	12	535,34	9	469,88	85	5.279,52	106
41	21	941,88	17	826,72	149	9.288,86	186
TOTAL	656	29.523,12	518	25.913,36	4.664	291.158,30	5.839

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 147. Factores para determinar las cargas variables en el Plan Parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el presente decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de

espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 53. Factores para determinar las cargas variables en el Plan Parcial.

UAU	Factor POT Vivienda (m ² /habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	2,71	7,00
2	4,53	7,00
3	4,52	7,00
4	4,46	7,00
5	4,39	7,00
6	4,28	7,00
7	3,18	7,00
8	3,46	7,00
9	3,44	7,00
10	3,13	7,00
11	3,41	7,00
12	3,16	7,00
13	3,14	7,00
14	2,60	7,00
15	2,80	7,00
16	2,50	7,00
17	3,35	7,00
18	3,68	7,00
19	2,93	7,00
20	4,02	7,00
21	3,66	7,00
22	3,44	7,00
23	2,69	7,00
24	2,42	7,00
25	5,68	7,00
26	3,77	7,00
27	3,97	7,00
28	3,21	7,00
29	3,18	7,00
30	2,49	7,00
31	2,97	7,00
32	2,83	7,00
33	3,99	7,00
34	3,80	7,00
35	3,16	7,00
36	2,35	7,00
37	2,46	7,00
38	1,22	7,00
39	1,89	7,00
40	3,15	7,00
41	3,21	7,00

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 148. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. A continuación, se establecen la asignación de obligaciones urbanísticas mínimas a pagar en dinero o en especie por cada UAU en aplicación del instrumento denominado cargas variables, con destino a cesión de suelo y adecuación de espacio público de esparcimiento y encuentro, así como para la construcción de equipamientos colectivos:

Tabla 54. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-.

UAU	En suelo (m ²)	En dinero (m ²)	Total (m ²)
1	450,06	0,00	450,06
2	217,07	492,97	710,04
3	197,81	453,01	650,82
4	812,72	453,00	1.265,72
5	1.213,56	0,00	1.213,56
6	786,82	347,92	1.134,74
7	733,14	794,06	1.527,20
8	354,16	428,83	782,99
9	387,04	612,05	999,09
10	1.944,29	0,00	1.944,29
11	520,85	387,46	908,31
12	918,38	18,71	937,09
13	710,72	0,00	710,72
14	372,29	413,44	785,73

UAU	En suelo (m2)	En dinero (m2)	Total (m2)
15	388,28	478,88	867,16
16	364,57	411,73	776,30
17	450,03	190,37	640,40
18	680,40	320,10	1.000,50
19	987,83	166,57	1.154,40
20	917,90	556,66	1.474,56
21	372,58	496,15	868,73
22	1.103,08	278,36	1.381,44
23	1.255,57	293,80	1.549,37
24	335,17	384,30	719,47
25	597,73	357,82	955,55
26	298,70	262,41	561,11
27	368,76	478,75	847,51
28	1.352,00	305,65	1.657,65
29	2.629,75	0,00	2.629,75
30	1.338,13	466,71	1.804,84
31	19,71	809,65	829,36
32	968,93	836,24	1.805,17
33	754,50	1.029,72	1.784,22
34	262,93	363,65	626,58
35	298,56	305,51	604,07
36	509,28	0,00	509,28
37	938,37	52,49	990,86
38	1.149,86	0,00	1.149,86
39	996,22	277,13	1.273,35
40	1.621,48	0,00	1.621,48
41	2.892,26	0,00	2.892,26
TOTAL	33.471,49	13.524,11	46.995,60

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 149. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) así:

Tabla 55. Convertibilidad de residencial a otros usos:

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	791,60	0,58	461,77
2	1.286,37	0,58	750,38
3	1.180,55	0,58	688,65
4	2.318,84	0,58	1.352,65
5	2.080,59	0,58	1.213,68
6	2.142,59	0,58	1.249,85
7	5.507,59	0,58	3.212,76
8	2.646,09	0,58	1.543,55
9	3.390,87	0,58	1.978,01
10	5.963,15	0,58	3.478,50
11	3.106,08	0,58	1.811,88
12	3.394,59	0,58	1.980,18
13	0,00	0,58	0,00
14	4.290,89	0,58	2.503,02
15	4.456,99	0,58	2.599,91
16	4.369,86	0,58	2.549,09
17	1.445,90	0,58	843,44
18	2.110,90	0,58	1.231,36
19	4.427,19	0,58	2.582,53
20	2.916,91	0,58	1.701,53
21	1.842,27	0,58	1.074,66
22	3.058,60	0,58	1.784,18
23	8.239,95	0,58	4.806,64
24	4.156,85	0,58	2.424,83
25	0,00	0,58	0,00
26	1.164,66	0,58	679,39
27	1.694,23	0,58	988,30

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
28	5.932,39	0,58	3.460,56
29	8.005,26	0,58	4.669,74
30	10.195,53	0,58	5.947,39
31	3.147,79	0,58	1.836,21
32	9.201,67	0,58	5.367,64
33	3.553,94	0,58	2.073,13
34	1.292,12	0,58	753,73
35	1.417,63	0,58	826,95
36	1.372,12	0,58	800,41
37	4.327,31	0,58	2.524,26
38	10.126,33	0,58	5.907,03
39	4.125,79	0,58	2.406,71
40	2.564,67	0,58	1.496,06
41	4.512,32	0,58	2.632,19

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Tabla 56. Convertibilidad de otros usos a residencial.

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	843,36	1,00	843,36
2	1.370,47	1,00	1.370,47
3	1.257,73	1,00	1.257,73
4	2.470,44	1,00	2.470,44
5	2.216,61	1,00	2.216,61
6	2.282,67	1,00	2.282,67
7	1.201,76	1,00	1.201,76
8	577,38	1,00	577,38
9	739,89	1,00	739,89
10	457,58	1,00	457,58
11	677,75	1,00	677,75
12	740,70	1,00	740,70
13	3.007,31	1,00	3.007,31
14	0,00	1,00	0,00
15	0,00	1,00	0,00
16	0,00	1,00	0,00
17	1.540,43	1,00	1.540,43
18	2.248,91	1,00	2.248,91
19	966,01	1,00	966,01
20	3.107,62	1,00	3.107,62
21	1.962,71	1,00	1.962,71
22	3.258,56	1,00	3.258,56
23	0,00	1,00	0,00
24	0,00	1,00	0,00
25	3.835,58	1,00	3.835,58
26	1.240,80	1,00	1.240,80
27	1.805,00	1,00	1.805,00
28	1.294,45	1,00	1.294,45
29	1.746,75	1,00	1.746,75
30	0,00	1,00	0,00
31	686,85	1,00	686,85
32	0,00	1,00	0,00
33	3.786,30	1,00	3.786,30
34	1.376,59	1,00	1.376,59
35	1.510,31	1,00	1.510,31
36	1.461,83	1,00	1.461,83
37	944,22	1,00	944,22
38	0,00	1,00	0,00
39	4.395,53	1,00	4.395,53
40	1.155,39	1,00	1.155,39
41	2.032,81	1,00	2.032,81

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Subsección 5.

Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_21 Perpetuo Socorro.

Artículo 150. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 624.124,34 m² y un área neta de 319.294,12 m², la cual está conformada por 545 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial. Ver Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 151. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación territorial es la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, el cual se espacializa en el Mapa 6. Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

Artículo 152. Componentes del Modelo de ocupación del plan parcial:

152.1. Desde lo Público:

152.1.1. La estructura urbana existente en grandes manzanas hace que desde el modelo de ocupación se dispongan vías adicionales para mejorar la accesibilidad y continuidad de los sistemas públicos en función de los usos del suelo. Se establecen dos vías nuevas: la Calle 32 que continua al oriente hasta atravesar la Avenida El Poblado y la Carrera 44 A con una nueva continuidad entre la Calle 31 y la Calle 29 (Calle 30).

152.1.2. Se reconfigura la llegada de la Carrera 52 Carabobo, Carrera 51 Bolívar y Carrera 50 Palacé al cruce sobre el frente de agua sobre el Proyecto Parques del Río mejorando el alineamiento. De la misma manera se reconfigura la Calle 35 a su paso por el espacio público asociado a la Iglesia del Perpetuo Socorro para poner en valor el bien patrimonial y mejorar las condiciones de los sistemas públicos.

152.1.3. En este plan parcial se establecen varias reconfiguraciones viales para pasar a espacio público como la Carrera 46A - Camellón de La Asomadera, que está asociada al equipamiento de salud Hospital General y de la Calle 33 entre las Carreras 46A y 44A.

152.1.4. Se mantiene el alineamiento de la Calle 31 en función de fortalecer la conexión como parque lineal local que actúa como conector entre los dos cerros tutelares de La Asomadera y Nutibara pasando por la UAU 49.

152.1.5. Sobre la Calle 29 (Calle 30) y la Carrera 43A Avenida El Poblado se reservan las fajas para la implementación del sistema troncal del Metroplus.

152.1.6. El espacio público general se dispone sobre los ejes principales transversales y longitudinales. En cuanto al espacio público local se dispone de manera que permita el atravesamiento de las manzanas más grandes para mejorar la accesibilidad en función de los nuevos desarrollos y asociado a los AME con categoría de patrimonio como la Iglesia del Perpetuo Socorro.

152.1.7. En este polígono se disponen algunas unidades de actuación urbanística como suelos potenciales para la concreción de espacio público, en cuanto a disposición de espacio público asociado al Proyecto de Parques del Río.

152.1.8. Este plan parcial hace parte los tres del área denominada Centro Cívico que integra el centro gubernamental de La Alpujarra y los dos Cerros tutelares Nutibara y Asomadera.

152.2. Desde lo Privado:

152.2.1. Este plan parcial cuenta con un conjunto de AME importantes: 2 en la categoría de equipamientos que son el Hospital General y la Clínica Oftalmológica; 4 en estaciones de servicios; 1 en patrimonio que es la Iglesia del Perpetuo Socorro y 21 en la categoría de edificaciones

consolidadas que incluyen los centros comerciales como Almacentro y Premium Plaza y edificaciones industriales, así como un edificio residencial.

152.2.2. Las UAU dispuestas en proximidad del proyecto Parques del Río y del sistema troncal de Metroplus se privilegia el uso residencial con un promedio del 68% de la edificabilidad de la unidad después de reparto configurando así un interior de barrio más residencial.

Artículo 153. Objetivo General del plan parcial. Ser parte del proceso de renovación urbana de los suelos dispuestos sobre el nuevo Frente de Agua del Río para introducir vivienda en el Centro Cívico de la ciudad y en correspondencia de la Centralidad Metropolitana, estableciendo una reconfiguración morfológica para favorecer la renovación con la disposición de espacio público asociado a los ejes estructurantes del plan, en especial en el frente de río dando soporte al uso residencial y los complementarios a éste en una sana coexistencia con el uso industrial existente.

Artículo 154. Objetivos y Estrategias Específicos del plan parcial.

154.1. Desde lo Social.

154.1.1. Objetivo: Identificar las actividades económicas de la zona, y promover los procesos de transformación físico espacial que permitan la instalación de nuevos habitantes como mecanismo para la transformación social, económica.

154.1.2. Estrategias. Implementación del uso residencial en convivencia con las actividades económicas de la zona.

154.2. Desde lo Económico.

154.2.1. Objetivo: Promover una alta mixtura de usos, con un alto porcentaje de actividades productivas y el protagonismo de la vivienda como aporte del crecimiento hacia adentro, partiendo del carácter estratégico de la zona, por ser el centro de conexión entre el aeropuerto Enrique Olaya Herrera y el aeropuerto José María Córdoba

154.2.2. Estrategias.

154.2.2.1. Localización de actividades económicas en relación a los sistemas viales principales.

154.2.2.2. Implementación de un sistema vial y de movilidad para la zona que garantice la continuidad y accesibilidad a la misma.

154.2.2.3. Generación de nuevos usos estratégicos para la ciudad al interior del plan parcial.

154.3. Desde lo Urbano.

154.3.1. Objetivo: Generar una ocupación del territorio integrada ambiental y espacialmente al Río, mediante el aporte de equipamientos y espacios públicos, en concordancia con los usos del suelo.

154.3.2. Estrategias.

154.3.2.1. Reajuste de la estructura urbana existente, definiendo nuevas vías para una mejor accesibilidad y continuidad con relación a los nuevos desarrollos.

154.3.2.2. Disposición de los sistemas públicos con relación al proyecto Parques del Río, los equipamientos y los elementos patrimoniales de la zona.

154.4. Desde lo Ambiental.

154.4.1. Objetivo: Poner en valor la Quebrada Loreto – San Diego, como sistema estructurante que permita articular la red ecológica complementaria, siendo este el elemento articulador entre la Asomadera y Parques del Río Medellín.

154.4.2. Estrategias.

154.4.2.1. Disposición de un sistema de espacio público en relación con los sistemas naturales de la zona, en especial aquellos elementos que conforman las redes de conectividad ecológica entre los cerros tutelares de La Asomadera y Nutibara.

154.4.2.2. Generación de un sistema de espacio público que permita la conectividad biótica del proyecto Parques del Río al interior del plan parcial.

Artículo 155. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 76 Unidades de Actuación Urbanística -UAU- que conforman el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección. A continuación, se listan las UAU del presente plan con sus áreas:

Tabla 57. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	9.264,85	2.718,65	0,00	3.319,83	3.226,37
2	4.168,59	0,00	0,00	2.042,75	2.125,84
3	4.880,17	0,00	0,00	1.563,70	3.316,47
4	7.703,59	1.541,05	369,92	4.088,56	1.704,06
5	8.364,79	710,34	0,00	3.695,22	3.959,23
6	7.799,73	0,00	0,00	3.127,51	4.672,22
7	7.032,18	0,00	0,00	2.720,89	4.311,29
8	11.867,22	2.868,68	0,00	3.812,87	5.185,67
9	6.303,58	0,00	0,00	1.884,60	4.418,98
10	4.981,14	0,00	0,00	1.584,39	3.396,75
11	4.554,84	0,00	0,00	2.208,96	2.345,88
12	4.372,47	0,00	0,00	2.096,05	2.276,42
13	10.861,95	0,00	1.716,05	4.603,84	4.542,06
14	11.887,39	2.009,70	0,00	3.758,59	6.119,10
15	3.372,64	1.133,46	0,00	1.156,10	1.083,08
16	3.554,14	1.726,67	0,00	653,35	1.174,12
17	4.396,62	498,99	0,00	1.336,39	2.561,24
18	18.350,43	0,00	0,00	7.583,60	10.766,83
19	4.412,56	0,00	0,00	2.451,77	1.960,79
20	6.605,96	422,61	0,00	2.686,17	3.497,18
21	5.019,66	0,00	0,00	2.729,54	2.290,12
22	5.770,28	0,00	0,00	2.838,08	2.932,20
23	8.226,82	0,00	0,00	2.987,24	5.239,58
24	7.494,90	1.485,23	0,00	2.383,06	3.626,61
25	4.870,41	0,00	0,00	2.439,94	2.430,47
26	7.400,91	0,00	0,00	5.160,86	2.240,05
27	6.882,19	0,00	0,00	3.223,43	3.658,76
28	9.978,07	1.860,08	0,00	4.769,06	3.348,93
29	4.687,14	0,00	0,00	1.666,02	3.021,12
30	7.960,08	0,00	0,00	1.770,20	6.189,88
31	8.040,45	0,00	0,00	2.434,79	5.605,66
32	18.650,04	10.334,73	253,01	6.035,97	2.026,33
33	6.505,59	0,00	729,76	2.723,34	3.052,49
34	4.697,33	0,00	0,00	1.166,14	3.531,19
35	4.176,55	0,00	0,00	772,20	3.404,35
36	10.363,94	0,00	0,00	2.150,99	8.212,95
37	7.933,34	0,00	0,00	2.541,29	5.392,05
38	2.956,51	0,00	0,00	499,95	2.456,56
39	3.107,94	0,00	0,00	362,43	2.745,51
40	4.087,90	0,00	0,00	714,85	3.373,05
41	3.862,91	0,00	0,00	411,54	3.451,37
42	7.377,22	0,00	0,00	1.451,62	5.925,60
43	10.263,04	0,00	0,00	3.780,53	6.482,51
44	6.357,69	953,43	0,00	1.131,78	4.272,48
45	20.852,27	0,00	0,00	4.195,46	16.656,81

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
46	5.789,48	0,00	0,00	1.733,36	4.056,12
47	5.904,72	0,00	0,00	884,60	5.020,12
48	20.035,52	0,00	0,00	4.452,00	15.583,52
49	7.320,25	1.235,26	0,00	2.035,43	4.049,56
50	4.332,60	0,00	0,00	507,40	3.825,20
51	2.724,11	0,00	0,00	680,52	2.043,59
52	7.394,14	0,00	0,00	3.066,99	4.327,15
53	6.590,12	1.026,35	0,00	1.995,27	3.568,50
54	6.283,20	507,89	0,00	1.564,64	4.210,67
55	5.345,77	0,00	0,00	1.493,70	3.852,07
56	2.170,39	0,00	0,00	640,04	1.530,35
57	2.210,21	0,00	0,00	645,94	1.564,27
58	9.745,07	0,00	0,00	2.154,09	7.590,98
59	10.049,29	0,00	0,00	1.578,12	8.471,17
60	4.440,66	0,00	0,00	338,30	4.102,36
61	5.863,85	0,00	0,00	862,30	5.001,55
62	6.194,60	690,41	0,00	3.276,46	2.227,73
63	4.192,14	0,00	0,00	1.755,23	2.436,91
64	4.361,46	1.043,37	0,00	1.744,87	1.573,22
65	10.890,75	0,00	0,00	2.856,53	8.034,22
66	8.808,73	0,00	0,00	1.535,13	7.273,60
67	9.953,40	0,00	0,00	2.208,43	7.744,97
68	6.344,87	0,00	0,00	2.070,35	4.274,52
69	6.096,91	0,00	0,00	1.744,87	4.352,04
70	4.000,19	0,00	0,00	1.133,28	2.866,91
71	4.333,20	0,00	0,00	1.475,68	2.857,52
72	5.287,26	940,52	0,00	1.232,98	3.113,76
73	14.526,50	7.759,47	0,00	4.006,42	2.760,61
74	7.027,64	2.523,45	69,86	3.922,12	512,21
75	9.381,13	0,00	0,00	5.316,33	4.064,80
76	15.534,13	0,00	0,00	13.340,42	2.193,71
A.M.E.1	34.148,61	27.122,94	0,00	7.025,67	0,00
A.M.E.2	19.227,68	12.115,36	0,00	7.112,32	0,00
A.M.E.3	15.357,74	0,00	0,00	15.357,74	0,00
TOTAL	624.124,34	83.228,64	3.138,60	218.462,98	319.294,12

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 156. Identificación de las áreas de manejo especial –AME–. Corresponde a las áreas que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el Mapa 07. Áreas de Manejo Especial, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 58. Identificación de las áreas de manejo especial –AME–.

Número AME	CBML	UAU - AR	Categoría AME
1	10120520006	UAU 1	Estación de servicio de gasolina
	10120520007		
2	10120540002	UAU 74	Edificación consolidada
3	10120540001	UAU 74	Estación de servicio de gasolina
4	10120550009	UAU 4	Edificación consolidada
	10120550003		
	10120550006		
5	10120560023	UAU 5	Edificación consolidada
6	10120470005	UAU 8	Estación de servicio de gasolina
7	10120420001	UAU 14	Patrimonio
8	10120410008	UAU 15	Edificación consolidada
	10120410009		
	10120410012		
	10120410010		
9	10120410013	UAU 15	Edificación consolidada
10	10120410006	UAU 16	Edificación consolidada
11	10120410003	UAU 17	Edificación consolidada
12	10120380005	UAU 20	Edificación consolidada
13	10120310004	UAU 24	Edificación consolidada
14	10120280002	AME 2	Edificación consolidada
15	10120280001	AME 2	Edificación consolidada
16	10120210001	UAU 28	Estación de servicio de gasolina
17	10120230005	UAU 32	Equipamiento
	10120230006		
	10120230007		

Número AME	CBML	UAU - AR	Categoría AME
	10120230008		
	10120230009		
	10120230010		
	10120230011		
	10120230003		
18	10120130016	UAU 44	Edificación consolidada
19	10200180005	UAU 49	Edificación consolidada
20	10120100009	UAU 53	Edificación consolidada
21	10120100001	UAU 54	Edificación consolidada
22	10120090003	UAU 62	Edificación consolidada
23	10120090002	UAU 62	Edificación consolidada
24	10120030013	UAU 64	Edificación consolidada
25	10200110004	UAU 72	Edificación consolidada
	10200110003		
26	10200100008	UAU 73	Edificación consolidada
27	10200100011	UAU 73	Equipamiento
28	10120010008	AME 1	Edificación consolidada

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 157. Beneficios por unidad de actuación urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 59. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	3.226,37	3,79	12.216,95	49%	51%	5.999,14	6.217,81
2	2.125,84	4,07	8.658,51	59%	41%	5.120,45	3.538,06
3	3.316,47	4,07	13.507,67	59%	41%	7.988,14	5.519,53
4	1.704,06	4,03	6.874,19	49%	51%	3.375,58	3.498,61
5	3.959,23	4,07	16.125,30	59%	41%	9.536,15	6.589,15
6	4.672,22	4,07	19.029,29	59%	41%	11.253,50	7.775,79
7	4.311,29	4,07	17.556,00	49%	51%	8.620,89	8.935,11
8	5.185,67	4,07	21.111,77	49%	51%	10.366,95	10.744,82
9	4.418,98	3,26	14.405,49	59%	41%	8.519,09	5.886,40
10	3.396,75	3,36	11.398,79	68%	32%	7.803,95	3.594,84
11	2.345,88	3,28	7.699,02	49%	51%	3.780,61	3.918,41
12	2.276,42	3,28	7.470,97	49%	51%	3.668,63	3.802,34
13	4.542,06	3,79	17.199,99	49%	51%	8.446,07	8.753,92
14	6.119,10	3,41	20.844,37	59%	41%	12.326,90	8.517,47
15	1.083,08	3,28	3.556,17	49%	51%	1.746,26	1.809,91
16	1.174,12	3,28	3.850,21	49%	51%	1.890,65	1.959,56
17	2.561,24	3,28	8.403,56	49%	51%	4.126,57	4.276,98
18	10.766,83	3,29	35.384,06	59%	41%	20.925,35	14.458,71
19	1.960,79	4,07	7.988,60	68%	32%	5.469,23	2.519,37
20	3.497,18	4,11	14.368,48	68%	32%	9.837,09	4.531,39
21	2.290,12	3,28	7.516,03	49%	51%	3.690,75	3.825,28
22	2.932,20	3,28	9.623,27	49%	51%	4.725,52	4.897,76
23	5.239,58	3,53	18.500,70	68%	32%	12.666,13	5.834,58
24	3.626,61	3,52	12.769,26	68%	32%	8.742,21	4.027,05
25	2.430,47	3,93	9.551,86	49%	51%	4.690,45	4.861,41
26	2.240,05	3,93	8.803,49	49%	51%	4.322,96	4.480,53
27	3.658,76	3,79	13.876,72	49%	51%	6.814,18	7.062,55
28	3.348,93	3,78	12.661,19	49%	51%	6.217,29	6.443,90
29	3.021,12	3,53	10.667,43	68%	32%	7.303,24	3.364,19
30	6.189,88	3,53	21.856,18	68%	32%	14.963,39	6.892,79
31	5.605,66	3,53	19.793,26	68%	32%	13.551,05	6.242,21
32	2.026,33	4,31	8.742,78	68%	32%	5.985,57	2.757,22
33	3.052,49	5,27	16.096,97	68%	32%	11.020,46	5.076,51
34	3.531,19	3,53	12.468,46	68%	32%	8.536,27	3.932,18
35	3.404,35	3,53	12.020,57	68%	32%	8.229,64	3.790,93
36	8.212,95	4,07	33.460,99	68%	32%	22.908,38	10.552,61
37	5.392,05	3,53	19.038,64	68%	32%	13.034,42	6.004,23
38	2.456,56	3,53	8.674,01	68%	32%	5.938,48	2.735,53
39	2.745,51	3,53	9.694,27	68%	32%	6.636,99	3.057,29
40	3.373,05	3,53	11.910,07	68%	32%	8.153,98	3.756,08
41	3.451,37	3,53	12.186,64	68%	32%	8.343,33	3.843,31
42	5.925,60	4,07	24.141,15	68%	32%	16.527,74	7.613,41
43	6.482,51	3,93	25.479,45	59%	41%	15.067,99	10.411,47
44	4.272,48	3,93	16.793,00	59%	41%	9.931,01	6.861,99
45	16.656,81	3,93	65.469,14	59%	41%	38.717,00	26.752,13
46	4.056,12	4,07	16.520,49	59%	41%	9.769,85	6.750,64
47	5.020,12	4,07	20.452,83	68%	32%	14.002,61	6.450,22
48	15.583,52	4,13	64.630,18	59%	41%	38.102,59	26.327,59
49	4.049,56	3,93	15.916,78	59%	41%	9.412,84	6.503,95
50	3.825,20	4,07	15.584,55	68%	32%	10.669,64	4.914,91
51	2.043,59	4,07	8.325,95	68%	32%	5.700,19	2.625,76
52	4.327,15	4,07	17.629,45	68%	32%	12.069,64	5.559,81
53	3.568,50	3,53	12.600,20	68%	32%	8.626,47	3.973,73
54	4.210,67	3,53	14.866,81	68%	32%	10.178,26	4.688,55

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
55	3.852,07	4,07	15.693,99	68%	32%	10.744,57	4.949,42
56	1.530,35	4,07	6.234,93	68%	32%	4.268,61	1.966,31
57	1.564,27	4,07	6.373,01	68%	32%	4.363,15	2.009,86
58	7.590,98	4,07	30.926,94	68%	32%	21.008,16	9.918,78
59	8.471,17	4,07	34.513,04	68%	32%	23.628,64	10.884,39
60	4.102,36	4,07	16.713,72	68%	32%	11.442,70	5.271,01
61	5.001,55	4,07	20.377,18	68%	32%	13.950,82	6.426,36
62	2.227,73	3,28	7.311,27	49%	51%	3.590,20	3.721,06
63	2.436,91	3,93	9.578,28	59%	41%	5.664,38	3.913,90
64	1.573,22	3,93	6.183,53	59%	41%	3.656,81	2.526,73
65	8.034,22	3,78	30.406,51	59%	41%	17.981,74	12.424,77
66	7.273,60	3,93	28.588,95	59%	41%	16.906,87	11.682,08
67	7.744,97	3,87	29.998,46	59%	41%	17.740,43	12.258,03
68	4.274,52	3,79	16.186,94	49%	51%	7.948,61	8.238,33
69	4.352,04	3,93	17.105,73	59%	41%	10.115,95	6.989,78
70	2.866,91	4,07	11.680,28	68%	32%	7.996,67	3.683,62
71	2.857,52	4,07	11.638,63	59%	41%	6.882,83	4.755,80
72	3.113,76	4,07	12.685,97	68%	32%	8.685,19	4.000,78
73	2.760,61	3,93	10.850,60	59%	41%	6.416,80	4.433,79
74	512,21	8,48	4.341,56	61%	39%	2.649,79	1.691,77
75	4.064,80	6,66	27.051,29	61%	39%	16.510,26	10.541,03
76	2.193,71	7,91	17.354,82	61%	39%	10.592,20	6.762,63
A.M.E.1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
A.M.E.2	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
A.M.E.3	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	319.294,12		1.247.567,78	59%	41%	768.797,11	478.770,68

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 158. Cargas asumidas por el plan parcial. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 60. Cargas asumidas por el plan parcial

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
1	329,97	1.706,04	145,25	159,73	1.368,62
2	37,31	677,72	569,35	351,29	710,40
3	305,26	871,71	434,83	6,69	1.338,26
4	69,82	1.615,45	532,59	209,11	309,08
5	563,31	1.027,43	1.016,90	196,00	830,29
6	365,14	1.221,46	435,83	254,02	2.143,43
7	656,21	1.090,90	268,53	60,53	1.929,12
8	294,44	1.647,82	0,00	0,00	3.197,59
9	312,28	1.095,95	1.673,38	16,80	158,87
10	109,21	916,22	1.346,05	20,46	146,05
11	273,53	623,90	400,24	149,98	546,08
12	157,26	608,47	439,25	128,57	606,60
13	202,34	2.583,87	1.886,86	1.196,95	408,40
14	904,66	1.414,65	1.909,04	0,00	249,03
15	33,41	577,94	0,00	0,00	506,56
16	18,64	329,98	0,00	0,00	625,24
17	39,56	652,29	0,00	0,00	1.378,34
18	1.220,55	2.185,46	2.621,55	1.823,20	1.447,88
19	145,96	867,51	145,58	3,56	808,64
20	95,68	1.499,55	904,33	224,72	982,57
21	226,25	768,56	582,14	331,94	346,01
22	67,50	1.381,65	891,36	104,46	494,33
23	622,49	1.138,30	1.258,70	7,49	733,84
24	120,94	1.154,52	696,82	0,22	992,77
25	198,77	622,05	697,47	190,79	651,82
26	81,52	618,74	719,68	187,89	633,68
27	70,81	1.339,04	1.448,42	67,68	681,35
28	88,93	1.891,36	1.131,68	0,00	672,66
29	343,21	546,44	850,74	128,50	326,66
30	716,80	507,76	1.935,57	0,00	569,40
31	701,16	848,11	800,51	0,00	1.385,36
32	519,41	3.318,35	0,00	0,00	186,05
33	689,38	554,33	1.404,84	1.336,68	138,95
34	141,90	434,18	918,92	137,27	811,18
35	232,25	277,62	1.091,62	0,00	480,07
36	1.710,64	838,24	1.022,17	55,65	2.135,62

UAU	VIAS		ESPACIO PUBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
37	496,70	558,78	1.852,11	856,84	427,80
38	164,66	167,02	0,00	0,00	1.185,57
39	206,01	102,29	0,00	0,00	1.313,88
40	561,53	196,33	532,59	0,00	668,89
41	276,74	121,04	631,79	0,00	966,29
42	1.426,02	532,20	1.074,33	43,83	968,01
43	1.247,28	594,22	1.113,11	0,00	1.603,52
44	464,46	123,75	0,00	0,00	2.308,97
45	3.292,98	997,65	2.224,02	520,46	4.764,44
46	226,25	603,99	634,96	0,00	1.789,63
47	1.047,97	160,35	0,00	0,00	2.025,60
48	2.253,97	1.135,66	4.969,18	2,00	2.387,98
49	165,01	508,57	849,74	0,00	1.553,99
50	343,83	186,21	0,00	0,00	2.079,58
51	237,11	322,18	0,00	0,00	1.006,15
52	157,15	1.632,93	1.086,53	315,02	1.219,22
53	512,67	549,31	953,68	0,10	332,62
54	239,88	692,60	0,00	0,00	2.009,12
55	482,19	391,79	693,37	0,00	1.163,05
56	78,30	312,43	0,00	0,00	860,09
57	78,30	337,21	0,00	0,00	877,98
58	1.516,45	409,95	691,13	0,00	2.404,07
59	1.150,48	295,47	1.232,86	0,00	2.859,58
60	616,80	180,99	0,00	0,00	1.934,82
61	357,61	445,68	0,00	0,00	2.793,10
62	207,03	877,07	0,00	0,00	934,93
63	302,78	443,93	348,63	0,00	836,31
64	120,78	711,51	345,29	0,00	425,99
65	3.018,75	638,87	551,42	0,00	907,89
66	441,87	380,82	661,04	0,00	3.624,00
67	582,03	870,36	704,61	0,37	3.565,45
68	836,97	470,06	532,11	0,00	1.306,06
69	148,51	454,84	735,03	0,00	1.909,13
70	179,92	524,34	0,00	0,00	1.582,31
71	114,76	387,28	700,29	0,00	1.055,11
72	193,68	622,57	0,00	0,00	1.710,99
73	1.100,36	872,05	0,00	0,00	383,81
74	0,00	932,04	512,21	539,74	0,00
75	277,74	1.048,98	3.787,06	837,78	0,00
76	169,16	2.865,72	2.024,55	1.501,43	0,00
TOTAL	37.961,19	63.112,61	59.621,84	11.967,75	90.676,71

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 159. Exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística. La obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

Tabla 61. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	10	457,09	9	452,94	82	5.089,12	101
2	9	390,14	8	386,59	70	4.343,72	86
3	14	608,63	12	603,11	109	6.776,40	134
4	6	257,19	5	254,86	46	2.863,53	57
5	16	726,58	14	719,98	130	8.089,59	160
6	19	857,43	17	849,64	153	9.546,43	189
7	15	656,84	13	650,88	117	7.313,16	145
8	18	789,88	16	782,71	141	8.794,36	174
9	14	649,09	13	643,19	116	7.226,81	143
10	13	594,60	12	589,20	106	6.620,15	131
11	6	288,05	6	285,44	51	3.207,12	63
12	6	279,52	6	276,98	50	3.112,12	62
13	14	643,52	13	637,68	115	7.164,86	142
14	21	939,21	19	930,68	168	10.457,00	207
15	3	133,05	3	131,84	24	1.481,37	29
16	3	144,05	3	142,74	26	1.603,85	32
17	7	314,41	6	311,56	56	3.500,60	69
18	35	1.594,35	32	1.579,87	284	17.751,14	351
19	9	416,71	8	412,93	74	4.639,59	92
20	17	749,51	15	742,70	134	8.344,88	165

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
21	6	281,21	6	278,65	50	3.130,90	62
22	8	360,05	7	356,78	64	4.008,69	79
23	21	965,06	19	956,30	172	10.744,77	213
24	15	666,09	13	660,04	119	7.416,09	147
25	8	357,38	7	354,13	64	3.978,94	79
26	7	329,38	7	326,38	59	3.667,20	73
27	12	519,19	10	514,47	93	5.780,52	114
28	11	473,71	9	469,41	84	5.274,17	104
29	12	556,45	11	551,40	99	6.195,39	123
30	25	1.140,09	23	1.129,74	203	12.693,56	251
31	23	1.032,48	20	1.023,11	184	11.495,46	228
32	10	456,05	9	451,91	81	5.077,60	101
33	19	839,67	17	832,05	150	9.348,74	185
34	14	650,40	13	644,49	116	7.241,39	143
35	14	627,03	12	621,34	112	6.981,27	138
36	39	1.745,44	35	1.729,59	311	19.433,36	385
37	22	993,12	20	984,10	177	11.057,20	219
38	10	452,47	9	448,36	81	5.037,66	100
39	11	505,69	10	501,09	90	5.630,21	111
40	14	621,27	12	615,63	111	6.917,09	137
41	14	635,70	13	629,92	113	7.077,71	140
42	28	1.259,28	25	1.247,85	225	14.020,61	278
43	26	1.148,06	23	1.137,64	205	12.782,29	253
44	17	756,67	15	749,79	135	8.424,55	167
45	66	2.949,93	58	2.923,14	526	32.843,93	650
46	17	744,39	15	737,63	133	8.287,84	164
47	24	1.066,89	21	1.057,20	190	11.878,52	235
48	65	2.903,12	58	2.876,75	518	32.322,72	640
49	16	717,18	14	710,67	128	7.984,98	158
50	18	812,94	16	805,56	145	9.051,14	179
51	10	434,31	9	430,37	77	4.835,52	96
52	20	919,61	18	911,26	164	10.238,77	203
53	15	657,27	13	651,30	117	7.317,90	145
54	17	775,50	15	768,46	138	8.634,29	171
55	18	818,65	16	811,22	146	9.114,70	180
56	7	325,23	6	322,28	58	3.621,10	72
57	7	332,44	7	329,42	59	3.701,30	73
58	36	1.600,66	32	1.586,12	286	17.821,39	353
59	40	1.800,32	36	1.783,97	321	20.044,36	397
60	19	871,84	17	863,93	156	9.706,93	192
61	24	1.062,94	21	1.053,29	190	11.834,59	234
62	6	273,55	5	271,06	49	3.045,60	60
63	10	431,58	9	427,66	77	4.805,14	95
64	6	278,62	6	276,09	50	3.102,10	61
65	30	1.370,07	27	1.357,62	244	15.254,05	302
66	29	1.288,17	26	1.276,47	230	14.342,23	284
67	30	1.351,68	27	1.339,41	241	15.049,34	298
68	13	605,62	12	600,12	108	6.742,87	133
69	17	770,76	15	763,76	137	8.581,44	170
70	14	609,28	12	603,75	109	6.783,63	134
71	12	524,42	10	519,66	94	5.838,76	116
72	15	661,74	13	655,73	118	7.367,71	146
73	11	488,91	10	484,47	87	5.443,42	108
74	4	201,89	4	200,06	36	2.247,84	44
75	28	1.257,95	25	1.246,53	224	14.005,78	277
76	18	807,04	16	799,71	144	8.985,44	178
TOTAL	1.302	58.576,29	1.161	58.044,33	10.448	652.176,49	12.911

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 160. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el presente decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 62. Factores para determinar las cargas variables en el Plan Parcial.

UAU	Factor POT Vivienda (m ² / habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	2,99	7,00
2	3,35	7,00
3	2,89	7,00
4	2,94	7,00
5	2,42	7,00
6	3,01	7,00
7	3,03	7,00

UAU	Factor POT Vivienda (m ² / habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
8	3,92	7,00
9	2,77	7,00
10	2,64	7,00
11	2,96	7,00
12	3,54	7,00
13	3,31	7,00
14	2,11	7,00
15	3,62	7,00
16	4,29	7,00
17	4,35	7,00
18	2,43	7,00
19	2,37	7,00
20	2,65	7,00
21	2,98	7,00
22	3,67	7,00
23	2,08	7,00
24	2,68	7,00
25	3,58	7,00
26	4,00	7,00
27	3,99	7,00
28	3,62	7,00
29	2,15	7,00
30	2,25	7,00
31	2,15	7,00
32	0,06	6,00
33	1,79	7,00
34	2,83	7,00
35	2,64	7,00
36	1,76	7,00
37	2,37	7,00
38	2,78	7,00
39	2,76	7,00
40	1,91	7,00
41	2,65	7,00
42	1,52	7,00
43	2,19	7,00
44	3,06	7,00
45	2,20	7,00
46	3,32	7,00
47	1,87	7,00
48	2,55	7,00
49	3,44	7,00
50	2,71	7,00
51	2,40	7,00
52	2,64	7,00
53	1,94	7,00
54	2,75	7,00
55	2,34	7,00
56	2,82	7,00
57	2,81	7,00
58	1,90	7,00
59	2,34	7,00
60	2,28	7,00
61	2,79	7,00
62	3,12	7,00
63	2,68	7,00
64	2,70	7,00
65	0,55	7,00
66	3,41	7,00
67	3,20	7,00
68	2,64	7,00
69	3,54	7,00
70	2,75	7,00
71	3,44	7,00
72	2,74	7,00
73	0,19	7,00
74	2,47	7,00
75	3,07	7,00
76	2,44	7,00

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 161. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. A continuación, se establecen la asignación de obligaciones urbanísticas mínimas a pagar en dinero o en especie por cada UAU en aplicación del instrumento denominado cargas variables, con destino a cesión de suelo y adecuación de espacio público de esparcimiento y encuentro, así como para la construcción de equipamientos colectivos:

Tabla 63. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-

UAU	En suelo (m2)	En dinero (m2)	Total (m2)
1	145,25	611,69	756,94
2	569,35	70,52	639,87
3	434,83	451,72	886,55
4	532,59	0,00	532,59
5	1.016,90	0,00	1.016,90
6	435,83	853,80	1.289,63
7	268,53	830,29	1.098,82
8	0,00	1.598,79	1.598,79
9	1.673,38	0,00	1.673,38
10	1.346,05	0,00	1.346,05
11	400,24	72,92	473,16
12	439,25	83,68	522,93
13	1.886,86	0,00	1.886,86
14	1.909,04	0,00	1.909,04
15	0,00	253,28	253,28
16	0,00	312,62	312,62
17	0,00	689,17	689,17
18	2.621,55	0,00	2.621,55
19	145,58	331,53	477,11
20	904,33	39,12	943,45
21	582,14	0,00	582,14
22	891,36	0,00	891,36
23	1.258,70	0,00	1.258,70
24	696,82	147,97	844,79
25	697,47	0,00	697,47
26	719,68	0,00	719,68
27	1.448,42	0,00	1.448,42
28	1.131,68	0,00	1.131,68
29	850,74	0,00	850,74
30	1.935,57	0,00	1.935,57
31	800,51	292,42	1.092,93
32	0,00	93,03	93,03
33	1.404,84	0,00	1.404,84
34	918,92	0,00	918,92
35	1.091,62	0,00	1.091,62
36	1.022,17	556,72	1.578,89
37	1.852,11	0,00	1.852,11
38	0,00	592,78	592,78
39	0,00	656,94	656,94
40	532,59	68,15	600,74
41	631,79	167,25	799,04
42	1.074,33	0,00	1.074,33
43	1.113,11	245,20	1.358,31
44	0,00	1.154,48	1.154,48
45	2.224,02	1.270,21	3.494,23
46	634,96	577,33	1.212,29
47	0,00	1.012,80	1.012,80
48	4.969,18	338,34	5307,53
49	849,74	352,13	1.201,87
50	0,00	1.039,79	1.039,79
51	0,00	503,07	503,07
52	1.086,53	66,34	1.152,87
53	953,68	0,00	953,68
54	0,00	1.004,56	1.004,56
55	693,37	234,84	928,21
56	0,00	430,05	430,05
57	0,00	438,99	438,99
58	691,13	856,47	1.547,60
59	1.232,86	813,36	2.046,22
60	0,00	967,41	967,41
61	0,00	1.396,55	1.396,55
62	0,00	467,47	467,47
63	348,63	243,84	592,47
64	345,29	40,35	385,64
65	551,42	178,24	729,66
66	661,04	1.481,48	2.142,52
67	704,61	1.430,42	2.135,03
68	532,11	386,98	919,09
69	735,03	587,05	1.322,08
70	0,00	791,16	791,16
71	700,29	177,41	877,70
72	0,00	855,49	855,49
73	0,00	191,90	191,90
74	512,21	0,00	512,21
75	3.787,06	0,00	3.787,06
76	2.024,55	0,00	2.024,55
TOTAL	59.621,84	28.308,11	87.929,95

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 162. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²) así:

Tabla 63. Convertibilidad de residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m ²)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m ²)
1	2.334,06	0,58	1.361,53
2	2.522,90	0,58	1.471,69
3	3.935,84	0,58	2.295,91
4	1.313,32	0,58	766,10
5	4.698,56	0,58	2.740,83
6	5.544,72	0,58	3.234,42
7	3.354,09	0,58	1.956,55
8	4.033,42	0,58	2.352,83
9	4.197,44	0,58	2.448,51
10	4.384,31	0,58	2.557,51
11	1.470,90	0,58	858,03
12	1.427,33	0,58	832,61
13	3.286,07	0,58	1.916,88
14	6.073,59	0,58	3.542,93
15	679,41	0,58	396,32
16	735,59	0,58	429,09
17	1.605,51	0,58	936,55
18	10.310,14	0,58	6.014,25
19	3.072,65	0,58	1.792,38
20	5.526,54	0,58	3.223,82
21	1.435,94	0,58	837,63
22	1.838,53	0,58	1.072,48
23	7.115,92	0,58	4.150,95
24	4.911,43	0,58	2.865,00
25	1.824,89	0,58	1.064,52
26	1.681,91	0,58	981,12
27	2.651,16	0,58	1.546,51
28	2.418,93	0,58	1.411,04
29	4.103,01	0,58	2.393,42
30	8.406,53	0,58	4.903,81
31	7.613,07	0,58	4.440,96
32	3.362,73	0,58	1.961,59
33	6.191,37	0,58	3.611,63
34	4.795,74	0,58	2.797,51
35	4.623,47	0,58	2.697,02
36	12.870,09	0,58	7.507,55
37	7.322,82	0,58	4.271,65
38	3.336,28	0,58	1.946,16
39	3.728,70	0,58	2.175,08
40	4.580,96	0,58	2.672,23
41	4.687,34	0,58	2.734,28
42	9.285,40	0,58	5.416,48
43	7.424,15	0,58	4.330,75
44	4.893,11	0,58	2.854,31
45	19.076,26	0,58	11.127,82
46	4.813,71	0,58	2.808,00
47	7.866,76	0,58	4.588,95
48	18.773,53	0,58	10.951,23
49	4.637,80	0,58	2.705,38
50	5.994,28	0,58	3.496,66
51	3.202,41	0,58	1.868,07
52	6.780,81	0,58	3.955,47
53	4.846,41	0,58	2.827,07
54	5.718,21	0,58	3.335,63
55	6.036,37	0,58	3.521,22
56	2.398,14	0,58	1.398,91
57	2.451,25	0,58	1.429,90
58	11.730,08	0,58	6.842,55
59	13.274,73	0,58	7.743,59
60	6.428,59	0,58	3.750,01
61	7.837,66	0,58	4.571,97
62	1.396,82	0,58	814,81
63	2.790,90	0,58	1.628,03
64	1.801,75	0,58	1.051,02
65	8.859,79	0,58	5.168,21
66	8.330,19	0,58	4.859,28
67	8.740,89	0,58	5.098,85
68	3.092,53	0,58	1.803,97
69	4.984,23	0,58	2.907,47
70	4.492,58	0,58	2.620,67
71	3.391,24	0,58	1.978,22
72	4.879,40	0,58	2.846,32

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
73	3.161,62	0,58	1.844,28
74	1.347,32	0,58	785,94
75	8.394,87	0,58	4.897,01
76	5.385,75	0,58	3.141,69
48	18.773,53	0,58	10.951,23

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Tabla 64. Convertibilidad de otros usos a residencial.

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	1.331,03	1,00	1.331,03
2	74,65	1,00	74,65
3	116,46	1,00	116,46
4	748,94	1,00	748,94
5	139,03	1,00	139,03
6	164,07	1,00	164,07
7	1.912,71	1,00	1.912,71
8	2.300,11	1,00	2.300,11
9	124,20	1,00	124,20
10	0,00	1,00	0,00
11	838,80	1,00	838,80
12	813,96	1,00	813,96
13	1.873,92	1,00	1.873,92
14	179,72	1,00	179,72
15	387,44	1,00	387,44
16	419,48	1,00	419,48
17	915,56	1,00	915,56
18	305,08	1,00	305,08
19	0,00	1,00	0,00
20	0,00	1,00	0,00
21	818,87	1,00	818,87
22	1.048,45	1,00	1.048,45
23	0,00	1,00	0,00
24	0,00	1,00	0,00
25	1.040,67	1,00	1.040,67
26	959,13	1,00	959,13
27	1.511,86	1,00	1.511,86
28	1.379,43	1,00	1.379,43
29	0,00	1,00	0,00
30	0,00	1,00	0,00
31	0,00	1,00	0,00
32	0,00	1,00	0,00
33	0,00	1,00	0,00
34	0,00	1,00	0,00
35	0,00	1,00	0,00
36	0,00	1,00	0,00
37	0,00	1,00	0,00
38	0,00	1,00	0,00
39	0,00	1,00	0,00
40	0,00	1,00	0,00
41	0,00	1,00	0,00
42	0,00	1,00	0,00
43	219,69	1,00	219,69
44	144,79	1,00	144,79
45	564,48	1,00	564,48
46	142,44	1,00	142,44
47	0,00	1,00	0,00
48	0,00	1,00	0,00
49	137,24	1,00	137,24
50	0,00	1,00	0,00
51	0,00	1,00	0,00
52	0,00	1,00	0,00
53	0,00	1,00	0,00
54	0,00	1,00	0,00
55	0,00	1,00	0,00
56	0,00	1,00	0,00
57	0,00	1,00	0,00
58	0,00	1,00	0,00
59	0,00	1,00	0,00
60	0,00	1,00	0,00
61	0,00	1,00	0,00
62	796,56	1,00	796,56
63	82,58	1,00	82,58
64	53,31	1,00	53,31
65	262,17	1,00	262,17
66	246,50	1,00	246,50
67	258,65	1,00	258,65
68	1.763,55	1,00	1.763,55
69	147,49	1,00	147,49
70	0,00	1,00	0,00
71	100,35	1,00	100,35

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
72	0,00	1,00	0,00
73	93,55	1,00	93,55
74	0,00	1,00	0,00
75	0,00	1,00	0,00
76	0,00	1,00	0,00

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Subsección 6.

Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z4_R_38 Naranjal Makro.

Artículo 163. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 190.356,88 m² y un área neta de 128.147,31 m², la cual está conformada por 49 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial. Ver Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 164. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación territorial es la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, el cual se espacializa en el Mapa 6. Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

Artículo 165. Componentes del Modelo de Ocupación del plan parcial.

165.1. Desde lo Público:

165.1.1. Este plan parcial se caracteriza por tener una estructura predial asociada al uso industrial con transformaciones hacia el uso comercial de grandes superficies, por lo cual su planteamiento urbanístico dispone una nueva trama urbana de vías y espacio público en función de la articulación de esta zona con las estructuras urbanas próximas como el Nuevo Naranjal y la zona residencial del costado occidental.

165.1.2. El sistema de espacio público general se dispone sobre los ejes principales que son: Carrera 65, Calle 44 Avenida San Juan, Calle 47 D o paralela Quebrada La Hueso/Magdalena y se complementa con los espacios públicos dispuestos sobre la Calle 45 que se configura como el eje transversal interior más importante del modelo además de articularse con el sistema público dispuesto por el plan parcial de Naranjal Z4_R7.

165.1.3. Desde la disposición del espacio público local se destaca el parque lineal que conecta el BIC Municipal de la Torre de Tejicondor con el corredor de la Quebrada La Hueso/Magdalena y que se complementa con otro parque lineal de menor jerarquía al permear las grandes manzanas en sentido norte – sur.

165.1.4. Se configuran 6 nuevas vías para poder estructurar el desarrollo. Además, la propuesta de espacio público dispone la recualificación de un espacio público existente en la esquina de la Carrera 68 A con la paralela a la Quebrada La Hueso/Magdalena.

165.2. Desde lo Privado:

165.2.1. Se reconocen como AME las edificaciones consolidadas sobre el frente de la Carrera 68 A. Esta condición hace que las UAU sobre este eje sean muy fragmentadas. Además se reconoce como AME la estación de servicio sobre la paralela a la Quebrada La Hueso/Magdalena.

165.2.2. Las UAU se delimitan en función de los sistemas públicos proyectados.

165.3. Desde la ocupación se configuraron UAU con áreas similares en función de la nueva estructura urbana propuesta que busca equilibrio en la accesibilidad, en la disposición de los espacios públicos y de la distribución de la ocupación privada.

165.3.1. Las unidades de actuación sobre la Calle 44 San Juan y la Carrera 65 tiene una mayor intensidad de usos diferentes a la vivienda. En todas las demás se privilegia el uso residencial con un promedio del 73% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.

165.3.2. Este plan parcial junto con el plan parcial Naranjal Z4_R7 conforman un nuevo polo de vivienda en el costado occidental del río asociado al proyecto de Parques del Río.

Artículo 166. Objetivo General del plan parcial. Optimizar el suelo ocupado por grandes superficies comerciales y usos de parqueadero a nivel, promoviendo una ciudad compacta y densa que crece hacia adentro, estructurando una normativa que viabilice la mezcla de las actividades actuales con nuevos usos residenciales y aquellos complementarios a la vivienda, soportados desde una malla de espacio público que articule esta zona con las áreas adyacentes

Artículo 167. Objetivos y Estrategias Específicos del plan parcial.

167.1. Desde lo Social.

167.1.1. Objetivo. Establecer estrategias para la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.

167.1.1.1. Estrategias. Delimitación de las UAU en función de la estructura predial, definiendo varias UAU al interior de un solo predio, con el fin de permitir el desarrollo por etapas de grandes globos de terreno.

167.2. Desde lo Económico.

167.2.1. Objetivo. Establecer condiciones normativas flexibles que permitan la transformación de un área destinada a una gran superficie a suelos desarrollables adaptables a las demandas del mercado.

167.2.2. Estrategias.

167.2.2.1. Implementación de factores de convertibilidad que permitan flexibilidad en el desarrollo acorde a las dinámicas del mercado.

167.2.2.2. Implementación del uso residencial en convivencia con las actividades económicas de la zona.

167.3. Desde lo Urbano.

167.3.1. Objetivo. Generar una nueva estructura urbana, que permita la permeabilidad y la creación de espacios públicos que se articulen con la Quebrada La Hueso, las zonas residenciales adyacentes y el Nuevo Naranjal, así como permitir la mitigación de los impactos generados por la Calle 44 San Juan y la carrera 65.

167.3.2. Estrategias.

167.3.2.1. Generación de una nueva estructura urbana con nuevas vías asociadas a sistemas de espacio público que permitan la permeabilidad y accesibilidad de esta gran manzana.

167.3.2.2. Disposición del sistema de espacio público en función de articular la zona residencial del costado occidental, el área de planificación y el Plan Parcial Naranjal.

167.3.2.3. Disposición de un sistema de espacio público que mitigue los impactos generados por las vías de alto impactos que borden el área de planificación.

167.4. Desde lo Ambiental.

167.4.1. Objetivo. Poner en valor la Quebrada la Hueso, y articularla con los sistemas de espacios públicos existentes y propuestos.

167.4.2. Estrategias.

167.4.2.1. Disposición del espacio público en relación a la quebrada la Hueso / Magdalena como parte de la red ecológica complementaria.

167.4.2.2. Implementación de condiciones ambientales en la configuración del nuevo sistema vial proyectado para el área de planificación.

Artículo 168. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística. Cada una de las 19 Unidades de Actuación Urbanística -UAU- que conforman el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección. A continuación, se listan las UAU del presente plan con sus áreas:

Tabla 66. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística
DISTRIBUCIÓN DE ÁREA BRUTA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	5.574,32	428,91	1.488,22	477,54	2.131,80	1.047,85
2	2.162,10	733,02	0,00	0,00	707,82	721,26
3	1.151,54	395,62	0,00	0,00	341,02	414,90
4	15.275,74	0,00	1.469,75	554,68	2.405,61	10.845,70
5	27.443,25	1.221,85	3.028,01	941,12	2.919,79	19.332,48
6	13.827,85	0,00	2.746,27	955,65	2.539,42	7.586,51
7	14.436,21	0,00	0,00	0,00	2.051,28	12.384,93
8	9.735,73	0,00	0,00	0,00	1.962,51	7.773,22
9	12.068,89	0,00	0,00	0,00	1.534,58	10.534,31
10	13.200,70	0,00	0,00	0,00	3.408,02	9.792,68
11	1.054,71	230,92	0,00	0,00	602,37	221,42
12	1.856,88	191,58	0,00	0,00	627,68	1.037,62
13	1.424,64	799,24	0,00	0,00	215,88	409,52
14	1.941,19	624,22	0,00	0,00	1.128,11	188,86
15	10.215,34	0,00	0,00	0,00	1.220,25	8.995,09
16	9.934,22	0,00	0,00	0,00	1.165,97	8.768,25
17	15.207,86	486,66	0,00	0,00	4.953,72	9.767,48
18	17.574,30	0,00	0,00	0,00	4.289,79	13.284,51
19	11.026,03	0,00	0,00	0,00	5.985,31	5.040,72
AME_DR_1	5.245,38	3.385,62	0,00	0,00	1.859,76	0,00
TOTAL	190.356,88	8.497,64	8.732,25	2.928,99	42.050,69	128.147,31

Artículo 169. Identificación de las áreas de manejo especial –AME–. Corresponde a las áreas que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el Mapa 07. Áreas de Manejo Especial, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 65. Identificación de las áreas de manejo especial –AME–.

Número AME	CBML	UAU - AR	Categoría AME
	11030280018	UAU 1	Edificación consolidada
	11030280019		
	11030280012	UAU 2	Edificación consolidada
	11030280009	UAU 2	Edificación consolidada
	11030280008	UAU 3	Edificación consolidada
	11030280006	AME DR 1	Edificación consolidada
	11030280005	AME DR 1	Edificación consolidada
	11030280004	AME DR 1	Edificación consolidada
	11030280003	AME DR 1	Edificación consolidada
	11030280002	AME DR 1	Edificación consolidada
	11030270014	UAU 11	Edificación consolidada
	11030270012	UAU 12	Edificación consolidada
	11030270006	UAU 13	Edificación consolidada
	11030270004	UAU 14	Edificación consolidada
	11030270002	UAU 14	Edificación consolidada
	11030170001	UAU 5	Estación de servicio de gasolina
	11030270015	UAU 17	Patrimonio

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 170. Identificación de las áreas de manejo especial de desarrollo restringido por receptoras de obligaciones -AME DR-. El presente plan parcial cuenta con una (1) área de manejo especial con desarrollo restringido, la cual permite desarrollarse urbanísticamente a partir de la norma urbanística establecida en el Acuerdo 48 de 2014, o donde opcionalmente los titulares de licencia de urbanización de las correspondientes UAU, pueden pagar las obligaciones urbanísticas en especie, o incluso cuando el urbanizador pague las obligaciones en dinero, el municipio o el operador urbano podrán adquirir dichos suelos. La presente AME y se conforma por el predio identificado con CBML 11030280001.

Artículo 171. Beneficios por unidad de actuación urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente plan parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 66. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	1.047,85	2,46	2.580,97	73%	27%	1.893,52	687,45
2	721,26	2,20	1.585,24	73%	27%	1.163,01	422,23
3	414,90	2,20	911,90	73%	27%	669,01	242,89
4	10.845,70	3,06	33.138,88	73%	27%	24.312,22	8.826,67
5	19.332,48	2,34	45.324,88	73%	27%	33.252,43	12.072,45
6	7.586,51	2,58	19.592,80	54%	46%	10.607,17	8.985,63
7	12.384,93	2,99	37.060,24	54%	46%	20.063,71	16.996,52
8	7.773,22	2,88	22.356,78	73%	27%	16.401,96	5.954,81
9	10.534,31	2,87	30.194,24	73%	27%	22.151,89	8.042,35
10	9.792,68	2,85	27.892,43	54%	46%	15.100,43	12.792,00
11	221,42	2,20	486,65	73%	27%	357,03	129,62
12	1.037,62	2,20	2.280,59	73%	27%	1.673,15	607,44
13	409,52	2,20	900,09	73%	27%	660,34	239,74
14	188,86	2,13	401,79	54%	46%	217,52	184,27
15	8.995,09	2,97	26.689,93	73%	27%	19.580,97	7.108,96
16	8.768,25	2,97	26.016,81	73%	27%	19.087,14	6.929,68
17	9.767,48	2,20	21.531,20	54%	46%	11.656,59	9.874,62
18	13.284,51	2,20	29.284,01	54%	46%	15.853,81	13.430,20
19	5.040,72	2,87	14.477,39	54%	46%	7.837,78	6.639,60
AME_DR_1	0,00	0,00	0,00	66%	34%	0,00	0,00
TOTAL	128.147,31		342.706,82	66%	34%	222.539,69	120.167,13

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 172. Cargas asumidas por el plan parcial. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 67. Cargas asumidas por el plan parcial.

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
1	39,46	1.117,52	0,00	2.008,70	499,72
2	11,11	441,76	0,00	0,00	405,90
3	3,03	203,07	0,00	0,00	246,61
4	665,86	1.271,37	2.779,66	1.453,96	6.142,21
5	3.994,08	1.960,15	5.324,80	2.182,54	3.156,00
6	1.412,87	2.173,18	2.278,15	2.180,78	2.265,15
7	2.916,77	294,98	3.486,65	0,00	5.576,34
8	598,62	884,80	1.940,33	12,65	3.935,57
9	1.836,34	642,10	2.921,36	19,52	3.835,82
10	1.921,65	893,23	2.912,29	21,16	4.123,55
11	0,00	288,88	0,00	0,00	101,73
12	0,56	391,92	0,00	0,00	645,77
13	0,00	148,36	0,00	0,00	256,25
14	0,00	424,57	0,00	0,00	67,78
15	2.511,47	487,97	1.033,50	11,88	3.969,64
16	1.569,70	461,43	2.377,31	25,88	3.472,85
17	3.068,94	1.692,02	3.056,77	424,02	288,07
18	2.961,52	1.191,56	4.624,90	17,68	1.582,71
19	1.440,78	1.531,59	650,08	965,66	2.305,90
TOTAL	24.952,76	16.500,46	33.385,80	9.324,43	42.877,57

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 173. Exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística. La obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla.

Tabla 68. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	5	220,42	3	136,74	25	1.536,37	32
2	3	135,38	2	83,98	15	943,64	20
3	2	77,88	1	48,31	9	542,82	11
4	63	2.830,08	35	1.755,67	316	19.726,47	414
5	86	3.870,77	48	2.401,28	432	26.980,38	566
6	27	1.234,73	15	765,98	138	8.606,45	181
7	52	2.335,53	29	1.448,87	261	16.279,31	342
8	42	1.909,28	24	1.184,45	213	13.308,24	279
9	57	2.578,60	32	1.599,67	288	17.973,62	377
10	39	1.757,78	22	1.090,46	196	12.252,20	257
11	1	41,56	1	25,78	5	289,69	6
12	4	194,76	2	120,82	22	1.357,56	28
13	2	76,87	1	47,69	9	535,79	11
14	1	25,32	0	15,71	3	176,49	4
15	51	2.279,34	28	1.414,01	255	15.887,62	333
16	49	2.221,85	28	1.378,35	248	15.486,94	325
17	30	1.356,89	17	841,76	152	9.457,93	199
18	41	1.845,47	23	1.144,86	206	12.863,47	270
19	20	912,36	11	565,99	102	6.359,43	133
TOTAL	576	25.904,87	321	16.070,40	2.893	180.564,42	3.790

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 174. Cargas variables según aprovechamientos a licenciar en el plan parcial Z4_R_38 - Naranjal Makro. Se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 69. Cargas variables según aprovechamientos a licenciar en el plan parcial Z4_R_38 - Naranjal Makro.

UAU	Factor POT Vivienda (m ² /habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	3,91	7,00
2	5,31	7,00
3	5,63	7,00
4	5,60	7,00
5	3,77	7,00
6	6,05	7,00
7	6,44	7,00
8	5,46	7,00
9	4,59	7,00
10	6,67	7,00
11	4,26	7,00
12	5,91	7,00
13	5,95	7,00
14	4,14	7,00
15	3,77	7,00
16	4,61	7,00
17	3,73	7,00
18	5,45	7,00
19	5,21	7,00

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 175. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. A continuación, se establecen la asignación de obligaciones urbanísticas mínimas a pagar en dinero o en especie por cada UAU en aplicación del instrumento denominado cargas variables, con destino a cesión de suelo y adecuación de espacio público de esparcimiento y encuentro, así como para la construcción de equipamientos colectivos:

Tabla 70. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-.

UAU	En suelo (m2)	En especie dinero (m2)	Total (m2)
1	0,00	249,86	249,86
2	0,00	202,95	202,95
3	0,00	123,30	123,30
4	2.779,66	1.681,28	4.460,94
5	5.324,80	0,00	5.324,80
6	2.278,15	0,00	2.278,15
7	3.486,65	1.044,85	4.531,50
8	1.940,33	997,62	2.937,95
9	2.921,36	457,23	3.378,59
10	2.912,29	605,63	3.517,92
11	0,00	50,86	50,86
12	0,00	322,89	322,89
13	0,00	128,13	128,13
14	0,00	33,89	33,89
15	1.033,50	1.468,07	2.501,57
16	2.377,31	547,77	2.925,08
17	3.056,77	0,00	3.056,77
18	4.624,90	0,00	4.624,90
19	650,08	827,91	1.477,99
TOTAL	33.385,80	8.742,23	42.128,03

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 176. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) así:

Para permitir una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales se permitirá la convertibilidad de edificabilidad exclusivamente de vivienda NO VIS a usos diferentes a la vivienda según un factor de convertibilidad, el cual es el cociente de dividir el valor de la Base de Las Unidades de Aprovechamiento de Superficie -UAS- entre el valor de venta por m2 en usos diferentes a la vivienda asumido según el estrato que para el polígono Z4_R_38 es de 0.58.

Se permitirá la convertibilidad de edificabilidad de otros usos a uso residencial exclusivamente de vivienda NO VIS, según los siguientes factores de convertibilidad, teniendo en cuenta que para el polígono Z4_R_38 el factor es de 1,0.

Tabla 71. Convertibilidad de residencial a otros usos.

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	861,13	0,58	502,33
2	528,91	0,58	308,53
3	304,25	0,58	177,48
4	14.370,55	0,58	8.382,82
5	19.654,96	0,58	11.465,40
6	4.729,33	0,58	2.758,78
7	8.945,64	0,58	5.218,29
8	9.694,93	0,58	5.655,38
9	13.093,62	0,58	7.637,95
10	6.732,71	0,58	3.927,41
11	162,37	0,58	94,71
12	760,91	0,58	443,86
13	300,31	0,58	175,18
14	96,98	0,58	56,57
15	11.573,99	0,58	6.751,49
16	11.282,09	0,58	6.581,22
17	5.197,23	0,58	3.031,72
18	7.068,61	0,58	4.123,35
19	3.494,57	0,58	2.038,50

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Tabla 72. Convertibilidad de otros usos a residencial.

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	0,00	1,00	0,00
2	0,00	1,00	0,00
3	0,00	1,00	0,00
4	0,00	1,00	0,00
5	0,00	1,00	0,00
6	1.148,51	1,00	1.148,51
7	2.172,43	1,00	2.172,43
8	0,00	1,00	0,00
9	0,00	1,00	0,00
10	1.635,02	1,00	1.635,02
11	0,00	1,00	0,00
12	0,00	1,00	0,00
13	0,00	1,00	0,00
14	23,55	1,00	23,55
15	0,00	1,00	0,00
16	0,00	1,00	0,00
17	1.262,14	1,00	1.262,14
18	1.716,60	1,00	1.716,60
19	848,65	1,00	848,65

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Subsección 7.

Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z6_R_35 Tenche La 30.

Artículo 177. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 119.650,76 m2 y un área neta de 73.780,32 m2, la cual está conformada por 43 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial. Ver Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 178. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación territorial es la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, el cual se espacializa en el Mapa 6. Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

Artículo 179. Componentes del modelo de ocupación.

179.1. Desde lo Público:

179.1.1. El modelo de ocupación configura dos nuevas vías para una mayor permeabilidad en función de los nuevos desarrollos y en cuanto al espacio público se dispone sobre la Calle 30, la Carrera 65, marcando el acceso al Cerro Nutibara sobre la Carrera 55 integrándose al retiro de protección de la Quebrada La Altavista.

179.1.2. Es parte fundamental del modelo de ocupación, la recuperación de vacíos existentes entre la 30A y el Cerro Nutibara como espacio público local además de la disposición de espacio público asociado al retiro de protección de la Quebrada La Guayabala sobre la Carrera 53.

179.2. Desde lo Privado:

179.2.1. Se definen dos AME en el polígono que corresponden una a la categoría de equipamiento y la otra a la de estación de servicio.

179.2.2. Los aprovechamientos de este polígono están en función de la altura con la finalidad de conservar las visuales asociadas al paisaje de fondo del Cerro Nutibara, donde todas las UAU están equilibradas en la distribución de la intensidad de usos asignados con un 60% de la edificabilidad de la unidad después de reparto para uso residencial.

Objetivo General del plan parcial. Establecer condiciones de desarrollo que permitan consolidar la base de Cerro Nutibara, fundamentada en sus valores ambientales y paisajísticos, que a su vez permitan la localización de nuevos desarrollos inmobiliarios amigables con esta área protegida urbana.

Objetivos y Estrategias Específicas del plan parcial.

181.1. Desde lo Social.

181.1.1. Objetivo. Reconocer las actividades económicas actuales y establecer desarrollos que permitan procesos de transformación paulatina de las actividades económicas actuales hacia nuevas actividades, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.

181.2. Estrategias:

Delimitación de las UAU en función de la Estructura predial preexistente, posibilitando las licencias de urbanización por etapas de la zona, posibilitando la permeancia de las actividades productivas en aplicación del derecho de permanencia.

181.3. Desde lo Económico.

181.3.1. Objetivo. Establecer un sistema de reparto de cargas y beneficios que permita un equilibrio entre los nuevos desarrollos y la generación de una nueva estructura urbana que ponga en valor las condiciones ambientales del cerro Nutibara.

181.4. Estrategias:

181.4.1. Definición de condiciones normativas viables financieramente que privilegien la condición de área protegida del cerro Nutibara,

181.4.2. Definición de aprovechamientos urbanísticos proporcionales a las obligaciones urbanísticas que permitan establecer un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

181.5. Desde lo Urbano.

181.5.1. Objetivo. Definir una ocupación que equilibre los nuevos desarrollos con el carácter ambiental de la base del cerro, a partir de la configuración de un nuevo sistema de espacio público.

181.6. Estrategias:

181.6.1. Disposición del espacio público en la base del cerro Nutibara, a partir de los vacíos de vacíos existentes entre la 30A y el Cerro Nutibara

181.6.2. Generación de vías complementarias para la permeabilidad de la zona.

181.7. Desde lo Ambiental.

Establecer mecanismos para la protección de la base del cerro Volador y su articulación con Parques del Río Medellín.

181.8. Estrategias:

181.8.1. Articular el sistema de espacio público a las quebradas la Guayabala y la Altavista, como componentes de la estructura ecológica complementaria.

181.8.2. Integración del espacio pública con área protegida urbana Cerro Nutibara.

Artículo 182. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 8 Unidades de Actuación Urbanística -UAU- que conforman el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección. A continuación, se listan las UAU del presente plan con sus respectivas áreas:

Tabla 73. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	11.685,55	3.168,30	2.576,50	0,00	2.392,36	3.548,39
2	2.877,45	0,00	340,29	0,00	942,63	1.594,53
3	4.081,50	0,00	372,83	0,00	903,02	2.805,65
4	25.287,64	0,00	1.364,66	0,00	9.298,83	14.624,15
5	17.037,12	2.760,10	4,23	263,55	3.909,13	10.100,11
6	21.929,47	0,00	175,15	1.042,40	3.298,44	17.413,48
7	13.129,16	0,00	29,20	225,92	3.393,34	9.480,70
8	23.622,87	0,00	0,00	0,00	9.409,56	14.213,31
TOTAL	119.650,76	5.928,40	4.862,86	1.531,87	33.547,31	73.780,32

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 183. Identificación de las áreas de manejo especial -AME-. Corresponden a las áreas que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el Mapa 07. Áreas de Manejo Especial, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 74. Identificación de las áreas de manejo especial -AME-.

Número AME	CBML	UAU - AR	Categoría AME
1	5170110017	UAU 1	Equipamiento
2	15020110006	UAU 5	Estación de servicio de gasolina

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 184. Beneficios por unidad de actuación urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 75. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Área neta(m2)	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	3.548,39	5.982,39	60%	40%	3.589,43	2.392,95
2	1.594,53	3.583,05	60%	40%	2.149,83	1.433,22
3	2.805,65	5.884,31	60%	40%	3.530,58	2.353,72
4	14.624,15	29.377,89	60%	40%	17.626,74	11.751,16
5	10.100,11	17.653,56	60%	40%	10.592,14	7.061,43
6	17.413,48	32.246,12	60%	40%	19.347,67	12.898,45
7	9.480,70	17.555,60	60%	40%	10.533,36	7.022,24
8	14.213,31	26.320,12	60%	40%	15.792,07	10.528,05
TOTAL	73.780,32	138.603,04	60%	40%	83.161,83	55.441,22

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 185. Cargas asumidas por el plan parcial. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 76. Cargas asumidas por el plan parcial.

UAU	Vías		Espacio público		Espacio público por fuera (m2)
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
1	236,17	421,80	0,00	3.406,55	1.138,92
2	132,66	257,97	0,00	697,84	739,30
3	258,58	311,96	0,00	539,14	1.230,59
4	882,97	2.615,32	5.291,12	1.148,81	716,61
5	279,80	1.391,66	1.152,06	862,31	3.066,95
6	3.508,99	858,97	940,15	1.281,65	3.338,08
7	228,47	931,14	2.806,17	324,84	1.451,17
8	895,56	1.755,95	3.338,60	914,44	2.251,26
TOTAL	6.423,20	8.544,77	13.528,10	9.175,58	13.932,88

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 186. Exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística. La obligación de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

Tabla 77. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	10	447,76	6	319,83	55	2.821,84	71
2	6	268,18	4	191,56	33	1.690,10	43
3	10	440,42	6	314,58	54	2.775,58	70
4	49	2.198,83	31	1.570,59	269	13.857,32	349
5	29	1.321,30	19	943,79	161	8.327,05	210
6	54	2.413,50	34	1.723,93	295	15.210,24	383
7	29	1.313,97	19	938,55	161	8.280,84	209
8	44	1.969,96	28	1.407,12	241	12.414,99	313
TOTAL	231	10.373,92	148	7.409,94	1.268	65.377,96	1.647

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 187. Cargas variables según aprovechamientos a licenciar en el plan parcial Z6_R_35 – Tenche La 30. Se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 78. Cargas variables según aprovechamientos a licenciar en el plan parcial Z6_R_35 – Tenche La 30.

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	3,82	7,00
2	4,19	7,00
3	4,26	7,00
4	4,15	7,00
5	4,96	7,00
6	2,46	7,00
7	5,04	7,00
8	4,34	7,00

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 188. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. A continuación, se establecen la asignación de obligaciones urbanísticas mínimas a pagar en dinero o en especie por cada UAU en aplicación del instrumento denominado cargas variables, con destino a cesión de suelo y adecuación de espacio público de esparcimiento y encuentro, así como para la construcción de equipamientos colectivos:

Tabla 79. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-.

Obligación mínima			
UAU	Áreas de cesión pública en Suelo (m2)	Áreas de cesión pública en dinero (m2)	Total (m2)
1	0,00	569,46	569,46
2	0,00	369,65	369,65
3	0,00	615,29	615,29
4	5.291,12	0,00	5.291,12
5	1.152,06	957,45	2.109,51
6	940,15	1.198,96	2.139,11
7	2.806,17	0,00	2.806,17
8	3.338,60	0,00	3.338,60
TOTAL	13.528,10	3.710,81	17.238,91

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 189. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) así:

Tabla 80. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	1.794,72	0,58	1.046,92
2	1.074,92	0,58	627,03
3	1.765,29	0,58	1.029,75
4	8.813,37	0,58	5.141,13
5	5.296,07	0,58	3.089,37
6	9.673,84	0,58	5.643,07
7	5.266,68	0,58	3.072,23
8	7.896,04	0,58	4.606,02

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Parágrafo. En este plan parcial no se permite la convertibilidad de otros usos al uso residencial.

Sección 2. Planes parciales Subzona 2

Subsección 1. Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z1_R_10 San Pedro.

Artículo 190. Área de planificación del plan parcial. El Área de Planificación de este instrumento de planificación complementaria cuenta con un Área Bruta de 85.732,10m² (8,57 hectáreas), un Área Neta de 56.207,71 m², y está conformada por 322 predios. Ver Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 191. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El Modelo de Ocupación, también entendido como Planteamiento Urbanístico, definido para el Plan Parcial San Pedro corresponde a la expresión gráfica de la estructura del espacio público y espacio privado. Este se evidencia en la cartografía a protocolizar con revisión y ajuste del Plan Parcial (Plano Z1_R_10_MRC_S2_F_03_Planteamiento_urbanistico_T), los cuales se protocoliza con el presente Decreto.

Artículo 192. Objetivo General del plan parcial. El Plan Parcial cuenta con el objetivo general de articular al polígono de tratamiento urbanístico con el proceso de renovación urbana definido para la Subzona 2 (Distrito Medellíninnovation) del Macroproyecto RíoCentro, estableciendo una reconfiguración del Sistema Público y Colectivo y del Sistema de Ocupación que favorece la inclusión de nuevos Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro; la articulación formal y funcional con el Cementerio San Pedro y el Barrio Prado; y la densificación, con usos residenciales, comerciales y de servicios del sector.

Artículo 193. Objetivos y Estrategias del plan parcial.

193.1. Desde la Estructura Ecológica principal.

193.1.1. Objetivo 1. Contribuir a la consolidación y fortalecimiento de la Estructura Ecológica Principal mediante la integración de tramos de las quebradas El Ahorcado, El Remolino y la Honda al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, permitiendo la concreción de una red de espacio verdes urbanos que articulan piezas importantes en el área de planificación de la Subzona.

193.1.2. Estrategias:

193.1.2.1. Recuperación ambiental y paisajística de los retiros de quebrada.

193.1.2.2. Puesta en valor de las quebradas El Ahorcado, El Remolino y La Honda.

193.1.3. Objetivo 2. Generación de un Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro que permita la conectividad biótica desde el

Parque Norte, Universidad de Antioquia y Jardín Botánico al interior del Plan Parcial, complementándose con las apuestas de generación de zonas verdes y antejardines incluidos en la reconfiguración de las secciones viales.

193.1.4. Estrategias:

193.1.4.1. Constitución de las zonas verdes y antejardines, incluidos en las secciones viales, como nuevos enlaces de la Estructura Ecológica Complementaria.

193.1.4.2. Inclusión de árboles de gran talla y copa amplia, que permitan la generación de sombra para los peatones y ciclistas, así como la continuidad de las áreas verdes en el Plan Parcial.

193.2. Desde el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y encuentro.

193.2.1. Objetivo 1. Generar Espacios Públicos asociados a los ejes viales estructurantes de la Subzona 2, especialmente sobre la Carrera Bolívar y Carrera Cartagena, permitiendo la integración del Área de Planificación con los demás instrumentos de planificación complementaria incluidos en el Macroproyecto RíoCentro.

193.2.2. Estrategias:

193.2.2.1. Articulación longitudinal del barrio Prado con el Cementerio San Pedro y los barrios Campo Valdés No.1, Brasilia y Manrique Central No.1 mediante la localización de un eje de Espacio Público sobre la Carrera 50 (Cartagena-Palacé).

193.2.2.2. Articulación longitudinal del Cementerio San Pedro con el Jardín Botánico y la Estación Prado de los sistemas Metro y Metroplús mediante la localización de un eje de Espacio Público sobre la Carrera 51 (Bolívar).

193.2.3. Objetivo 2. Articular el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro con las apuestas incluidas en el Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial Sevilla, mediante la localización de un eje de espacio público sobre la Carrera 51A (Cataluña-Aragón) que permitirá adecuar los bajos del viaducto de la Línea A del Metro.

193.2.4. Estrategia. Articulación longitudinal del Parque de la República con el Jardín Botánico.

193.2.5. Objetivo 3. Generar Espacios Públicos de orden local asociados a tramos de las quebradas El Remolino, El Ahorcado y La Honda, permitiendo la inclusión de ecoparques de quebrada y otros cuerpos de agua que complementen la oferta de espacios públicos de orden general existentes en la Subzona.

193.2.6. Estrategia. Puesta en valor de las características ambientales y paisajísticas potenciales de las áreas asociadas al sistema hidrográfico (regulación micro climática, infiltración de aguas lluvias, hábitat de fauna, entre otras).

193.2.7. Objetivo 3. Generar Espacios Públicos asociados a los predios incluidos en el Subsistema de Equipamiento existente, específicamente en las áreas aledañas a la Sede Economía Solidaria - San Pedro y al Cementerio San Pedro.

193.2.8. Estrategia. Articulación transversal del Cementerio San Pedro y la Sede Economía Solidaria - San Pedro con el Manrique Central No.1 mediante la inclusión de un eje de Espacio Público sobre la Calle 70.

193.2.9. Objetivo 4. Complementar las apuestas de generación de Espacio Público en la Zona de Influencia del Cementerio San Pedro, permitiendo la concreción de un Subsistema de Espacio Público continuo y articulado con el Patrimonio arquitectónico de la ciudad.

193.2.10. Estrategia. Puesta en valor del patrimonio arquitectónico de la ciudad mediante la continuidad visual desde el Subsistema de Espacio Público proyectado.

193.2.11. Objetivo 5. Contribuir al aumento del indicador cuantitativo de Espacio Público Efectivo, mediante el cumplimiento en sitio de las obligaciones urbanísticas derivadas de los aprovechamientos urbanísticos asignados al Plan Parcial.

193.2.12. Estrategias:

193.2.12.1. Generación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro según condicionantes técnicas y normativas aplicables.

193.2.12.2. Aporte a la concreción del proyecto Parques del Río mediante la compensación en dinero de un porcentaje de las obligaciones urbanísticas asignadas al Plan Parcial.

193.3. Desde el Subsistema de Equipamientos:

193.3.1. Objetivo 1. Propender por la localización en sitio de las obligaciones urbanísticas por concepto de construcción de equipamientos, aportando a la consolidación de equipamientos de orden local que complementen los equipamientos existentes en la Subzona.

193.3.2. Estrategia: Construcción de equipamientos en los Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro proyectados por el Plan Parcial, principalmente en las Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas – ARO.

193.4. Desde el Subsistema de Patrimonio:

193.4.1. Objetivo. Definir la normativa urbanística aplicable a las Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial San Pedro propendiendo por la consolidación de un perfil urbano en altura que ponga en valor las características arquitectónicas y urbanas del Cementerio San Pedro.

193.4.2. Estrategias:

193.4.2.1. Generación de un perfil urbano que incrementa en altura conforme se aleja del predio del Cementerio, permitiendo un crecimiento progresivo de las alturas de las edificaciones.

193.4.2.2. Generación de nuevas relaciones visuales y paisajísticas con el Cementerio San Pedro.

193.5. Desde el Subsistema de Movilidad:

193.5.1. Objetivo 1. Redistribuir las secciones viales de los tramos de las vías incluidas en el Plan Parcial, mediante la integración de los diversos modos de transporte y propendiendo por la inversión de la pirámide de movilidad.

193.5.2. Estrategias:

193.5.2.1. Ampliación del ancho de los andenes según la jerarquía y categoría de los tramos viales.

193.5.2.2. Inclusión de zonas verdes, cuando sea posible, sobre las Franjas de Amoblamiento.

193.5.2.3. Reducción de ancho de calzadas destinadas al transporte motorizado, cuando sea posible.

193.5.2.4. Eliminación de áreas destinadas al parqueo ribereño sobre las vías.

193.5.2.5. Inclusión de infraestructura ciclista en las Carreras 49 (Venezuela), 50 (Cartagena-Palacé), 50 (Bolívar) y 51A (Cataluña-Aragón) y en las Calles 71 y 72^a, integrándose a los tramos de ciclorruta existentes en la Subzona.

193.6. Objetivo 2. Garantizar la conectividad y accesibilidad universal a los diferentes espacios públicos y privados, mediante la adecuación de los andenes existentes.

193.7. Estrategia. Implementación de la estrategia de movilidad con accesibilidad universal acorde al Manual de Espacio Público y normativa vigente.

193.8. Desde el Subsistema de Servicios Públicos:

193.8.1. Objetivo 1. Construir y ampliar las redes de servicios públicos existentes para garantizar la prestación de servicios públicos a los nuevos desarrollos del Plan Parcial.

193.8.2. Estrategia. Inclusión de un diseño conceptual de redes de servicios públicos acorde con las intenciones de localización de usos y actividades.

193.9. Desde el Sistema de Ocupación- Centralidades Urbanas:

193.9.1. Objetivo 1. Propiciar el establecimiento de espacios para el encuentro ciudadano y el intercambio de bienes y servicios en torno al Cementerio San Pedro y los ejes viales estructurantes del Macroproyecto.

193.9.2. Estrategia. Consolidación de las dinámicas comerciales y de servicios particulares del sector, especialmente aquellas localizadas sobre la Carrera 51 (Bolívar), y que dan respuestas a las actividades del Cementerio San Pedro.

193.10. Desde los usos del suelo:

193.10.1. Objetivo 1. Consolidar el barrio San Pedro como un área con vocación principalmente residencial, mediante procesos de redensificación inherentes a la Renovación Urbana.

193.10.2. Estrategias:

193.10.2.1. Definición de densidad habitacional base acorde con las características actuales y potenciales del territorio en el marco del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala General.

193.10.2.2. Protección de las actividades económicas que actualmente se desarrollan en el Área de Planificación del Plan Parcial.

193.10.3. Objetivo 2. Propender por la generación de proyectos mixtos mediante la asignación de intensidades de uso diferenciales a las Unidades de Actuación Urbanística.

193.10.4. Estrategia: Asignación de aprovechamientos urbanísticos según las particularidades en materia urbanística de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística.

193.11. Desde el Subsistema habitacional:

193.11.1. Objetivo 1. Propender por un desarrollo habitacional a partir del reconocimiento de las apropiaciones, características y vivencias de los moradores actuales.

193.11.2. Estrategias:

193.11.2.1. Desarrollo de tipologías de vivienda que dan respuestas a las necesidades y dinámicas actuales y futuras del barrio San Pedro.

193.11.2.2. Conservación de las dinámicas urbanas y la vida de barrio que actualmente caracterizan el sector, mediante la propuesta de Unidades de Actuación Urbanística de reducida superficie que permitan desarrollos inmobiliarios de escala pequeña y mediana.

193.11.3. Objetivo 2. Establecer mecanismos para el cumplimiento de la obligación urbanística de generación de Vivienda de Interés Social - VIS y Vivienda de Interés Prioritaria - VIP.

Artículo 194. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística -UAU-. Cada una de las 27 Unidades de Actuación Urbanística -UAU- que conforman el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección. A continuación, se listan las UAU del presente plan con sus áreas:

Tabla 81. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística -UAU-.

UAU	Área Bruta (m2)	Áreas de Manejo Especial (m2)	Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente (m2)	Canal de quebradas (m2)	Servidumbres de hecho (m2)	Vías Existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	9.809,24	0,00	71,78	0,00	0,00	4.728,21	5.009,25
2	4.062,12	0,00	0,00	0,00	0,00	1.241,72	2.820,40
3	1.766,97	0,00	0,00	0,00	0,00	579,57	1.187,40
4	2.107,45	0,00	0,00	0,00	0,00	598,63	1.508,82
5	4.738,22	0,00	0,00	0,00	0,00	2.365,67	2.372,55
6	2.018,48	0,00	0,00	0,00	0,00	781,46	1.237,02
7	1.517,67	0,00	0,00	0,00	0,00	302,56	1.215,11
8	1.432,41	0,00	0,00	0,00	0,00	284,39	1.148,02
9	4.064,67	0,00	0,00	223,98	0,00	719,83	3.120,87
10	4.295,76	0,00	0,00	0,00	0,00	1.540,85	2.754,91
11	2.357,35	0,00	0,00	0,00	0,00	684,87	1.672,48
12	1.782,80	0,00	0,00	0,00	0,00	266,73	1.516,07
13	1.513,25	0,00	0,00	0,00	0,00	216,64	1.296,62
14	2.862,65	0,00	0,00	0,00	0,00	864,44	1.998,22
15	1.136,90	0,00	0,00	0,00	0,00	273,45	863,45
16	1.364,76	0,00	0,00	0,00	0,00	490,25	874,51
17	1.302,80	0,00	0,00	0,00	0,00	356,85	945,95
18	1.251,26	0,00	0,00	0,00	0,00	411,03	840,23
19	1.782,85	0,00	0,00	0,00	0,00	450,51	1.332,34
20	1.522,59	0,00	0,00	0,00	0,00	527,47	995,11
21	2.995,86	788,09	0,00	0,00	0,00	963,23	1.244,55
22	3.090,73	0,00	0,00	0,00	0,00	961,36	2.129,37
23	3.226,33	0,00	0,00	0,00	0,00	1.035,49	2.190,84
24	3.217,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.016,29	2.200,72
25	3.247,14	0,00	0,00	0,00	0,00	1.082,49	2.164,65

UAU	Área Bruta (m2)	Áreas de Manejo Especial (m2)	Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente (m2)	Canal de quebradas (m2)	Servidumbres de hecho (m2)	Vías Existentes (m2)	Área Neta (m2)
26	8.953,79	0,00	0,00	0,00	39,94	2.688,80	6.264,98
27	8.311,04	0,00	0,00	512,31	0,00	2.495,46	5.303,27
TOTAL	85.732,10	788,09	71,78	736,29	39,94	27.928,23	56.207,71

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 195. Identificación de las áreas de manejo especial -AME-. Corresponden a las áreas que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan. (Plano Z1_R_10_MRC_S2_F_04_AME_T)

Tabla 82. Identificación de las áreas de manejo especial -AME-.

Número de Área de Manejo Especial	Código CBML	Superficie (m²)	Tipología de Área de Manejo Especial	Unidad de Actuación Urbanística en la que se localiza
1	04080090010	788.08	AME Equipamientos	UAU_21

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 196. Beneficios por unidad de actuación urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 83. Beneficios por unidad de actuación urbanística.

UAU	Área Neta (m2)	Índice de Construcción I.C	Edificabilidad total (m2)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
UAU_1	5.009,25	3,89	19.476,15	14.942,72	4.533,44
UAU_2	2.820,40	3,89	10.965,82	8.377,97	2.587,85
UAU_3	1.187,40	3,89	4.616,67	3.525,84	1.090,83
UAU_4	1.508,82	3,89	5.866,35	4.810,89	1.055,47
UAU_5	2.372,55	3,89	9.224,58	7.409,77	1.814,81
UAU_6	1.237,02	3,89	4.809,59	3.729,61	1.079,98
UAU_7	1.215,11	3,89	4.724,38	4.086,76	637,62
UAU_8	1.148,02	3,89	4.463,55	3.850,08	613,47
UAU_9	3.120,87	3,89	12.134,04	11.085,34	1.048,70
UAU_10	2.754,91	3,89	10.711,20	10.043,60	667,60
UAU_11	1.672,48	3,89	6.502,66	5.282,64	1.220,01
UAU_12	1.516,07	3,89	5.894,54	5.129,25	765,29
UAU_13	1.296,62	3,89	5.041,29	4.387,97	653,32
UAU_14	1.998,22	3,89	7.769,14	7.144,75	624,39
UAU_15	863,45	3,89	3.357,11	2.861,26	495,85
UAU_16	874,51	3,89	3.400,13	2.910,16	489,97
UAU_17	945,95	3,89	3.677,89	3.160,83	517,06
UAU_18	840,23	3,89	3.266,86	2.830,00	436,86
UAU_19	1.332,34	3,89	5.180,18	4.678,95	501,24
UAU_20	995,11	3,89	3.869,04	3.389,25	479,80
UAU_21	1.244,55	3,89	4.838,85	4.311,28	527,57
UAU_22	2.129,37	3,89	8.279,05	7.325,40	953,65
UAU_23	2.190,84	3,89	8.518,07	7.521,17	996,90
UAU_24	2.200,72	3,89	8.556,48	7.568,82	987,66
UAU_25	2.164,65	3,89	8.416,23	7.450,49	965,74
UAU_26	6.264,98	3,89	24.358,49	20.282,28	4.076,21
UAU_27	5.303,27	5,18	27.467,90	23.481,24	3.986,65
TOTAL	56.207,71	106,27	225.386,22	191.578,32	33.807,91

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 197. Cargas asumidas por el plan parcial. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 84. Cargas asumidas por el Plan Parcial.

UAU	Vías		Espacio público		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)

UAU	Vías		Espacio público		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
UAU_1	80,31	1.596,01	1.906,91	68,30	2.237,99
UAU_2	970,13	333,30	0,00	0,00	1.439,98
UAU_3	32,41	283,61	325,70	148,36	679,92
UAU_4	730,70	106,50	0,00	0,00	468,47
UAU_5	762,68	474,66	327,82	119,67	776,25
UAU_6	153,13	353,47	282,58	0,05	600,54
UAU_7	150,84	164,81	0,00	0,00	953,20
UAU_8	135,68	165,73	0,00	0,00	907,39
UAU_9	393,13	322,33	997,78	213,90	1.216,12
UAU_10	223,60	709,97	1.257,43	0,00	644,61
UAU_11	271,01	228,17	436,00	0,00	733,03
UAU_12	169,99	143,80	0,00	0,00	1.236,61
UAU_13	146,07	127,98	0,00	0,00	1.054,60
UAU_14	272,08	352,03	630,86	91,04	705,52
UAU_15	12,93	219,91	0,00	0,00	775,69
UAU_16	63,17	460,33	0,00	0,00	621,42
UAU_17	59,18	256,90	0,00	0,00	777,24
UAU_18	95,31	358,88	0,00	0,00	577,05
UAU_19	131,37	123,57	365,44	0,00	666,06
UAU_20	163,28	231,78	0,00	0,00	682,98
UAU_21	96,74	470,40	345,49	9,48	520,86
UAU_22	177,10	556,01	311,80	0,00	1.308,40
UAU_23	204,22	511,72	324,83	0,00	1.334,62
UAU_24	232,04	483,38	316,71	0,00	1.324,31
UAU_25	201,04	514,69	322,61	2,45	1.312,28
UAU_26	594,43	1.227,37	2.891,90	97,64	1.654,90
UAU_27	798,33	1.470,07	4.504,94	481,83	0,00
TOTAL	7.320,92	12.247,41	15.548,80	1.232,74	25.210,05

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 198. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística -UAU-, se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

Tabla 85. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m ²)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m ²)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m ²)**	Total de viviendas (Unidades)
UAU_1	33	1.494,27	19	954,67	172	12.493,77	224
UAU_2	19	837,80	11	535,26	96	7.004,91	126
UAU_3	8	352,58	5	225,26	41	2.948,00	53
UAU_4	11	481,09	6	307,36	55	4.022,43	72
UAU_5	16	740,98	9	473,40	85	6.195,39	111
UAU_6	8	372,96	5	238,28	43	3.118,37	56
UAU_7	9	408,68	5	261,10	47	3.416,99	61
UAU_8	9	385,01	5	245,98	44	3.219,10	58
UAU_9	25	1.108,53	14	708,23	127	9.268,57	166
UAU_10	22	1.004,36	13	641,67	116	8.397,56	151
UAU_11	12	528,26	7	337,50	61	4.416,87	79
UAU_12	11	512,92	7	327,70	59	4.288,62	77
UAU_13	10	438,80	6	280,34	50	3.668,83	66
UAU_14	16	714,48	9	456,47	82	5.973,81	107
UAU_15	6	286,13	4	182,80	33	2.392,33	43
UAU_16	6	291,02	4	185,93	33	2.433,21	44
UAU_17	7	316,08	4	201,94	36	2.642,81	47
UAU_18	6	283,00	4	180,81	33	2.366,20	42
UAU_19	10	467,89	6	298,93	54	3.912,12	70
UAU_20	8	338,92	4	216,54	39	2.833,79	51
UAU_21	10	431,13	6	275,44	50	3.604,71	65
UAU_22	16	732,54	9	468,01	84	6.124,85	110
UAU_23	17	752,12	10	480,52	86	6.288,53	113
UAU_24	17	756,88	10	483,56	87	6.328,37	114
UAU_25	17	745,05	10	476,00	86	6.229,43	112
UAU_26	45	2.028,23	26	1.295,81	233	16.958,24	304
UAU_27	52	2.348,12	30	1.500,19	270	19.632,93	352
TOTAL	426	19.157,83	245	12.239,72	2.203	160.180,74	2.874

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 199. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el presente Decreto, se establecen los siguientes factores que

corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 86. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial.

UAU	Factor POT Vivienda (m ² habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para Índice de Construcción
UAU_1	5,11	7,00
UAU_2	3,00	7,00
UAU_3	5,26	7,00
UAU_4	1,64	7,00
UAU_5	2,63	7,00
UAU_6	4,32	7,00
UAU_7	4,44	7,00
UAU_8	4,48	7,00
UAU_9	3,85	7,00
UAU_10	3,69	7,00
UAU_11	4,09	7,00
UAU_12	4,60	7,00
UAU_13	4,59	7,00
UAU_14	3,61	7,00
UAU_15	5,17	7,00
UAU_16	4,03	7,00
UAU_17	4,68	7,00
UAU_18	3,85	7,00
UAU_19	4,25	7,00
UAU_20	3,82	7,00
UAU_21	3,84	7,00
UAU_22	4,23	7,00
UAU_23	4,22	7,00
UAU_24	4,15	7,00
UAU_25	4,20	7,00
UAU_26	4,19	7,00
UAU_27	3,59	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 200. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. A continuación, se establecen la asignación de obligaciones urbanísticas mínimas a pagar en dinero o en especie por cada UAU en aplicación del instrumento denominado cargas variables, con destino a cesión de suelo y adecuación de espacio público de esparcimiento y encuentro, así como para la construcción de equipamientos colectivos:

Tabla 87. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-.

UAU	En suelo (m ²)	En dinero (m ²)	Total (m ²)
UAU_1	1906,91	165,54	2072,45
UAU_2	0,00	719,99	719,99
UAU_3	325,70	177,11	502,81
UAU_4	0,00	234,24	234,24
UAU_5	327,82	224,22	552,04
UAU_6	282,58	158,98	441,56
UAU_7	0,00	476,60	476,60
UAU_8	0,00	453,69	453,69
UAU_9	997,78	109,17	1106,95
UAU_10	1257,43	0,00	1257,43
UAU_11	436,00	148,52	584,51
UAU_12	0,00	618,31	618,31
UAU_13	0,00	527,30	527,30
UAU_14	630,86	37,33	668,19
UAU_15	0,00	387,85	387,85
UAU_16	0,00	310,71	310,71
UAU_17	0,00	388,62	388,62
UAU_18	0,00	288,53	288,53
UAU_19	365,44	150,31	515,75
UAU_20	0,00	341,49	341,49
UAU_21	345,49	87,68	433,17
UAU_22	311,80	498,30	810,10
UAU_23	324,83	504,89	829,73
UAU_24	316,71	503,80	820,51
UAU_25	322,61	494,84	817,44
UAU_26	2891,90	0,00	2891,90
UAU_27	4504,94	0,00	4504,94
TOTAL	15.548,80	8.008,01	23.556,81

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 201. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²) así:

Se permitirá la convertibilidad exclusivamente de la edificabilidad asignada a la tipología de uso de Vivienda No Vis (m²) a usos diferentes al residencial (m²). Lo anterior se deberá elaborar teniendo en cuenta los factores de convertibilidad para cada uno de los polígonos de tratamiento evidenciados en el presente Decreto.

Tabla 88. Convertibilidad de residencial a otros usos:

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m ²)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m ²)
UAU_1	9.099,87	0,78	7.052,40
UAU_2	5.088,22	0,78	3.943,37
UAU_3	2.140,84	0,78	1.659,15
UAU_4	3.050,98	0,78	2.364,51
UAU_5	4.642,40	0,78	3.597,86
UAU_6	2.286,74	0,78	1.772,22
UAU_7	2.197,01	0,78	1.702,68
UAU_8	2.064,66	0,78	1.600,11
UAU_9	6.231,72	0,78	4.829,58
UAU_10	6.830,24	0,78	5.293,44
UAU_11	3.331,84	0,78	2.582,18
UAU_12	3.360,89	0,78	2.604,69
UAU_13	2.875,58	0,78	2.228,58
UAU_14	4.814,01	0,78	3.730,86
UAU_15	1.854,13	0,78	1.436,95
UAU_16	1.890,12	0,78	1.464,84
UAU_17	2.057,47	0,78	1.594,54
UAU_18	1.849,94	0,78	1.433,71
UAU_19	3.124,89	0,78	2.421,79
UAU_20	2.228,53	0,78	1.727,11
UAU_21	2.859,63	0,78	2.216,21
UAU_22	4.841,68	0,78	3.752,30
UAU_23	4.965,75	0,78	3.848,46
UAU_24	5.001,88	0,78	3.876,45
UAU_25	4.925,62	0,78	3.817,35
UAU_26	12.974,73	0,78	10.055,42
UAU_27	15.240,88	0,78	11.811,68

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Parágrafo. No se permite la convertibilidad de otros usos al uso residencial.

Subsección 2.

Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_11 Chagualo.

Artículo 202. Área de planificación del plan parcial. El Área de Planificación de este instrumento de planificación complementaria cuenta con un Área Bruta de 203.160,79 m² (20,31 hectáreas), un Área Neta de 117.030,20 m², y está conformada por 292 predios. Estos últimos constituirán la estructura básica de planificación y gestión del Plan Parcial. Ver Plano Z3_R_11_MRC_S2_D_01_Topo_matriculas_M.

Artículo 203. Objetivo General del plan parcial. Articular al polígono de tratamiento urbanístico con el proceso de renovación urbana definido para la Subzona 2 (Distrito Medellíninnovation) del Macroproyecto RíoCentro, estableciendo una reconfiguración del Sistema Público y Colectivo y del Sistema de Ocupación que favorece la inclusión de nuevos Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro; la articulación formal y funcional del barrio con el Corredor Metropolitano y de Servicios, la Universidad de Antioquia y el corredor de la Avenida del Ferrocarril; así como ; y la densificación, con usos residenciales, comerciales, industriales y de servicios que aporten a la concreción de un Distrito de Innovación para la ciudad de Medellín.

Artículo 204. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El Modelo de Ocupación, también entendido como Planteamiento

Urbanístico, definido para el Plan Parcial El Chagualo corresponde a la expresión gráfica de la estructura del espacio público y espacio privado. Este se evidencia en la cartografía a protocolizar con el Decreto de aprobación del proceso de revisión y ajuste del Plan Parcial (Plano Z3_R_11_MRC_S2_F_03_Planteamiento_urbanistico_M).

Artículo 205. Objetivos y Estrategias del plan parcial.

205.1. Desde la Estructura Ecológica Principal

205.1.1. Objetivo 1. Generación de un Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro que permita la conectividad biótica desde la Universidad de Antioquia y el corredor del Río Aburrá al interior del Plan Parcial, complementándose con las apuestas de generación de zonas verdes y antejardines incluidos en la reconfiguración de las secciones viales.

205.1.2. Estrategias:

205.1.2.1. Constitución de las zonas verdes y antejardines, incluidos en las secciones viales, como nuevos enlaces de la Estructura Ecológica Complementaria.

205.1.2.2. Inclusión de árboles de gran talla y copa amplia, que permitan la generación de sombra para los peatones y ciclistas, así como la continuidad de las áreas verdes en el Plan Parcial.

205.1.2.3. Concreción de una red de espacio verdes urbanos que articulan piezas importantes en el área de planificación de la Subzona.

205.1.2.4. Consolidación de las áreas de retiro de la quebrada El Chagualo como Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro proyectado y áreas libres privadas, según el caso.

205.1.3. Objetivo 2. Aportar a la protección de las áreas de recarga de acuífero mediante la liberación de áreas construidas e impermeables que permitan la percolación del agua en el subsuelo.

205.1.4. Estrategias:

205.1.4.1. Recuperación de la cobertura vegetal de la quebrada El Chagualo.

205.1.4.2. Generación de Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro, principalmente de tipología de Ecoparque de Quebrada con otros cuerpos de agua, con predominio de elementos naturales.

205.2. Desde el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y encuentro.

205.2.1. Objetivo 3. Generar Espacios Públicos asociados a los ejes viales estructurantes de la Subzona 2, especialmente sobre la Avenida del Ferrocarril, el Corredor del río Medellín-Aburrá y la Calle Barranquilla, permitiendo la integración del Área de Planificación con el proyecto Parques del Río Medellín y los demás instrumentos de planificación complementaria incluidos en el Macroproyecto RíoCentro.

205.2.2. Estrategias:

205.2.2.1. Articulación longitudinal del barrio El Chagualo con la Universidad de Antioquia, Parque Norte, Jardín Botánico y Plaza Minorista mediante la

localización de un eje de Espacio Público sobre la Carrera 55 (Avenida del Ferrocarril).

205.2.2.2. Articulación transversal del barrio El Chagualo con el costado occidental del río Medellín-Aburrá, el Hospital San Vicente y la Estación Ruta N – UdeA de Metroplús mediante la localización de un eje de Espacio Público sobre la Calle 67 (Barranquilla).

205.2.2.3. Inclusión de una franja de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro sobre el frente de la Avenida Regional que complemente las intenciones del proyecto Parques del Río Medellín en lo referido a la generación de espacios públicos.

205.2.3. Objetivo 4. Generar Espacios Públicos asociados a ejes viales de orden local, especialmente sobre la Carrera Faciolince y la Calle Belalcázar, permitiendo la integración de las dinámicas barriales con los ejes viales estructurantes del Macroproyecto.

205.2.4. Estrategias:

205.2.4.1. Articulación longitudinal del plan Parcial con la Universidad de Antioquia mediante la localización de un eje de espacio público local sobre la Carrera 56 (Faciolince).

205.2.4.2. Articulación transversal del Plan Parcial con el proyecto Parques del Río Medellín, la Avenida del Ferrocarril y la Estación Chagualo del Sistema Metroplus mediante la localización de un eje de espacio público local sobre las Calles 62 (Belalcázar) y 64 (Urabá).

205.2.5. Objetivo 5. Generar Espacios Públicos de escala local asociados a los elementos del Subsistema existentes en el Plan Parcial.

205.2.6. Estrategias:

205.2.6.1. Ampliación de los espacios públicos existentes al interior del Plan Parcial (Plazoleta Metroplús frente a la Estación Chagualo y parque localizado en la manzana identificada con el COBAMA 1004018).

205.2.6.2. Complementar las relaciones formales y funcionales existentes en los espacios públicos generados en las actuaciones urbanísticas de los planes parciales Torres de la Fuente y Paseo Sevilla.

205.2.7. Objetivo 6. Generar Espacios Públicos asociados a los predios incluidos en el Subsistema de Equipamiento existente, específicamente en las áreas aledañas al Colegio San Antonio María Claret.

205.2.8. Estrategia: Articulación transversal y longitudinal del equipamiento con los ejes de espacio público de orden general y local definidos para el Plan Parcial.

205.2.9. Objetivo 7. Contribuir al aumento del indicador cuantitativo de Espacio Público Efectivo, mediante el cumplimiento en sitio de las obligaciones urbanísticas derivadas de los aprovechamientos urbanísticos asignados al Plan Parcial.

205.2.10. Estrategias:

205.2.10.1. Generación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro según condicionantes técnicas y normativas aplicables.

205.2.10.2. Aporte a la concreción del proyecto Parques del Río mediante la compensación en dinero de un porcentaje de las obligaciones urbanísticas asignadas al Plan Parcial.

205.3. Desde el Subsistema de Equipamientos:

205.3.1. Objetivo 8. Propender por la localización en sitio de las obligaciones urbanísticas por concepto de construcción de equipamientos, aportando a la consolidación de equipamientos de orden local que complementen los equipamientos existentes en la Subzona.

205.3.2. Estrategia: Construcción de equipamientos en los Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro proyectados por el Plan Parcial.

205.4. Desde el Subsistema de Movilidad:

205.4.1. Objetivo 9. Redistribuir las secciones viales de los tramos de las vías incluidas en el Plan Parcial, mediante la integración de los diversos modos de transporte y propendiendo por la inversión de la pirámide de movilidad.

205.4.2. Estrategias:

205.4.2.1. Ampliación del ancho de los andenes según la jerarquía y categoría de los tramos viales.

205.4.2.2. Inclusión de zonas verdes, cuando sea posible, sobre las Franjas de Amoblamiento.

205.4.2.3. Reducción de ancho de calzadas destinadas al transporte motorizado, cuando sea posible.

205.4.2.4. Eliminación de áreas destinadas al parqueo ribereño sobre las vías, cuando sea posible.

205.4.3. Objetivo 10. Garantizar la conectividad y accesibilidad universal a los diferentes espacios públicos y privados, mediante la adecuación de los andenes existentes.

205.4.4. Estrategia: Implementación de la estrategia de movilidad con accesibilidad universal acorde al Manual de Espacio Público y normativa vigente.

205.5. Desde el Subsistema de Servicios Públicos:

205.5.1. Objetivo 11. Construir y ampliar las redes de servicios públicos existentes para garantizar la prestación de servicios públicos a los nuevos desarrollos propuestos para el Área de Planificación del Plan Parcial.

205.5.2. Estrategia: Inclusión de un diseño conceptual de redes de servicios públicos acorde con las intenciones de localización de usos y actividades.

205.6. Desde el Sistema de Ocupación- centralidades Urbanas.

205.6.1. Objetivo 12. Propiciar el establecimiento de espacios para el encuentro ciudadano y el intercambio de bienes y servicios principalmente sobre los ejes viales estructurantes del Macroproyecto.

205.6.2. Estrategia: Consolidación de las dinámicas comerciales y de servicios particulares del sector, e inclusión de usos asociados a la ciencia, la tecnología y la innovación.

205.7. Desde los usos del suelo:

205.7.1. Objetivo 13. Consolidar el barrio el Chagualo como un área de alta mixtura de usos y actividades, albergando usos residenciales, inherentes a los procesos de redensificación asociados a la Renovación Urbana, y usos comerciales y de servicio asociados a la ciencia, la tecnología y la innovación.

205.7.2. Estrategias:

205.7.2.1. Definición de densidad habitacional base acorde con las características actuales y potenciales del territorio en el marco del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala General.

205.7.2.2. Protección de las actividades económicas que actualmente se desarrollan en el Área de Planificación del Plan Parcial.

205.7.3. Objetivo 14. Propender por la generación de proyectos mixtos mediante la asignación de intensidades de uso diferenciales a las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación.

205.7.4. Estrategia: Asignación de aprovechamientos urbanísticos según las particularidades en materia urbanística de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación.

205.8. Desde el Subsistema habitacional:

205.8.1. Objetivo 15. Propender por un desarrollo habitacional a partir del reconocimiento de las apropiaciones, características y vivencias de los moradores actuales.

205.8.2. Estrategias:

205.8.2.1. Desarrollo de tipologías de vivienda que dan respuestas a las necesidades y dinámicas actuales y futuras del barrio El Chagualo.

205.8.2.2. Conservación de las dinámicas urbanas y la vida de barrio que actualmente caracterizan el sector, mediante la propuesta de Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación de reducida superficie que permitan desarrollos inmobiliarios de escala pequeña y mediana.

205.8.3. Objetivo 16. Establecer mecanismos para el cumplimiento de la obligación urbanística de generación de Vivienda de Interés Social - VIS y Vivienda de Interés Prioritaria - VIP.

Artículo 206. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística -UAU-. Cada una de las 33 Unidades de Actuación Urbanística -UAU- que conforman el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección. A continuación, se listan las UAU del presente plan con sus áreas:

Tabla 89. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística -UAU-.

Unidad de Actuación Urbanística	Área Bruta (m2)	Áreas de Manejo Especial (m2)	Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente (m2)	Servidumbres de hecho (m2)	Vías Existentes (m2)	Predios Catastrales (m2)	Área Neta (m2)
UAU_1	7.340,09	0,00	0,00	0,00	2.438,54	4.901,55	4.901,55
UAU_2	12.523,63	0,00	0,00	0,00	7.710,24	4.813,39	4.813,39
UAU_3	3.334,74	0,00	0,00	0,00	1.053,29	2.281,45	2.281,45

Unidad de Actuación Urbanística	Área Bruta (m2)	Áreas de Manejo Especial (m2)	Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente (m2)	Servidumbres de hecho (m2)	Vías Existentes (m2)	Predios Catastrales (m2)	Área Neta (m2)
UAU_4	5.264,43	0,00	0,00	0,00	1.823,43	3.441,00	3.441,00
UAU_5	3.490,07	0,00	0,00	0,00	915,88	2.574,19	2.574,19
UAU_6	7.147,73	2.400,53	0,00	0,00	2.778,56	1.968,64	1.968,64
UAU_7	2.762,35	0,00	0,00	0,00	448,75	2.313,60	2.313,60
UAU_8	5.199,63	0,00	0,00	0,00	1.072,92	4.126,71	4.126,71
UAU_9	4.802,39	0,00	0,00	0,00	1.459,17	3.343,22	3.343,22
UAU_10	4.829,70	0,00	0,00	0,00	1.086,66	3.743,04	3.743,04
UAU_11	2.709,25	0,00	0,00	0,00	1.105,28	1.603,97	1.603,97
UAU_12	3.208,14	0,00	0,00	0,00	1.019,72	2.188,42	2.188,42
UAU_13	7.941,02	0,00	0,00	0,00	1.888,92	6.052,10	6.052,10
UAU_14	4.547,57	0,00	0,00	0,00	1.443,37	3.104,20	3.104,20
UAU_15	7.473,33	0,00	0,00	112,95	2.165,88	5.194,50	5.307,45
UAU_16	4.232,63	0,00	0,00	0,00	758,91	3.473,72	3.473,72
UAU_17	3.129,23	0,00	0,00	360,87	1.270,03	1.498,33	1.859,20
UAU_18	11.037,92	0,00	0,00	0,00	5.416,57	5.621,35	5.621,35
UAU_19	7.300,56	0,00	0,00	0,00	2.364,88	4.935,68	4.935,68
UAU_20	4.312,98	0,00	0,00	0,00	382,28	3.930,70	3.930,70
UAU_21	3.385,59	0,00	0,00	0,00	266,88	3.118,71	3.118,71
UAU_22	4.241,71	0,00	0,00	0,00	715,03	3.526,68	3.526,68
UAU_23	2.669,07	0,00	0,00	0,00	987,77	1.681,30	1.681,30
UAU_24	3.085,02	0,00	0,00	0,00	1.193,89	1.891,13	1.891,13
UAU_25	1.371,78	0,00	0,00	0,00	499,02	872,76	872,76
UAU_26	1.621,83	0,00	0,00	0,00	495,10	1.126,73	1.126,73
UAU_27	5.685,47	0,00	2.065,36	0,00	1.084,11	2.536,00	2.536,00
UAU_28	6.183,82	1.987,16	0,00	93,71	2.124,00	1.978,95	2.072,66
UAU_29	1.477,38	0,00	0,00	0,00	477,32	1.000,06	1.000,06
UAU_30	1.322,12	0,00	0,00	0,00	507,48	814,64	814,64
UAU_31	4.502,28	1.705,93	0,00	0,00	1.684,25	1.112,10	1.112,10
UAU_32	4.787,95	800,82	0,00	0,00	2.258,40	1.728,73	1.728,73
UAU_33	22.871,68	0,00	0,00	0,00	5.028,12	17.843,56	17.843,56
UR_1	3.349,39	1.107,84	0,00	0,00	1.395,02	846,53	846,53
UR_2	2.388,83	0,00	0,00	0,00	746,76	1.642,07	1.642,07
UR_3	1.174,17	0,00	0,00	0,00	472,06	702,11	702,11
UR_4	2.450,60	0,00	0,00	0,00	709,66	1.740,94	1.740,94
UR_5	1.868,73	0,00	0,00	0,00	678,82	1.189,91	1.189,91
AME_DR_1	1.790,32	840,76	0,00	0,00	949,56	0,00	0,00
AME_DR_2	3.451,50	1.436,54	0,00	0,00	2.014,96	0,00	0,00
AME_DR_3	2.984,37	1.952,51	0,00	0,00	1.031,86	0,00	0,00
AME_DR_4	2.385,06	450,19	265,38	0,00	1.669,49	0,00	0,00
AME_DR_5	5.524,73	3.620,75	0,00	0,00	1.903,98	0,00	0,00
TOTAL	203.160,79	16.303,03	2.330,74	567,53	67.496,82	116.462,67	117.030,20

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 207. Unidades de Reactivación Urbanística. Al interior del Área de Planificación de los Planes Parciales de la Subzona 2 se delimitaron Áreas de Reactivación, que debido a sus condiciones homogéneas adecuadas desde el punto de vista urbanístico, pueden tener un desarrollo individual a través de licencias de construcción sin necesidad de tramitar licencias previas de urbanización.

Tabla 90. Unidades de Reactivación Urbanística.

UNIDAD DE REACTIVACIÓN	Código CBML	Superficie del predio (m²)
UR_1	10040240012	846,53
UR_2	10040240005	1.642,08
UR_3	10040130009	702,03
UR_4	10040140003	1.740,73
UR_5	10040140002	1.189,90
TOTAL		6.121,27

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 208. Identificación de las áreas de manejo especial -AME-. A continuación, se presenta el listado de predios identificados como Áreas de Manejo Especial. Estas se espacializan en la cartografía a protocolizar con el presente instrumento de planificación complementaria (Plano Z3_R_11_MRC_S2_F_04_AME_M)

Tabla 91. Identificación de las áreas de manejo especial -AME-.

Número de Área de Manejo Especial	Código CBML	Superficie (m²)	Tipología de Área de Manejo Especial	Unidad de Actuación Urbanística, Área Receptora de Obligaciones o Unidad de Reactivación en la que se localiza
1	10040280018	2,400,53	AME Estación de Servicio de combustible	UAU_6
2	10040240013	1,107,83	AME Edificación	UR_1

Número de Área de Manejo Especial	Código CBML	Superficie (m ²)	Tipología de Área de Manejo Especial	Unidad de Actuación Urbanística, Área Receptora de Obligaciones o Unidad de Reactivación en la que se localiza
			Consolidada	
3	10040170028	1.987,16	AME Edificación Consolidada	UAU_28
4	10040160001	1.727,30	AME Equipamiento	AME DR_3
5	10040120009	604,81	AME Estación de Servicio de combustible	UAU_31
6	10040120006	80,19	AME Estación de Servicio de combustible	UAU_31
7	10040120005	1.020,93	AME Estación de Servicio de combustible	UAU_31
8	10040130002	3.260,06	AME Edificación Consolidada	AME DR_5
9	10040140001	800,82	AME Edificación Consolidada	UAU_32

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 209. Beneficios por unidad de actuación urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 92. Beneficios por unidad de actuación urbanística.

Unidad de Actuación Urbanística	Área Neta (m ²)	Índice de Construcción I.C	Edificabilidad total (m ²)	Edificabilidad en usos residenciales (m ²)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m ²)
UAU_1	4.901,55	3,87	18.950,57	6.632,70	12.317,87
UAU_2	4.813,39	3,86	18.565,41	6.497,89	12.067,52
UAU_3	2.281,45	3,86	8.797,69	3.079,19	5.718,50
UAU_4	3.441,00	3,86	13.273,44	4.645,70	8.627,74
UAU_5	2.574,19	3,86	9.929,77	5.205,42	4.724,36
UAU_6	1.968,64	3,86	7.593,95	3.980,92	3.613,02
UAU_7	2.313,60	3,86	8.924,55	4.678,46	4.246,10
UAU_8	4.126,71	3,86	15.918,54	8.344,87	7.573,67
UAU_9	3.343,22	3,86	12.896,23	4.513,68	8.382,55
UAU_10	3.743,04	3,86	14.438,52	5.053,48	9.385,04
UAU_11	1.603,97	3,86	6.187,17	3.243,46	2.943,71
UAU_12	2.188,42	3,86	8.441,66	4.425,31	4.016,35
UAU_13	6.052,10	3,86	23.345,65	12.238,33	11.107,32
UAU_14	3.104,20	3,86	11.974,26	6.277,19	5.697,08
UAU_15	5.307,45	3,94	20.911,90	10.962,50	9.949,40
UAU_16	3.473,72	3,86	13.399,62	7.024,39	6.375,23
UAU_17	1.859,20	4,61	8.563,73	4.489,31	4.074,42
UAU_18	5.621,35	4,69	26.351,11	0,00	26.351,11
UAU_19	4.935,68	4,92	24.272,29	0,00	24.272,29
UAU_20	3.930,70	4,00	15.724,42	5.503,55	10.220,87
UAU_21	3.118,71	4,20	13.098,58	6.866,58	6.232,00
UAU_22	3.526,68	4,00	14.108,17	7.395,83	6.712,34
UAU_23	1.681,30	3,86	6.485,51	3.399,85	3.085,65
UAU_24	1.891,13	3,86	7.294,89	3.824,15	3.470,74
UAU_25	872,76	3,86	3.366,61	1.764,85	1.601,75
UAU_26	1.126,73	3,86	4.346,31	2.278,44	2.067,87
UAU_27	2.536,00	4,80	12.172,80	4.260,48	7.912,32
UAU_28	2.072,66	3,80	7.881,60	4.131,72	3.749,88
UAU_29	1.000,06	3,85	3.855,10	2.020,93	1.834,17
UAU_30	814,64	3,85	3.138,30	1.645,17	1.493,13
UAU_31	1.112,10	3,86	4.289,57	1.501,35	2.788,22
UAU_32	1.728,73	4,92	8.501,39	0,00	8.501,39
UAU_33	17.843,56	3,86	68.823,26	23.934,77	44.888,49
UR_1	846,53	3,86	3.265,09	2.957,94	307,14
UR_2	1.642,07	3,86	6.333,55	5.795,60	537,95
UR_3	702,11	3,86	2.707,74	2.436,97	270,77
UR_4	1.740,94	3,86	6.714,06	6.131,90	582,16
UR_5	1.189,91	3,86	4.589,50	4.232,17	357,33
AME_DR_1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	117.030,20		469.432,51	191.375,06	278.057,45

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 210. Cargas asumidas por el plan parcial. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 93. Cargas asumidas por el plan parcial.

UAU	Vías		Espacio público		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
UAU_1	523,84	592,92	1.021,75	0,00	1.336,62
UAU_2	1.373,47	994,48	682,00	316,42	1.306,47
UAU_3	297,26	279,28	576,27	0,00	619,67
UAU_4	0,00	280,04	641,20	1.028,39	938,73
UAU_5	48,63	224,83	103,46	334,07	651,72
UAU_6	105,24	989,09	0,00	0,00	498,47
UAU_7	0,00	36,95	261,03	411,79	585,04
UAU_8	45,25	289,04	1.235,06	514,87	1.038,95
UAU_9	36,92	549,56	1.130,93	0,00	908,98
UAU_10	136,25	464,43	1.071,65	0,79	1.018,25
UAU_11	14,13	601,28	0,00	0,00	406,54
UAU_12	31,37	658,55	0,00	0,00	554,60
UAU_13	380,56	925,66	1.824,38	0,00	1.521,85
UAU_14	207,36	542,86	718,77	0,00	781,73
UAU_15	145,29	863,28	1.481,76	282,84	1.364,52
UAU_16	43,11	415,16	974,65	102,88	874,89
UAU_17	85,60	496,61	0,00	0,00	560,29
UAU_18	470,18	1.472,22	953,79	0,66	2.135,18
UAU_19	401,15	751,47	1.171,72	0,00	1.963,91
UAU_20	795,51	108,38	1.324,59	0,00	1.103,59
UAU_21	962,23	51,65	630,29	0,00	850,31
UAU_22	914,21	273,01	680,54	147,92	917,47
UAU_23	113,89	361,67	266,20	57,58	424,08
UAU_24	212,17	680,91	123,83	42,70	477,52
UAU_25	22,19	205,71	220,89	93,08	219,88
UAU_26	69,81	225,75	0,00	0,00	285,24
UAU_27	938,17	519,97	354,24	2.140,68	853,44
UAU_28	202,39	1.065,30	562,94	8,50	513,83
UAU_29	67,28	221,10	163,42	40,03	252,06
UAU_30	49,79	293,20	0,00	0,00	205,97
UAU_31	69,53	1.049,45	0,00	0,00	304,14
UAU_32	99,18	659,20	477,63	4,07	687,71
UAU_33	759,16	2.378,86	5.713,57	7,08	4.854,28
UR_1	102,98	676,23	0,00	0,00	176,27
UR_2	32,89	339,96	468,91	100,93	338,47
UR_3	46,65	256,91	0,00	0,00	146,88
UR_4	107,15	278,91	426,22	0,00	359,16
UR_5	67,85	271,25	272,74	0,00	244,41
AME_DR_1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
AME_DR_5	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 211. Exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística. La exigencia de generación de Viviendas de Interés Prioritario – VIP y Vivienda de Interés Social – VIS para cada Unidad de Actuación Urbanística y Unidad de Reactivación se establece a continuación. El cálculo final de la exigencia dependerá de las unidades de viviendas y edificabilidad en usos residenciales efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla

Tabla 94. Exigencia de vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
UAU_1	15	663,27	8	423,76	76	5.545,67	99
UAU_2	14	649,79	8	415,14	75	5.432,96	97
UAU_3	7	307,92	4	196,73	35	2.574,54	46
UAU_4	10	464,57	6	296,81	53	3.884,32	70
UAU_5	12	520,54	7	332,57	60	4.352,31	78
UAU_6	9	398,09	5	254,34	46	3.328,49	60
UAU_7	10	467,85	6	298,90	54	3.911,71	70
UAU_8	19	834,49	11	533,14	96	6.977,24	125
UAU_9	10	451,37	6	288,37	52	3.773,94	68
UAU_10	11	505,35	6	322,86	58	4.225,27	76
UAU_11	7	324,35	4	207,22	37	2.711,89	49
UAU_12	10	442,53	6	282,73	51	3.700,05	66
UAU_13	27	1.223,83	16	781,89	141	10.232,61	184
UAU_14	14	627,72	8	401,04	72	5.248,43	94
UAU_15	24	1.096,25	14	700,38	126	9.165,87	164

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
UAU_16	16	702,44	9	448,78	81	5.873,17	105
UAU_17	10	448,93	6	286,82	52	3.753,56	67
UAU_18	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
UAU_19	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
UAU_20	12	550,35	7	351,62	63	4.601,58	83
UAU_21	15	686,66	9	438,70	79	5.741,22	103
UAU_22	16	739,58	9	472,51	85	6.183,74	111
UAU_23	8	339,99	4	217,21	39	2.842,66	51
UAU_24	8	382,42	5	244,32	44	3.197,42	57
UAU_25	4	176,49	2	112,75	20	1.475,61	26
UAU_26	5	227,84	3	145,57	26	1.905,03	34
UAU_27	9	426,05	5	272,20	49	3.562,23	64
UAU_28	9	413,17	5	263,97	48	3.454,57	62
UAU_29	4	202,09	3	129,12	23	1.689,73	30
UAU_30	4	164,52	2	105,11	19	1.375,55	25
UAU_31	3	150,13	2	95,92	17	1.255,29	23
UAU_32	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
UAU_33	53	2.393,48	31	1.529,17	275	20.012,12	359
UR_1	7	295,79	4	188,98	34	2.473,17	44
UR_2	13	579,56	7	370,27	67	4.845,76	87
UR_3	5	243,70	3	155,70	28	2.037,58	37
UR_4	14	613,19	8	391,76	71	5.126,95	92
UR_5	9	423,22	5	270,39	49	3.538,57	63
TOTAL	425	19.137,51	245	12.226,74	2.201	160.010,82	2.871

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 212. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 95. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial.

UAU	Factor POT Vivienda (m² habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m²/100m² para Índice de Construcción
UAU_1	4,63	7,00
UAU_2	1,19	7,00
UAU_3	4,14	7,00
UAU_4	6,36	7,00
UAU_5	4,24	7,00
UAU_6	3,14	7,00
UAU_7	4,51	7,00
UAU_8	4,15	7,00
UAU_9	6,05	7,00
UAU_10	5,78	7,00
UAU_11	3,92	7,00
UAU_12	4,00	7,00
UAU_13	3,45	7,00
UAU_14	3,42	7,00
UAU_15	3,85	7,00
UAU_16	4,12	7,00
UAU_17	3,84	7,00
UAU_18	0,00	16,02
UAU_19	0,00	10,39
UAU_20	3,16	7,00
UAU_21	1,17	7,00
UAU_22	1,43	7,00
UAU_23	3,37	7,00
UAU_24	2,64	7,00
UAU_25	3,70	7,00
UAU_26	3,63	7,00
UAU_27	0,42	7,00
UAU_28	2,31	7,00
UAU_29	3,35	7,00
UAU_30	3,33	7,00
UAU_31	3,27	7,00
UAU_32	0,00	16,14
UAU_33	5,63	7,00
UR_1	0,98	7,00
UR_2	2,17	7,00
UR_3	1,87	7,00
UR_4	1,98	7,00
UR_5	1,93	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 213. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. A continuación, se establecen la asignación de obligaciones urbanísticas mínimas a pagar en dinero o en especie por cada UAU en aplicación del instrumento denominado cargas variables, con destino a cesión de suelo y adecuación de espacio público de esparcimiento y encuentro, así como para la construcción de equipamientos colectivos:

Tabla 96. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-.

UAU	En suelo (m2)	En especie dinero (m2)	Total (m2)
UAU_1	1021,75	178,92	1200,67
UAU_2	682,00	0,00	682,00
UAU_3	576,27	0,00	576,27
UAU_4	641,20	400,70	1041,90
UAU_5	103,46	614,70	718,16
UAU_6	0,00	439,43	439,43
UAU_7	261,03	415,82	676,85
UAU_8	1235,06	0,00	1235,06
UAU_9	1130,93	0,00	1130,93
UAU_10	1071,65	0,00	1071,65
UAU_11	0,00	421,89	421,89
UAU_12	0,00	584,44	584,44
UAU_13	1824,38	0,00	1824,38
UAU_14	718,77	18,72	737,49
UAU_15	1481,76	0,00	1481,76
UAU_16	974,65	0,00	974,65
UAU_17	0,00	574,94	574,94
UAU_18	953,79	1157,09	2110,88
UAU_19	1171,72	89,03	1260,75
UAU_20	1324,59	0,00	1324,59
UAU_21	630,29	0,00	630,29
UAU_22	680,54	0,00	680,54
UAU_23	266,20	128,82	395,02
UAU_24	123,83	250,72	374,55
UAU_25	220,89	0,00	220,89
UAU_26	0,00	279,67	279,67
UAU_27	354,24	0,00	354,24
UAU_28	562,94	0,00	562,94
UAU_29	163,42	70,59	234,01
UAU_30	0,00	189,32	189,32
UAU_31	0,00	220,40	220,40
UAU_32	477,63	208,61	686,24
UAU_33	5713,57	0,00	5713,57
UR_1	0,00	83,35	83,35
UR_2	468,91	0,00	468,91
UR_3	0,00	123,55	123,55
UR_4	426,22	0,00	426,22
UR_5	272,74	0,00	272,74
TOTAL	25.534,43	6.450,68	31.985,11

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 214. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) así:

Se permite la convertibilidad exclusivamente de la edificabilidad asignada a la tipología de uso de Vivienda No Vis (m²) a usos diferentes al residencial (m²).

Se permite la convertibilidad de edificabilidad de otros usos a uso residencial exclusivamente de vivienda NO VIS, según los siguientes factores de convertibilidad, teniendo en cuenta que para el polígono el factor es de 1,0.

Tabla 97. Convertibilidad de residencial a otros usos.

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
UAU_1	947,53	0,67	631,69
UAU_2	928,27	0,67	618,85
UAU_3	439,88	0,67	293,26
UAU_4	663,67	0,67	442,45
UAU_5	2.226,49	0,67	1.484,32
UAU_6	1.702,74	0,67	1.135,16

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
UAU_7	2.001,09	0,67	1.334,06
UAU_8	3.569,31	0,67	2.379,54
UAU_9	644,81	0,67	429,87
UAU_10	721,93	0,67	481,28
UAU_11	1.387,31	0,67	924,87
UAU_12	1.892,82	0,67	1.261,88
UAU_13	5.234,64	0,67	3.489,76
UAU_14	2.684,91	0,67	1.789,94
UAU_15	4.688,93	0,67	3.125,96
UAU_16	3.004,51	0,67	2.003,00
UAU_17	1.920,19	0,67	1.280,12
UAU_18	0,00	0,67	0,00
UAU_19	0,00	0,67	0,00
UAU_20	786,22	0,67	524,15
UAU_21	2.937,01	0,67	1.958,00
UAU_22	3.163,38	0,67	2.108,92
UAU_23	1.454,20	0,67	969,47
UAU_24	1.635,68	0,67	1.090,46
UAU_25	754,87	0,67	503,25
UAU_26	974,54	0,67	649,70
UAU_27	608,64	0,67	405,76
UAU_28	1.767,24	0,67	1.178,16
UAU_29	864,40	0,67	576,27
UAU_30	703,68	0,67	469,12
UAU_31	214,48	0,67	142,99
UAU_32	0,00	0,67	0,00
UAU_33	3.287,79	0,67	2.191,86
UR_1	1.978,42	0,67	1.318,94
UR_2	3.895,53	0,67	2.597,02
UR_3	1.624,64	0,67	1.083,10
UR_4	4.117,68	0,67	2.745,12
UR_5	2.855,32	0,67	1.903,55

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Tabla 98. Convertibilidad de otros usos a residencial.

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
UAU_1	4.737,64	1,00	4.737,64
UAU_2	4.641,35	1,00	4.641,35
UAU_3	2.199,42	1,00	2.199,42
UAU_4	3.318,36	1,00	3.318,36
UAU_5	752,45	1,00	752,45
UAU_6	575,44	1,00	575,44
UAU_7	676,27	1,00	676,27
UAU_8	1.206,26	1,00	1.206,26
UAU_9	3.224,06	1,00	3.224,06
UAU_10	3.609,63	1,00	3.609,63
UAU_11	468,84	1,00	468,84
UAU_12	639,68	1,00	639,68
UAU_13	1.769,06	1,00	1.769,06
UAU_14	907,37	1,00	907,37
UAU_15	1.584,64	1,00	1.584,64
UAU_16	1.015,38	1,00	1.015,38
UAU_17	648,93	1,00	648,93
UAU_18	15.810,67	1,00	15.810,67
UAU_19	14.563,38	1,00	14.563,38
UAU_20	3.931,10	1,00	3.931,10
UAU_21	992,57	1,00	992,57
UAU_22	1.069,07	1,00	1.069,07
UAU_23	491,45	1,00	491,45
UAU_24	552,78	1,00	552,78
UAU_25	255,11	1,00	255,11
UAU_26	329,35	1,00	329,35
UAU_27	3.043,20	1,00	3.043,20
UAU_28	597,24	1,00	597,24
UAU_29	292,13	1,00	292,13
UAU_30	237,81	1,00	237,81
UAU_31	1.072,39	1,00	1.072,39
UAU_32	5.100,83	1,00	5.100,83
UAU_33	17.359,19	1,00	17.359,19
UR_1	0,00	1,00	0,00
UR_2	0,00	1,00	0,00
UR_3	0,00	1,00	0,00
UR_4	0,00	1,00	0,00
UR_5	0,00	1,00	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Subsección 3.

Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_12 Jesús Nazareno.

Artículo 215. Área de planificación del plan parcial. El Área de Planificación de este instrumento de planificación complementaria cuenta con un Área Bruta de 228.997,50 m² (22,89 hectáreas), un Área Neta de 96.094,96 m², y está conformada por 627 predios. Estos últimos constituirán la estructura básica de planificación y gestión del Plan Parcial. A continuación, se presenta un plano que espacializa esta información y que será protocolizado con el acto administrativo de adopción del proceso de revisión y ajuste de la Subzona 2 del Macroproyecto Río Centro (Plano Z3_R_12_MRC_S2_D_01_Topo_matriculas_M).

Artículo 216. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El Modelo de Ocupación, también entendido como Planteamiento Urbanístico, definido para el Plan Parcial Jesús Nazareno corresponde a la expresión gráfica de la estructura del espacio público y espacio privado. Este se evidencia en la cartografía a protocolizar con el Decreto de aprobación del proceso de revisión y ajuste del Plan Parcial (Plano Z3_R_12_MRC_S2_F_03_Planteamiento_urbanistico_M).

Artículo 217. Objetivos y estrategias específicos. Articular al polígono de tratamiento urbanístico con el proceso de renovación urbana definido para la Subzona 2 (Distrito Medellíninnovation) del Macroproyecto RíoCentro, estableciendo una reconfiguración del Sistema Público y Colectivo y del Sistema de Ocupación que favorece la inclusión de nuevos Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro; la articulación formal y funcional del barrio con las áreas aledañas al Hospital San Vicente, la Avenida del Ferrocarril y el Centro Tradicional y Representativo (Subzona 3); así como la densificación, con usos residenciales, comerciales, industriales y de servicios que aporten a la concreción de un Distrito de Innovación para la ciudad de Medellín.

Artículo 218. Objetivos y Estrategias del plan parcial.

218.1. Desde la Estructura Ecológica principal:

218.1.1. Objetivo 1. Generación de un Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro que permita la conectividad biótica entre los ejes viales estructurantes del Macroproyecto, complementándose con las apuestas de generación de zonas verdes y antejardines incluidos en la reconfiguración de las secciones viales.

218.1.2. Estrategias.

218.1.2.1. Constitución de las zonas verdes y antejardines, incluidos en las secciones viales, como nuevos enlaces de la Estructura Ecológica Complementaria.

218.1.2.2. Inclusión de árboles de gran talla y copa amplia, que permitan la generación de sombra para los peatones y ciclistas, así como la continuidad de las áreas verdes en el Plan Parcial.

218.1.2.3. Concreción de una red de espacio verdes urbanos que articulan piezas importantes en el área de planificación de la Subzona (Hospital San Vicente, Parque Norte, Jardín Botánico y Universidad de Antioquia).

218.1.2.4. Consolidación de las áreas de retiro de la quebrada El Chagualo como Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro proyectado y áreas libres privadas, según el caso.

218.1.3. Objetivo 2. Aportar a la protección de las áreas de recarga de acuífero mediante la liberación de áreas construidas e impermeables que permitan la percolación del agua en el subsuelo.

218.1.4. Estrategias.

218.1.4.1. Recuperación de la cobertura vegetal de la quebrada El Chagualo.

218.1.4.2. Generación de Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro, principalmente de tipología de Parque Recreativo Pasivo, con predominio de elementos naturales.

218.2. Desde el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y encuentro:

218.2.1. **Objetivo 1.** Generar Espacios Públicos asociados a los ejes viales estructurantes de la Subzona 2, especialmente sobre la Avenida del Ferrocarril, Carrera Carabobo y Carrera Bolívar, permitiendo la integración del Área de Planificación con el proyecto Parques del Río Medellín y los demás instrumentos de planificación complementaria incluidos en el Macroproyecto RíoCentro.

218.2.2. Estrategias.

218.2.2.1. Articulación longitudinal del barrio Jesús Nazareno con la Universidad de Antioquia, Parque Norte, Jardín Botánico y Plaza Minorista mediante la localización de un eje de Espacio Público sobre la Carrera 55 (Avenida del Ferrocarril).

218.2.2.2. Articulación longitudinal con los equipamientos localizados en la zona norte de la Subzona (Parque Explora, Parque Norte, Jardín Botánico y Parque de los Deseos) así como con el Centro Tradicional y Representativo de la ciudad, mediante la localización de un Eje de Espacio Público sobre la Carrera 52 (Carabobo).

218.2.2.3. Inclusión de áreas de espacio público proyectado sobre la Carrera Bolívar, permitiendo la articulación con el barrio Prado y la recuperación de los bajos del viaducto del Sistema Metro.

218.2.3. **Objetivo 2.** Generar Espacios Públicos asociados a ejes viales de orden local, especialmente sobre la Calle Moore, permitiendo la integración de las dinámicas barriales con los ejes viales estructurantes del Macroproyecto.

218.2.4. Estrategias.

218.2.4.1. Articulación transversal del Plan Parcial con los equipamientos educativos existentes en el barrio Jesús Nazareno mediante la localización de un eje de espacio público local sobre la Calle 61 (Moore).

218.2.4.2. Generación de un eje transversal al interior de las manzanas localizadas entre las Calles 60 (Miranda) y 59 (Restrepo Uribe) que integre las áreas interiores del barrio con la Avenida del Ferrocarril.

218.2.5. **Objetivo 3.** Generar Espacios Públicos de orden local asociados a los elementos del Subsistema existentes en el Plan Parcial.

218.2.6. **Estrategia.** Ampliación de la plazoleta de la estación Prado del Sistema Metro, mediante la delimitación de un Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas.

218.2.7. **Objetivo 4.** Generar Espacios Públicos asociados a los predios incluidos en el Subsistema de Equipamiento existente, específicamente en

las áreas aledañas a la Sede de Investigación Universitaria - SIU y el Hospital San Vicente.

218.2.8. Estrategia. Articulación de los equipamientos con los ejes de espacio público de orden general y local definidos para el Plan Parcial.

218.2.9. Objetivo 5. Contribuir al aumento del indicador cuantitativo de Espacio Público Efectivo, mediante el cumplimiento en sitio de las obligaciones urbanísticas derivadas de los aprovechamientos urbanísticos asignados al Plan Parcial.

218.2.10. Estrategias.

218.2.10.1. Generación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro según condicionantes técnicas y normativas aplicables.

218.2.10.2. Aporte a la concreción del proyecto Parques del Río mediante la compensación en dinero de un porcentaje de las obligaciones urbanísticas asignadas al Plan Parcial.

218.3. Desde el Subsistema de Equipamientos: Propender por la localización en sitio de las obligaciones urbanísticas por concepto de construcción de equipamientos, aportando a la consolidación de equipamientos de orden local que complementen los equipamientos existentes en la Subzona.

218.3.1. Estrategia. Construcción de equipamientos en los Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro proyectados por el Plan Parcial.

218.4. Desde el Subsistema de Patrimonio:

218.4.1. Objetivo. Armonizar la normativa urbanística aplicable a las Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural de orden nacional existentes (Hospital San Vicente, Edificios de Morfología y Bioquímica de la Universidad de Antioquia, y Templo Jesús Nazareno) y al Plan Parcial Jesús Nazareno, propendiendo por la consolidación de un perfil urbano en altura que ponga en valor las características arquitectónicas de los inmuebles declarados.

218.4.2. Estrategias.

218.4.2.1. Definición de alturas máximas para algunas de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación.

218.4.2.2. Generación de nuevas relaciones visuales y paisajísticas con los Bienes de Interés Cultural.

218.5. Desde el Subsistema de Movilidad:

218.5.1. Objetivo 1. Redistribuir las secciones viales de los tramos de las vías incluidas en el Plan Parcial, mediante la integración de los diversos modos de transporte y propendiendo por la inversión de la pirámide de movilidad.

218.5.2. Estrategias.

218.5.2.1. Ampliación del ancho de los andenes según la jerarquía y categoría de los tramos viales.

218.5.2.2. Inclusión de zonas verdes, cuando sea posible, sobre las Franjas de Amoblamiento.

218.5.2.3. Reducción de ancho de calzadas destinadas al transporte motorizado, cuando sea posible.

218.5.2.4. Eliminación de áreas destinadas al parqueo ribereño sobre las vías, cuando sea posible.

218.5.2.5. Inclusión de cicloinfraestructura sobre las Carreras 55 (Avenida del Ferrocarril) y 51 (Bolívar).

218.6. Objetivo 2. Garantizar la conectividad y accesibilidad universal a los diferentes espacios públicos y privados, mediante la adecuación de los andenes existentes.

218.6.1. Estrategia. Implementación de la estrategia de movilidad con accesibilidad universal acorde al Manual de Espacio Público y normativa vigente.

218.7. Desde el Subsistema de Servicios Públicos.

218.7.1. Objetivo. Construir y ampliar las redes de servicios públicos existentes para garantizar la prestación de servicios públicos a los nuevos desarrollos propuestos para el Área de Planificación del Plan Parcial.

218.7.2. Estrategia. Inclusión de un diseño conceptual de redes de servicios públicos acorde con las intenciones de localización de usos y actividades.

218.8. Desde las centralidades Urbanas:

218.8.1. Objetivo. Propiciar el establecimiento de espacios para el encuentro ciudadano y el intercambio de bienes y servicios principalmente sobre los ejes viales estructurantes del Macroproyecto.

218.8.2. Estrategia. Consolidación de las dinámicas comerciales y de servicios particulares del sector, e inclusión de usos asociados a la ciencia, la tecnología y la innovación.

218.9. Desde los usos del suelo:

218.9.1. Objetivo 1. Consolidar el barrio Jesús Nazareno como un área de alta mixtura de usos y actividades, albergando usos residenciales, inherentes a los procesos de redensificación asociados a la Renovación Urbana, y usos comerciales y de servicio asociados a la ciencia, la tecnología y la innovación.

218.9.2. Estrategias.

218.9.2.1. Definición de densidad habitacional base acorde con las características actuales y potenciales del territorio en el marco del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala General.

218.9.2.2. Protección de las actividades económicas que actualmente se desarrollan en el Área de Planificación del Plan Parcial.

218.9.3. Objetivo 2. Propender por la generación de proyectos mixtos mediante la asignación de intensidades de uso diferenciales a las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación.

218.9.4. Estrategia. Asignación de aprovechamientos urbanísticos según las particularidades en materia urbanística de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación.

218.10. Desde el Subsistema habitacional:

218.10.1. Objetivo 1. Propender por un desarrollo habitacional a partir del reconocimiento de las apropiaciones, características y vivencias de los moradores.

218.10.2. Estrategias.

218.10.2.1. Desarrollo de tipologías de vivienda que dan respuestas a las necesidades y dinámicas actuales y futuras del barrio Jesús Nazareno.

218.10.2.2. Conservación de las dinámicas urbanas y la vida de barrio que actualmente caracterizan el sector, mediante la propuesta de Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Reactivación de reducida superficie que permitan desarrollos inmobiliarios de escala pequeña y mediana.

218.10.3. Objetivo 2. Establecer mecanismos para el cumplimiento de la obligación urbanística de generación de Vivienda de Interés Social - VIS y Vivienda de Interés Prioritaria - VIP.

Artículo 219. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística -UAU-. Cada una de las 49 Unidades de Actuación Urbanística -UAU- que conforman el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección. A continuación, se listan las UAU del presente plan con sus áreas:

Tabla 99. Proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística -UAU-.

Unidad de Actuación Urbanística	Área Bruta (m2)	Áreas de Manejo Especial (m2)	Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente (m2)	Servidumbres de hecho (m2)	Vías Existentes (m2)	Predios Catastrales (m2)	Área Neta (m2)
UAU_1	5.244,95	156,97	0,00	0,00	2.532,56	2.555,42	2.555,42
UAU_2	753,45	0,00	0,00	0,00	191,22	562,23	562,23
UAU_3	5.460,55	0,00	0,00	0,00	3.000,56	2.459,99	2.459,99
UAU_4	6.209,28	0,00	0,00	0,00	2.504,76	3.704,52	3.704,52
UAU_5	2.652,87	507,69	0,00	0,00	976,20	1.168,98	1.168,98
UAU_6	3.083,16	0,00	0,00	0,00	1.199,64	1.883,52	1.883,52
UAU_7	4.639,15	0,00	0,00	0,00	2.618,55	2.020,60	2.020,60
UAU_8	1.868,24	238,87	0,00	0,00	632,67	996,70	996,70
UAU_9	7.042,76	0,00	0,00	0,00	2.722,30	4.320,46	4.320,46
UAU_10	7.637,35	0,00	0,00	0,00	2.960,39	4.676,96	4.676,96
UAU_11	4.443,55	0,00	0,00	0,00	1.622,29	2.821,26	2.821,26
UAU_12	682,44	0,00	0,00	0,00	349,64	332,80	332,80
UAU_13	4.666,08	0,00	0,00	0,00	2.934,62	1.731,46	1.731,46
UAU_14	1.863,81	0,00	0,00	0,00	665,94	1.197,87	1.197,87
UAU_15	2.144,33	0,00	0,00	0,00	750,34	1.393,99	1.393,99
UAU_16	1.929,84	0,00	0,00	0,00	635,66	1.294,18	1.294,18
UAU_17	1.807,01	0,00	0,00	0,00	656,01	1.151,00	1.151,00
UAU_18	5.239,47	0,00	0,00	0,00	1.713,93	3.525,54	3.525,54
UAU_19	2.250,65	0,00	0,00	0,00	709,61	1.541,04	1.541,04
UAU_20	2.884,45	0,00	0,00	0,00	1.027,14	1.857,31	1.857,31
UAU_21	5.703,83	434,67	0,00	0,00	2.520,72	2.748,44	2.748,44
UAU_22	3.593,79	0,00	0,00	0,00	1.799,85	1.793,94	1.793,94
UAU_23	4.703,60	0,00	0,00	0,00	2.401,71	2.301,89	2.301,89
UAU_24	2.129,75	0,00	0,00	0,00	756,80	1.372,95	1.372,95
UAU_25	3.359,35	0,00	0,00	0,00	804,08	2.555,27	2.555,27
UAU_26	2.262,79	0,00	0,00	0,00	690,98	1.571,81	1.571,81
UAU_27	4.802,87	2.275,71	0,00	0,00	1.590,96	936,20	936,20
UAU_28	2.233,64	0,00	0,00	0,00	683,75	1.549,89	1.549,89
UAU_29	2.621,50	346,82	0,00	0,00	785,17	1.489,51	1.489,51
UAU_30	3.453,06	0,00	0,00	0,00	1.017,89	2.435,17	2.435,17
UAU_31	5.032,87	0,00	0,00	0,00	1.240,10	3.792,77	3.792,77
UAU_32	4.219,07	0,00	0,00	0,00	1.294,11	2.924,96	2.924,96
UAU_33	2.641,17	0,00	0,00	0,00	1.053,56	1.587,61	1.587,61
UAU_34	3.085,81	0,00	0,00	0,00	1.017,12	2.068,69	2.068,69
UAU_35	2.126,05	0,00	0,00	0,00	890,21	1.235,84	1.235,84
UAU_36	3.817,65	1.489,62	0,00	0,00	1.376,13	951,90	951,90
UAU_37	1.840,64	0,00	0,00	0,00	1.021,00	819,64	819,64
UAU_38	3.503,86	0,00	0,00	0,00	1.993,86	1.510,00	1.510,00
UAU_39	3.297,87	0,00	0,00	0,00	1.566,30	1.731,57	1.731,57
UAU_40	2.671,08	221,75	0,00	0,00	881,25	1.568,08	1.568,08
UAU_41	5.008,68	0,00	0,00	0,00	4.094,96	913,72	913,72
UAU_42	2.943,25	0,00	0,00	0,00	2.074,21	869,04	869,04

Unidad de Actuación Urbanística	Área Bruta (m2)	Áreas de Manejo Especial (m2)	Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente (m2)	Servidumbres de hecho (m2)	Vías Existentes (m2)	Predios Catastrales (m2)	Área Neta (m2)
UAU_43	2.237,71	394,56	0,00	0,00	629,50	1.213,65	1.213,65
UAU_44	1.417,66	0,00	0,00	0,00	386,10	1.031,56	1.031,56
UAU_45	3.187,57	0,00	0,00	140,53	1.867,44	1.179,61	1.320,13
UAU_46	2.906,07	224,41	0,00	0,00	1.553,07	1.128,59	1.128,59
UAU_47	8.087,19	1.361,61	0,00	0,00	2.834,86	3.890,72	3.890,72
UAU_48	5.650,50	146,31	0,00	0,00	2.630,99	2.873,20	2.873,20
UAU_49	5.570,02	584,74	0,00	0,00	3.097,58	1.887,70	1.887,70
UR_1	1.660,66	0,00	0,00	0,00	716,26	944,40	944,40
UR_2	4.045,41	0,00	0,00	0,00	2.165,08	1.880,33	1.880,33
AME_DR_1	14.534,64	2.745,85	6.520,17	0,00	5.268,62	0,00	0,00
AME_1	14.699,79	8.458,54	0,00	0,00	6.241,25	0,00	0,00
AME_2	4.692,40	2.336,12	0,00	0,00	2.356,28	0,00	0,00
AME_3	6.697,95	4.935,17	0,00	0,00	1.762,78	0,00	0,00
AME_4	6.054,36	3.507,49	0,00	0,00	2.546,87	0,00	0,00
TOTAL	228.997,50	30.366,90	6.520,17	140,53	96.015,47	95.954,43	96.094,96

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 220. Unidades de Reactivación Urbanística. Al interior del Área de Planificación de los Planes Parciales de la Subzona 2 se delimitaron Áreas de Reactivación, que, debido a sus condiciones homogéneas adecuadas desde el punto de vista urbanístico, pueden tener un desarrollo individual a través de licencias de construcción sin necesidad de tramitar licencias previas de urbanización.

Tabla 100. Unidades de Reactivación Urbanística.

UNIDAD DE REACTIVACIÓN	Código CBML	Superficie del predio (m²)
UR_1	10030110020	944,40
UR_2	10030030001	1.880,33
TOTAL		2.824,73

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 221. Identificación de las áreas de manejo especial -AME-. Corresponden a las áreas que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el Mapa 07. Áreas de Manejo Especial, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 101. Identificación de las áreas de manejo especial -AME-.

Número de Área de Manejo Especial	Código CBML	Superficie (m²)	Tipología de Área de Manejo Especial	Unidad de Actuación Urbanística, Área Receptora de Obligaciones o Unidad de Reactivación en la que se localiza
1	10030290038	6.688,90	AME Edificación Consolidada	AME_1
2	10030290013	156,97	AME Edificación Consolidada	UAU_1
3	10030290034	617,70	AME Estación de Servicio de combustible	AME_1
4	10030290035	1.151,96	AME Estación de Servicio de combustible	AME_1
5	10030270006	145,79	AME Edificación Consolidada	UAU_5
6	10030270005	361,90	AME Edificación Consolidada	UAU_5
7	10030250012	238,87	AME Edificación Consolidada	UAU_8
8	10030210006	139,32	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
9	10030210007	85,20	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
10	10030210008	194,71	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
11	10030210009	113,54	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
12	10030210010	142,60	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
13	10030210011	195,69	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
14	10030210012	106,01	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
15	10030210013	233,94	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
16	10030210014	226,47	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
17	10030210015	110,26	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
18	10030210016	96,86	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
19	10030210017	119,42	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2

Número de Área de Manejo Especial	Código CBML	Superficie (m ²)	Tipología de Área de Manejo Especial	Unidad de Actuación Urbanística, Área Receptora de Obligaciones o Unidad de Reactivación en la que se localiza
20	10030210018	96,29	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
21	10030210019	130,50	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
22	10030210020	108,22	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
23	10030210002	120,62	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
24	10030210001	116,25	AME Instrumentos de Planificación Complementaria	AME_2
25	10030200001	4.935,17	AME Equipamiento	AME_3
26	10030120006	301,05	AME Edificación Consolidada	UAU_21
27	10030120013	133,62	AME Edificación Consolidada	UAU_21
28	10030120014	233,38	AME Equipamiento	AME_4
29	10030120015	3.274,10	AME Equipamiento	AME_4
30	10030090030	346,82	AME Edificación Consolidada	UAU_29
31	10030110011	202,38	AME Edificación Consolidada	UAU_36
32	10030080001	2.275,71	AME Edificación Consolidada	UAU_27
33	10030110006	1.287,24	AME Equipamiento	UAU_36
34	10030060001	221,75	AME Edificación Consolidada	UAU_40
35	10030040029	394,56	AME Edificación Consolidada	UAU_43
36	10030040001	224,41	AME Edificación Consolidada	UAU_46
37	10030030003	323,49	AME Edificación Consolidada	UAU_47
38	10030030002	50,39	AME Edificación Consolidada	UAU_47
39	10030030010	987,71	AME Estación de Servicio de combustible	UAU_47
40	10030020004	146,31	AME Edificación Consolidada	UAU_48
41	10030020014	153,83	AME Edificación Consolidada	UAU_49
42	10030020002	430,91	AME Equipamiento	UAU_49
43	10030010003	2.234,00	AME Equipamiento	ARO_1
44	10030010005	145,57	AME Equipamiento	ARO_1
45	10030010004	44,39	AME Equipamiento	ARO_1

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 222. Beneficios por unidad de actuación urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 102. Beneficios por unidad de actuación urbanística.

Unidad de Actuación Urbanística	Área Neta (m ²)	Índice de Construcción I.C	Edificabilidad total (m ²)	Edificabilidad en usos residenciales (m ²)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m ²)
UAU_1	2.555,42	3,80	9.719,92	3.401,97	6.317,95
UAU_2	562,23	4,05	2.279,20	0,00	2.279,20
UAU_3	2.459,99	4,05	9.972,47	3.490,37	6.482,11
UAU_4	3.704,52	4,05	15.017,61	5.256,16	9.761,45
UAU_5	1.168,98	4,05	4.738,87	2.607,07	2.131,80
UAU_6	1.883,52	4,05	7.635,51	2.672,43	4.963,08
UAU_7	2.020,60	4,05	8.191,24	2.866,93	5.324,31
UAU_8	996,70	4,05	4.040,48	2.222,85	1.817,63
UAU_9	4.320,46	4,05	17.514,55	6.130,09	11.384,46
UAU_10	4.676,96	4,05	18.959,74	6.662,64	12.297,10
UAU_11	2.821,26	2,50	7.053,16	0,00	7.053,16
UAU_12	332,80	1,99	660,71	0,00	660,71
UAU_13	1.731,46	4,05	7.019,09	2.456,68	4.562,41
UAU_14	1.197,87	4,05	4.855,98	2.671,49	2.184,48
UAU_15	1.393,99	4,05	5.651,06	3.108,91	2.542,15
UAU_16	1.294,18	4,05	5.246,42	2.886,29	2.360,12
UAU_17	1.151,00	4,05	4.665,97	2.566,97	2.099,01
UAU_18	3.525,54	4,05	14.292,03	5.002,21	9.289,82
UAU_19	1.541,04	4,05	6.247,18	3.436,86	2.810,32
UAU_20	1.857,31	4,05	7.529,26	2.635,24	4.894,02
UAU_21	2.748,44	4,05	11.141,78	3.899,62	7.242,16
UAU_22	1.793,94	4,05	7.272,37	2.545,33	4.727,04
UAU_23	2.301,89	4,05	9.331,54	3.266,04	6.065,50
UAU_24	1.372,95	4,05	5.565,73	2.912,14	2.653,59
UAU_25	2.555,27	4,05	10.358,72	5.698,80	4.659,91
UAU_26	1.571,81	4,05	6.371,91	3.505,48	2.866,43
UAU_27	936,20	4,05	3.795,21	2.087,92	1.707,29
UAU_28	1.549,89	4,05	6.283,02	3.456,58	2.826,45
UAU_29	1.489,51	4,05	6.038,25	2.113,39	3.924,86
UAU_30	2.435,17	4,05	9.871,83	5.430,94	4.440,89
UAU_31	3.792,77	4,05	15.375,35	5.381,37	9.993,98
UAU_32	2.924,96	4,05	11.857,37	4.150,08	7.707,29
UAU_33	1.587,61	4,05	6.435,95	2.252,58	4.183,37
UAU_34	2.068,69	4,05	8.386,20	2.935,17	5.451,03
UAU_35	1.235,84	4,05	5.009,90	1.753,47	3.256,44
UAU_36	951,90	4,05	3.858,87	1.350,60	2.508,26

Unidad de Actuación Urbanística	Área Neta (m2)	Índice de Construcción I.C	Edificabilidad total (m2)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
UAU_37	819,64	4,05	3.322,71	1.162,95	2.159,76
UAU_38	1.510,00	4,05	6.121,31	2.142,46	3.978,85
UAU_39	1.731,57	4,05	7.019,53	2.456,83	4.562,69
UAU_40	1.568,08	4,05	6.356,77	3.497,15	2.859,62
UAU_41	913,72	4,05	3.704,09	1.296,43	2.407,66
UAU_42	869,04	4,05	3.522,96	1.233,03	2.289,92
UAU_43	1.213,65	4,05	4.919,97	2.706,70	2.213,27
UAU_44	1.031,56	4,05	4.181,79	2.300,59	1.881,19
UAU_45	1.320,13	4,05	5.351,64	1.873,07	3.478,57
UAU_46	1.128,59	4,05	4.575,13	1.601,30	2.973,84
UAU_47	3.890,72	4,05	15.772,43	5.520,35	10.252,08
UAU_48	2.873,20	4,05	11.647,56	4.076,65	7.570,91
UAU_49	1.887,70	4,05	7.652,48	2.678,37	4.974,11
UR_1	944,40	3,97	3.749,90	3.374,91	374,99
UR_2	1.880,33	4,70	8.837,53	8.210,66	626,88
AME_DR_1	0,00	0,000			
AME_1	0,00				
AME_2	0,00				
AME_3	0,00				
AME_4	0,00				
TOTAL	96.094,96		384.980,24	156.946,13	228.034,10

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 223. Cargas asumidas por el plan parcial. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 103. Cargas asumidas por el plan parcial.

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
UAU_1	745,30	420,37	0,00	0,00	636,60
UAU_2	120,69	46,01	0,00	0,00	283,04
UAU_3	518,19	1.027,45	338,51	0,00	458,25
UAU_4	434,64	996,59	1.344,48	85,72	309,60
UAU_5	99,43	458,66	0,00	0,00	510,91
UAU_6	133,16	604,83	810,03	77,96	103,54
UAU_7	325,37	803,46	533,03	0,00	229,04
UAU_8	59,33	364,10	0,00	0,00	472,34
UAU_9	492,67	963,04	1.694,98	0,00	289,30
UAU_10	414,95	1.229,42	1.798,53	0,00	456,53
UAU_11	130,28	501,24	905,35	0,00	124,34
UAU_12	23,09	145,16	0,00	0,00	71,34
UAU_13	116,17	1.150,83	720,88	28,57	7,97
UAU_14	33,22	293,37	270,31	77,28	343,19
UAU_15	16,14	298,16	300,52	88,95	451,34
UAU_16	54,91	312,23	0,00	0,00	673,86
UAU_17	39,02	277,61	0,00	0,00	611,32
UAU_18	43,02	787,07	1.363,85	162,35	682,85
UAU_19	32,31	339,60	0,00	0,00	849,53
UAU_20	24,98	503,99	699,82	10,72	364,50
UAU_21	31,10	794,49	633,29	119,65	967,42
UAU_22	62,06	824,30	267,52	118,48	672,64
UAU_23	92,06	875,68	848,39	93,45	339,10
UAU_24	100,29	344,24	273,53	0,00	372,95
UAU_25	131,41	486,86	797,85	0,00	458,52
UAU_26	46,36	401,20	469,73	0,00	325,92
UAU_27	62,02	724,90	0,00	0,00	356,06
UAU_28	36,06	438,40	0,00	0,00	829,84
UAU_29	32,44	525,26	300,67	0,00	536,99
UAU_30	80,17	508,17	650,21	0,00	603,04
UAU_31	117,25	729,53	1.791,04	16,66	331,24
UAU_32	54,68	485,48	646,36	107,90	1.109,97
UAU_33	68,49	382,15	0,00	0,00	917,83
UAU_34	86,76	353,84	560,28	97,22	609,86
UAU_35	55,56	322,06	0,00	0,00	706,59
UAU_36	11,53	494,84	0,00	0,00	530,95
UAU_37	52,06	393,55	0,00	0,00	412,48
UAU_38	80,27	531,60	0,00	0,00	819,38
UAU_39	192,32	323,78	495,51	209,11	319,48
UAU_40	69,01	436,48	167,76	145,23	606,82
UAU_41	30,27	391,75	164,82	210,49	307,17
UAU_42	106,05	265,05	107,68	196,37	274,06
UAU_43	11,12	443,24	0,00	0,00	649,87

UAU	VIAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
UAU_44	62,82	307,49	0,00	0,00	501,60
UAU_45	131,12	273,63	0,00	0,00	681,77
UAU_46	4,18	316,83	0,00	0,00	697,42
UAU_47	257,08	1.290,80	476,41	300,80	1.522,73
UAU_48	89,46	828,29	691,90	622,57	870,68
UAU_49	129,78	871,01	0,00	427,91	911,80
UR_1	55,74	208,59	0,00	0,00	370,70
UR_2	69,60	813,89	675,88	639,81	70,98
TOTAL	6.265,99	27.910,57	20.799,12	3.837,20	26.615,27

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 224. Exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística. La exigencia de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística -UAU-, se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

Tabla 104. Exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
UAU_1	8	340,20	4	217,35	39	2.844,43	51
UAU_2	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
UAU_3	8	349,04	4	223,00	40	2.918,33	52
UAU_4	12	525,62	7	335,81	60	4.394,74	79
UAU_5	6	260,71	3	166,56	30	2.179,80	39
UAU_6	6	267,24	3	170,74	31	2.234,45	40
UAU_7	6	286,69	4	183,17	33	2.397,08	43
UAU_8	5	222,29	3	142,02	26	1.858,55	33
UAU_9	14	613,01	8	391,64	70	5.125,44	92
UAU_10	15	666,26	9	425,67	77	5.570,71	100
UAU_11	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
UAU_12	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0
UAU_13	5	245,67	3	156,95	28	2.054,06	37
UAU_14	6	267,15	3	170,68	31	2.233,67	40
UAU_15	7	310,89	4	198,62	36	2.599,39	47
UAU_16	6	288,63	4	184,40	33	2.413,26	43
UAU_17	6	256,70	3	164,00	30	2.146,27	39
UAU_18	11	500,22	6	319,59	58	4.182,40	75
UAU_19	8	343,69	4	219,58	40	2.873,59	52
UAU_20	6	263,52	3	168,36	30	2.203,35	40
UAU_21	9	389,96	5	249,14	45	3.260,52	58
UAU_22	6	254,53	3	162,62	29	2.128,18	38
UAU_23	7	326,60	4	208,66	38	2.730,77	49
UAU_24	6	291,21	4	186,05	33	2.434,88	44
UAU_25	13	569,88	7	364,09	66	4.764,83	85
UAU_26	8	350,55	4	223,96	40	2.930,97	53
UAU_27	5	208,79	3	133,39	24	1.745,73	31
UAU_28	8	345,66	4	220,84	40	2.890,08	52
UAU_29	5	211,34	3	135,02	24	1.767,03	32
UAU_30	12	543,09	7	346,98	62	4.540,87	81
UAU_31	12	538,14	7	343,81	62	4.499,43	81
UAU_32	9	415,01	5	265,14	48	3.469,93	62
UAU_33	5	225,26	3	143,92	26	1.883,41	34
UAU_34	7	293,52	4	187,52	34	2.454,13	44
UAU_35	4	175,35	2	112,03	20	1.466,09	26
UAU_36	3	135,06	2	86,29	16	1.129,25	20
UAU_37	3	116,29	1	74,30	13	972,35	17
UAU_38	5	214,25	3	136,88	25	1.791,33	32
UAU_39	5	245,68	3	156,96	28	2.054,19	37
UAU_40	8	349,72	4	223,43	40	2.924,01	52
UAU_41	3	129,64	2	82,83	15	1.083,96	19
UAU_42	3	123,30	2	78,78	14	1.030,95	18
UAU_43	6	270,67	3	172,93	31	2.263,10	41
UAU_44	5	230,06	3	146,98	26	1.923,55	35
UAU_45	4	187,31	2	119,67	22	1.566,10	28
UAU_46	4	160,13	2	102,31	18	1.338,86	24
UAU_47	12	552,03	7	352,69	63	4.615,63	83
UAU_48	9	407,66	5	260,45	47	3.408,53	61
UAU_49	6	267,84	3	171,12	31	2.239,41	40
UR_1	7	337,49	4	215,62	39	2.821,80	51
UR_2	18	821,07	10	524,57	94	6.865,02	123
TOTAL	349	15.694,61	201	10.027,11	1.805	131.224,40	2.354

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 225. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 105. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial.

UAU	Factor POT Vivienda (m ² habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para Índice de Construcción
UAU_1	1,14	7,00
UAU_2	0,00	12,42
UAU_3	1,96	7,00
UAU_4	3,69	7,00
UAU_5	2,77	7,00
UAU_6	4,23	7,00
UAU_7	2,71	7,00
UAU_8	3,10	7,00
UAU_9	3,87	7,00
UAU_10	4,18	7,00
UAU_11	0,00	14,60
UAU_12	0,00	10,80
UAU_13	3,33	7,00
UAU_14	3,44	7,00
UAU_15	3,68	7,00
UAU_16	3,52	7,00
UAU_17	3,61	7,00
UAU_18	5,57	7,00
UAU_19	3,79	7,00
UAU_20	5,47	7,00
UAU_21	5,60	7,00
UAU_22	4,78	7,00
UAU_23	4,66	7,00
UAU_24	3,16	7,00
UAU_25	3,26	7,00
UAU_26	3,39	7,00
UAU_27	2,26	7,00
UAU_28	3,65	7,00
UAU_29	5,32	7,00
UAU_30	3,46	7,00
UAU_31	5,28	7,00
UAU_32	5,85	7,00
UAU_33	5,54	7,00
UAU_34	5,36	7,00
UAU_35	5,45	7,00
UAU_36	5,25	7,00
UAU_37	4,48	7,00
UAU_38	5,04	7,00
UAU_39	4,03	7,00
UAU_40	3,28	7,00
UAU_41	4,67	7,00
UAU_42	3,58	7,00
UAU_43	3,65	7,00
UAU_44	3,21	7,00
UAU_45	4,67	7,00
UAU_46	6,10	7,00
UAU_47	4,63	7,00
UAU_48	5,06	7,00
UAU_49	4,20	7,00
UR_1	2,04	7,00
UR_2	1,71	7,00

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 226. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. A continuación, se establecen la asignación de obligaciones urbanísticas mínimas a pagar en dinero o en especie por cada UAU en aplicación del instrumento denominado cargas variables, con destino a cesión de suelo y adecuación de espacio público de esparcimiento y encuentro, así como para la construcción de equipamientos colectivos:

Tabla 106. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-

UAU	En suelo (m ²)	En especie dinero (m ²)	Total (m ²)
UAU_1	0,00	318,30	318,30
UAU_2	0,00	141,52	141,52
UAU_3	338,51	59,87	398,38
UAU_4	1344,48	0,00	1344,48
UAU_5	0,00	255,45	255,45
UAU_6	810,03	0,00	810,03

UAU	En suelo (m2)	En especie dinero (m2)	Total (m2)
UAU_7	533,03	0,00	533,03
UAU_8	0,00	236,17	236,17
UAU_9	1694,98	0,00	1694,98
UAU_10	1798,53	0,00	1798,53
UAU_11	905,35	0,00	905,35
UAU_12	0,00	35,67	35,67
UAU_13	720,88	0,00	720,88
UAU_14	270,31	36,44	306,75
UAU_15	300,52	75,41	375,93
UAU_16	0,00	336,93	336,93
UAU_17	0,00	305,66	305,66
UAU_18	1363,85	0,00	1363,85
UAU_19	0,00	424,77	424,77
UAU_20	699,82	0,00	699,82
UAU_21	633,29	167,06	800,35
UAU_22	267,52	202,56	470,08
UAU_23	848,39	0,00	848,39
UAU_24	273,53	49,71	323,24
UAU_25	797,85	0,00	797,85
UAU_26	469,73	0,00	469,73
UAU_27	0,00	178,03	178,03
UAU_28	0,00	414,92	414,92
UAU_29	300,67	118,16	418,83
UAU_30	650,21	0,00	650,21
UAU_31	1791,04	0,00	1791,04
UAU_32	646,36	231,81	878,17
UAU_33	0,00	458,91	458,91
UAU_34	560,28	24,79	585,07
UAU_35	0,00	353,29	353,29
UAU_36	0,00	265,47	265,47
UAU_37	0,00	206,24	206,24
UAU_38	0,00	409,69	409,69
UAU_39	495,51	0,00	495,51
UAU_40	167,76	219,53	387,29
UAU_41	164,82	71,18	236,00
UAU_42	107,68	83,19	190,87
UAU_43	0,00	324,93	324,93
UAU_44	0,00	250,80	250,80
UAU_45	0,00	340,89	340,89
UAU_46	0,00	348,71	348,71
UAU_47	476,41	523,16	999,57
UAU_48	691,90	89,39	781,29
UAU_49	0,00	455,90	455,90
UR_1	0,00	185,35	185,35
UR_2	675,88	0,00	675,88
TOTAL	20.799,12	8.199,88	28.999,00

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 227. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m²) así:

Se permite la convertibilidad exclusivamente de la edificabilidad asignada a la tipología de uso de Vivienda No Vis (m²) a usos diferentes al residencial (m²).

Se permite la convertibilidad de edificabilidad de otros usos a uso residencial exclusivamente de vivienda NO VIS, según los siguientes factores de convertibilidad, teniendo en cuenta que para el polígono el factor es de 1,0.

Tabla 107. Convertibilidad de residencial a otros usos.

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
UAU_1	486,00	0,67	324,00
UAU_2	0,00	0,67	0,00
UAU_3	498,62	0,67	332,42
UAU_4	750,88	0,67	500,59
UAU_5	1.185,41	0,67	790,27
UAU_6	381,78	0,67	254,52
UAU_7	409,56	0,67	273,04
UAU_8	1.010,71	0,67	673,81
UAU_9	875,73	0,67	583,82
UAU_10	974,72	0,67	649,81
UAU_11	0,00	0,67	0,00
UAU_12	0,00	0,67	0,00

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
UAU_13	350,95	0,67	233,97
UAU_14	1.214,70	0,67	809,80
UAU_15	1.413,59	0,67	942,39
UAU_16	1.312,37	0,67	874,91
UAU_17	1.167,17	0,67	778,12
UAU_18	714,60	0,67	476,40
UAU_19	1.562,70	0,67	1.041,80
UAU_20	376,46	0,67	250,98
UAU_21	557,09	0,67	371,39
UAU_22	363,62	0,67	242,41
UAU_23	466,58	0,67	311,05
UAU_24	1.242,42	0,67	828,28
UAU_25	2.591,19	0,67	1.727,46
UAU_26	1.593,91	0,67	1.062,60
UAU_27	949,36	0,67	632,90
UAU_28	1.571,67	0,67	1.047,78
UAU_29	301,91	0,67	201,28
UAU_30	2.469,39	0,67	1.646,26
UAU_31	768,77	0,67	512,51
UAU_32	592,87	0,67	395,25
UAU_33	321,80	0,67	214,53
UAU_34	419,31	0,67	279,54
UAU_35	250,50	0,67	167,00
UAU_36	192,94	0,67	128,63
UAU_37	166,14	0,67	110,76
UAU_38	306,07	0,67	204,04
UAU_39	350,98	0,67	233,98
UAU_40	1.590,12	0,67	1.060,08
UAU_41	185,20	0,67	123,47
UAU_42	176,15	0,67	117,43
UAU_43	1.230,71	0,67	820,47
UAU_44	1.046,06	0,67	697,37
UAU_45	267,58	0,67	178,39
UAU_46	228,76	0,67	152,50
UAU_47	788,62	0,67	525,75
UAU_48	582,38	0,67	388,25
UAU_49	382,62	0,67	255,08
UR_1	2.249,94	0,67	1.499,96
UR_2	5.559,40	0,67	3.706,26

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Tabla 108. Convertibilidad de otros usos a residencial.

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
UAU_1	2.429,98	1,00	2.429,98
UAU_2	1.367,52	1,00	1.367,52
UAU_3	2.493,12	1,00	2.493,12
UAU_4	3.754,40	1,00	3.754,40
UAU_5	236,25	1,00	236,25
UAU_6	1.908,88	1,00	1.908,88
UAU_7	2.047,81	1,00	2.047,81
UAU_8	201,44	1,00	201,44
UAU_9	4.378,64	1,00	4.378,64
UAU_10	4.713,20	1,00	4.713,20
UAU_11	4.231,89	1,00	4.231,89
UAU_12	396,43	1,00	396,43
UAU_13	1.754,77	1,00	1.754,77
UAU_14	242,09	1,00	242,09
UAU_15	281,73	1,00	281,73
UAU_16	261,56	1,00	261,56
UAU_17	232,62	1,00	232,62
UAU_18	3.573,01	1,00	3.573,01
UAU_19	311,45	1,00	311,45
UAU_20	1.882,32	1,00	1.882,32
UAU_21	2.785,45	1,00	2.785,45
UAU_22	1.818,09	1,00	1.818,09
UAU_23	2.332,88	1,00	2.332,88
UAU_24	427,30	1,00	427,30
UAU_25	516,43	1,00	516,43
UAU_26	317,67	1,00	317,67
UAU_27	189,21	1,00	189,21
UAU_28	313,24	1,00	313,24
UAU_29	1.509,56	1,00	1.509,56
UAU_30	492,15	1,00	492,15
UAU_31	3.843,84	1,00	3.843,84
UAU_32	2.964,34	1,00	2.964,34
UAU_33	1.608,99	1,00	1.608,99
UAU_34	2.096,55	1,00	2.096,55
UAU_35	1.252,48	1,00	1.252,48
UAU_36	964,72	1,00	964,72
UAU_37	830,68	1,00	830,68

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
UAU_38	1.530,33	1,00	1.530,33
UAU_39	1.754,88	1,00	1.754,88
UAU_40	316,91	1,00	316,91
UAU_41	926,02	1,00	926,02
UAU_42	880,74	1,00	880,74
UAU_43	245,28	1,00	245,28
UAU_44	208,48	1,00	208,48
UAU_45	1.337,91	1,00	1.337,91
UAU_46	1.143,78	1,00	1.143,78
UAU_47	3.943,11	1,00	3.943,11
UAU_48	2.911,89	1,00	2.911,89
UAU_49	1.913,12	1,00	1.913,12
UR_1	0,00	1,00	0,00
UR_2	0,00	1,00	0,00

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Sección 3. Planes Parciales Subzona 3

Subsección 1. Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_13 Estación Villa

Artículo 228. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 212.256,49 m² y un área neta de 122.756,07 m² la cual está conformada por 601 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial. Ver Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 229. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación territorial es la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, el cual se espacializa en el Mapa 6. Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

Artículo 230. Componentes del modelo de ocupación.

230.1. Desde lo público:

230.1.1. El espacio público general se dispone sobre los ejes principales de Carrera 52 Carabobo y Carrera 53 Cundinamarca. Estos dos ejes articulan los espacios públicos tradicionales del Centro Tradicional con el espacio público propuesto por el modelo de ocupación de la Subzona 2 Medellín Innovación.

230.1.2. Acorde con las determinantes del proyecto ganador del Concurso Galería Bolívar, el modelo de ocupación define la intervención de los bajos del viaducto del Metro en correspondencia de la Estación Prado. Este espacio corresponde al ARO 2 (área receptora de obligaciones), además se dispone la adecuación de las plataformas donde se ubicaba el Bazar de los Puentes sobre la Calle 58 Avenida Echeverri. Estos dos espacios también actúan como enlace entre el sistema de espacios públicos del Centro Tradicional subzona 3 y la subzona 2 Medellín Innovación.

230.1.3. Desde el modelo se reconfigura la Plazoleta Rojas Pinilla debido a un realineamiento de vías.

230.1.4. El espacio público local se dispone al interior del polígono desde la configuración del parque lineal que funciona como continuación de la Calle 55 Perú entre las carreras 53 Cundinamarca y la Avenida La Playa mejorando la accesibilidad peatonal. Adicional se dispone del ARO 1 (área receptora de obligaciones) en correspondencia del equipamiento existente Centro Especial de Protección y Apoyo a la Justicia y de la cobertura de la

Quebrada La Loca. Este espacio público se configura como el parque de barrio del polígono.

230.2. Desde lo privado:

230.2.1. Existen 25 AME, de las cuales 5 en la categoría de equipamientos, 1 en la categoría de estación de servicio y 19 en la categoría de edificaciones consolidadas.

230.2.2. A excepción de las UAU dispuestas sobre la Carrera 51 Bolívar y la Calle 58 Echeverri, se privilegia el uso residencial con un promedio del 55% de la edificabilidad de la unidad después de reparto configurando una renovación más dirigida al uso residencial para este sector.

230.2.3. Este plan parcial están localizados en el Centro Tradicional y corresponden a suelos de renovación con todo el potencial de transformación por su localización pero que se han deteriorado en el tiempo por estar próximos al borde del Río y a grandes equipamientos de alto impacto como la Plaza Minorista, por tanto este planes parciales requieren de un mayor compromiso por parte de la Administración Municipal para que se inicie el proceso de transformación, por lo que deberá hacerse un aporte importante en la recuperación de los espacios públicos circundantes y en la reorganización del transporte.

Artículo 231. Objetivo General del plan parcial. Formular un plan de regeneración urbana y social reconociendo los valores de la estructura urbana existente que se complementa con nuevos espacios públicos, que sirvan de soporte a una alta intensidad de usos donde se favorezca el uso residencial en función de los objetivos del Plan de Ordenamiento con respecto al crecimiento hacia adentro y la consolidación de un corredor metropolitano de servicios.

Artículo 232. Objetivos y estrategias específicos:

232.1. Desde lo social.

232.1.1. Objetivo. Implementar la política de protección a moradores a través de programas y proyectos que busquen la mitigación de impactos de la población en alto grado de vulnerabilidad.

232.1.2. Estrategias:

232.1.2.1. Implementación de programas para la población vulnerable.

232.1.2.2. Generación de proyectos productivos que vinculen a la población vulnerable de la zona.

232.1.2.3. Implementación de la política de protección a moradores por parte de la administración municipal y el operador urbano.

232.1.2.4. Se establece que el uso predominante del plan parcial sea por lo menos el 50% en uso residencial.

232.2. Desde Económico.

232.2.1. Objetivo. Promover la localización de actividades que hagan posible controlar los procesos de degradación y complementen la transformación que se está produciendo en la zona, apoyando los cambios de la base económica local privilegiando siempre la permanencia de las actividades económicas actuales.

232.2.2. Estrategias:

232.2.2.1. Implementación de nuevas actividades económicas que regeneren las actividades económicas que generan impactos negativos para la zona.

232.2.2.2. Implementación de la vivienda como uso clave para la transformación del sector.

232.3. Desde lo Urbano.

232.3.1. Objetivo. Consolidar un sistema público que ponga en valor el tejido tradicional existente e incorpore nuevas espacialidades públicas, como soporte a los nuevos usos a localizarse especialmente el de la vivienda.

232.3.2. Estrategias:

232.3.2.1. Recalificación de los espacios públicos existentes correspondiente a los bajos del viaducto del Metro de la Estación Prado, las plataformas donde se ubicaba el Bazar de los Puentes

232.3.2.2. Generación de espacialidades públicas que den continuidad a los sistemas públicos del centro tradicional y los definidos por el PEMP Prado centro y centro tradicional.

232.3.2.3. Generación de espacialidades públicas que den continuidad a los sistemas públicos del centro tradicional y los definidos por el PEMP Prado centro y centro tradicional.

232.3.2.4. Generación del espacio público en relación a los ejes principales definidos por el macroproyecto.

232.3.2.5. Definición del modelo de ocupación a partir de la estructura urbana existente.

232.4. Desde lo Ambiental.

232.4.1. Objetivo. Poner en valor la Quebrada La Loca, articulándola al sistema de espacio público, como articulación a la estructura ecológica complementaria.

232.4.2. Estrategias:

232.4.2.1. Definición del sistema de espacio público en relación a la Quebrada La Loca, que se articule con la Quebrada Santa Elena.

232.4.2.2. Disposición de los espacios públicos en función de poner en valor los elementos naturales de la quebrada.

Artículo 233. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística -UAU-. Cada una de las 49 Unidades de Actuación Urbanística -UAU- y una Área de Maneo Especial de Desarrollo Restringido que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección. A continuación, se listan los proyectos de UAU del presente plan con sus áreas:

Tabla 109. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística -UAU-.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	9.118,61	1.465,93	0,00	4.370,60	3.282,08
2	3.576,50	539,43	0,00	1.496,19	1.540,88
3	5.243,05	0,00	0,00	2.578,19	2.664,86
4	4.045,04	0,00	0,00	1.592,73	2.452,31
5	2.769,88	0,00	0,00	1.327,28	1.442,60
6	1.876,84	0,00	0,00	441,98	1.434,86
7	5.974,56	1.183,37	0,00	2.509,73	2.281,46
8	5.152,94	294,57	0,00	2.385,40	2.472,97
9	10.197,15	1.886,65	0,00	4.898,39	3.412,11
10	12.161,14	0,00	0,00	3.602,13	8.559,01
11	2.830,56	0,00	0,00	823,79	2.006,77
12	3.534,13	713,36	0,00	724,75	2.096,02
13	2.530,35	0,00	0,00	762,78	1.767,57
14	1.954,45	0,00	0,00	576,39	1.378,06
15	2.013,34	0,00	0,00	543,39	1.469,95
16	2.321,88	0,00	0,00	546,74	1.775,14
17	2.830,17	0,00	0,00	832,53	1.997,64

UAU	Área Bruta (m2)	Area AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Area Neta (m2)
18	3.171,92	0,00	0,00	1.037,18	2.134,74
19	4.030,28	0,00	0,00	1.087,90	2.942,38
20	4.723,88	0,00	0,00	1.307,50	3.416,38
21	6.586,89	745,46	0,00	1.087,09	4.754,34
22	3.444,42	0,00	0,00	1.103,86	2.340,56
23	1.970,77	0,00	0,00	757,09	1.213,68
24	2.998,83	0,00	0,00	600,17	2.398,66
25	3.446,61	0,00	0,00	860,95	2.585,66
26	5.328,14	418,95	0,00	1.459,63	3.449,56
27	2.988,75	0,00	0,00	995,46	1.993,29
28	5.326,92	1.162,38	0,00	1.656,23	2.508,31
29	6.448,10	229,02	0,00	2.242,58	3.976,50
30	3.342,44	0,00	0,00	1.200,82	2.141,62
31	3.820,73	0,00	0,00	1.197,24	2.623,49
32	6.013,23	319,50	0,00	2.518,09	3.175,64
33	2.311,54	0,00	0,00	867,87	1.443,67
34	2.738,43	0,00	0,00	333,20	2.405,23
35	3.262,41	0,00	0,00	850,01	2.412,40
36	1.744,36	0,00	0,00	465,87	1.278,49
37	1.649,11	0,00	0,00	462,66	1.186,45
38	1.963,85	0,00	0,00	762,18	1.201,67
39	4.019,76	0,00	0,00	905,64	3.114,12
40	2.528,54	0,00	0,00	636,00	1.892,54
41	7.389,79	1.087,04	0,00	2.048,73	4.254,02
42	3.585,73	353,85	0,00	1.388,98	1.842,90
43	2.552,10	0,00	496,03	922,18	1.133,89
44	3.973,22	483,76	0,00	1.087,77	2.401,69
45	1.520,75	0,00	0,00	229,62	1.291,13
46	2.437,64	697,69	0,00	596,66	1.143,29
47	5.891,42	903,56	0,00	1.848,25	3.139,61
48	4.604,57	1.604,54	0,00	1.219,82	1.780,21
49	11.203,22	1.268,93	0,00	2.788,63	7.145,66
AME_DR_1	7.107,55	0,00	3.415,62	3.691,93	0,00
TOTAL	212.256,49	15.357,99	3.911,65	70.230,78	122.756,07

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 234. Identificación de las áreas de manejo especial –AME–. Corresponden a las áreas que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el Mapa 07. Áreas de Manejo Especial, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 110. Identificación de las áreas de manejo especial –AME–.

NÚMERO AME	CBML	UAU - AR	CATEGORÍA AME
1	10050170026	UAU 1	Equipamiento
2	10050170027	UAU 1	Edificación consolidada
3	10050170028	UAU 2	Equipamiento
4	10050150012	UAU 7	Equipamiento
5	10050150001	UAU 8	Edificación consolidada
6	10050140001	UAU 9	Estación de servicio de gasolina
7	10050090007	UAU 12	Edificación consolidada
8	10050110024	AME DR 1	Equipamiento
9	10050030033	UAU 21	Equipamiento
10	10050040001	UAU 26	Edificación consolidada
11	10050080015	UAU 28	Edificación consolidada
12	10050080001	UAU 28	Edificación consolidada
13	10050050001	UAU 29	Edificación consolidada
14	10050060006	UAU 32	Edificación consolidada
15	10050010007	UAU 41	Edificación consolidada
16	10190640014	UAU 42	Edificación consolidada
17	10190640011	UAU 42	Edificación consolidada
18	10190660022	UAU 44	Edificación consolidada
19	10190660023	UAU 44	Edificación consolidada
20	10190660006	UAU 46	Edificación consolidada
21	10190660031	UAU 46	Edificación consolidada
22	10190670011	UAU 47	Edificación consolidada
23	10190670022	UAU 47	Edificación consolidada
24	10190670008	UAU 48	Edificación consolidada
25	10190670007	UAU 48	Edificación consolidada

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 235. Beneficios por unidad de actuación urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 111. Beneficios por unidad de actuación urbanística.

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	3.282,08	3,86	12.671,61	45%	55%	5.671,28	7.000,33
2	1.540,88	3,86	5.949,10	45%	55%	2.662,57	3.286,53
3	2.664,86	3,86	10.288,65	45%	55%	4.604,77	5.683,88
4	2.452,31	3,28	8.032,28	45%	55%	3.594,91	4.437,37
5	1.442,60	4,02	5.803,34	26%	74%	1.495,65	4.307,69
6	1.434,86	3,89	5.585,37	45%	55%	2.499,78	3.085,59
7	2.281,46	3,86	8.807,52	45%	55%	3.941,88	4.865,65
8	2.472,97	3,86	9.547,71	45%	55%	4.273,15	5.274,55
9	3.412,11	4,02	13.723,36	26%	74%	3.536,82	10.186,54
10	8.559,01	3,78	32.351,76	55%	45%	17.773,56	14.578,20
11	2.006,77	3,41	6.845,24	55%	45%	3.755,14	3.090,10
12	2.096,02	3,41	7.149,73	55%	45%	3.922,18	3.227,55
13	1.767,57	3,41	6.029,34	55%	45%	3.307,56	2.721,78
14	1.378,06	3,78	5.208,83	55%	45%	2.857,45	2.351,39
15	1.469,95	3,41	5.014,15	55%	45%	2.750,64	2.263,50
16	1.775,14	3,42	6.062,51	55%	45%	3.325,75	2.736,76
17	1.997,64	3,86	7.712,59	45%	55%	3.451,83	4.260,76
18	2.134,74	4,02	8.587,68	26%	74%	2.213,24	6.374,44
19	2.942,38	3,86	11.360,06	45%	55%	5.084,29	6.275,77
20	3.416,38	3,86	13.190,06	45%	55%	5.903,32	7.286,75
21	4.754,34	3,41	16.217,47	55%	45%	8.896,53	7.320,94
22	2.340,56	3,86	9.036,49	45%	55%	4.044,35	4.992,13
23	1.213,68	3,41	4.139,96	55%	45%	2.271,09	1.868,87
24	2.398,66	3,41	8.182,03	55%	45%	4.488,47	3.693,56
25	2.585,66	3,78	9.773,42	55%	45%	5.361,47	4.411,95
26	3.449,56	3,78	13.038,78	55%	45%	7.152,78	5.886,01
27	1.993,29	3,41	6.799,27	55%	45%	3.729,92	3.069,34
28	2.508,31	3,78	9.481,01	55%	45%	5.201,06	4.279,94
29	3.976,50	3,41	13.564,17	55%	45%	7.440,99	6.123,18
30	2.141,62	3,86	8.268,48	45%	55%	3.700,62	4.567,85
31	2.623,49	4,02	10.553,82	26%	74%	2.719,96	7.833,86
32	3.175,64	3,63	11.528,70	26%	74%	2.971,20	8.557,50
33	1.443,67	3,86	5.573,78	45%	55%	2.494,59	3.079,19
34	2.405,23	3,41	8.204,45	55%	45%	4.500,77	3.703,68
35	2.412,40	3,41	8.228,89	55%	45%	4.514,18	3.714,71
36	1.278,49	3,86	4.936,05	45%	55%	2.209,17	2.726,88
37	1.186,45	3,86	4.580,66	45%	55%	2.050,11	2.530,55
38	1.201,67	3,86	4.639,45	45%	55%	2.076,42	2.563,03
39	3.114,12	3,41	10.622,53	55%	45%	5.827,27	4.795,25
40	1.892,54	3,41	6.455,59	55%	45%	3.541,39	2.914,20
41	4.254,02	3,86	16.423,99	45%	55%	7.350,69	9.073,30
42	1.842,90	3,42	6.293,59	45%	55%	2.816,75	3.476,84
43	1.133,89	3,42	3.875,43	45%	55%	1.734,48	2.140,95
44	2.401,69	3,41	8.201,74	45%	55%	3.670,76	4.530,99
45	1.291,13	3,41	4.408,60	45%	55%	1.973,10	2.435,50
46	1.143,29	3,38	3.859,68	45%	55%	1.727,43	2.132,25
47	3.139,61	3,63	11.397,84	26%	74%	2.937,48	8.460,36
48	1.780,21	3,63	6.462,76	26%	74%	1.665,60	4.797,16
49	7.145,66	4,09	29.232,96	46%	54%	13.443,08	15.789,88
AME_DR 1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	122.756,07		453.902,50	0,46	0,54	209.137,49	244.765,01

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 236. Cargas asumidas por el plan parcial. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 112. Cargas asumidas por el plan parcial.

UAU	Vías		Espacio público		Espacio público por fuera
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
1	210,15	1272,87	1009,99	0,00	1886,84
2	55,25	262,06	0,00	0,00	1558,28
3	396,15	538,41	0,00	0,00	2269,41
4	720,77	75,80	0,00	0,00	1340,37
5	256,57	164,04	0,00	0,00	1423,24
6	318,03	144,40	0,00	0,00	1139,70
7	132,52	891,69	659,49	503,19	1350,48
8	34,23	1360,01	0,00	272,50	2279,89
9	352,38	1459,99	549,38	1119,17	2731,42
10	684,51	1680,67	898,88	301,29	6473,68
11	248,52	412,65	0,00	0,00	1431,03
12	309,22	247,65	0,00	0,00	1483,47
13	257,94	407,78	0,00	0,00	1195,09
14	209,21	292,93	0,00	0,00	1063,40
15	190,23	245,90	0,00	0,00	1054,22
16	239,50	226,68	0,00	0,00	1283,08

UAU	Vías		Espacio público		Espacio público por fuera
	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	Cesión y Adecuación (m2)	Adecuación (m2)	
17	171,16	335,90	394,34	58,34	1460,51
18	201,86	245,52	102,37	590,03	2201,96
19	394,34	299,00	365,66	261,92	2242,93
20	294,69	529,42	857,26	181,94	2306,35
21	308,42	625,20	1960,66	0,26	1744,95
22	166,06	478,27	0,00	134,56	2229,26
23	60,32	443,75	0,00	0,00	927,25
24	411,15	243,81	0,00	0,00	1633,13
25	252,54	482,09	431,61	0,00	1734,47
26	355,11	771,25	976,55	0,00	1816,94
27	208,64	414,05	481,28	46,18	947,19
28	250,31	1001,18	0,00	0,00	1969,23
29	506,14	1217,92	354,99	0,01	2312,57
30	271,96	426,03	322,70	173,66	1530,90
31	240,30	338,10	125,04	563,23	2714,48
32	34,19	1155,41	277,53	668,94	2888,98
33	45,49	301,98	0,00	104,91	1447,78
34	73,45	184,49	0,00	0,00	2107,54
35	170,74	453,59	0,00	0,00	1903,78
36	46,05	112,37	0,00	109,95	1320,11
37	39,23	113,42	0,00	96,00	1227,30
38	67,60	301,98	0,00	46,10	1152,30
39	191,57	479,75	0,00	0,00	2527,75
40	166,49	317,27	0,00	0,00	1461,68
41	97,02	1040,73	0,00	133,91	4278,98
42	24,85	1025,47	0,00	0,00	1477,89
43	0,24	477,04	0,00	630,00	944,94
44	8,24	784,95	0,00	0,00	2123,61
45	0,00	229,62	0,00	0,00	1205,09
46	0,00	549,71	0,00	0,00	950,88
47	289,26	575,75	379,21	534,48	2578,13
48	5,23	300,28	0,00	606,92	1899,35
49	740,72	1386,94	6404,94	116,09	0,00
TOTAL	10.708,55	27.325,77	16.551,88	7.253,58	89.231,77

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 237. Exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística. La exigencia de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística, se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

Tabla 113. Exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda No VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	19	837,54	8	395,05	71	4.438,69	98
2	9	393,21	4	185,47	33	2.083,89	46
3	15	680,04	6	320,76	58	3.603,97	79
4	12	530,90	5	250,41	45	2.813,60	62
5	5	220,88	2	104,18	19	1.170,59	26
6	8	369,17	3	174,13	31	1.956,48	43
7	13	582,14	5	274,58	49	3.085,15	68
8	14	631,06	6	297,66	54	3.344,43	74
9	12	522,32	5	246,37	44	2.768,13	61
10	58	2.624,82	25	1.238,06	223	13.910,68	306
11	12	554,56	5	261,57	47	2.939,00	65
12	13	579,23	5	273,21	49	3.069,73	68
13	11	488,46	5	230,40	41	2.588,70	57
14	9	421,99	4	199,04	36	2.236,41	49
15	9	406,22	4	191,60	34	2.152,82	47
16	11	491,15	5	231,66	42	2.602,94	57
17	11	509,77	5	240,45	43	2.701,62	59
18	7	326,85	3	154,17	28	1.732,21	38
19	17	750,85	7	354,16	64	3.979,27	88
20	19	871,81	8	411,21	74	4.620,30	102
21	29	1.313,85	12	619,71	112	6.962,97	153
22	13	597,27	6	281,72	51	3.165,36	70
23	7	335,40	3	158,20	28	1.777,49	39
24	15	662,86	6	312,66	56	3.512,96	77
25	18	791,79	7	373,47	67	4.196,22	92
26	23	1.056,33	10	498,25	90	5.598,20	123
27	12	550,84	5	259,82	47	2.919,26	64
28	17	768,10	7	362,29	65	4.070,67	90
29	24	1.098,89	10	518,32	93	5.823,78	128
30	12	546,51	5	257,78	46	2.896,33	64
31	9	401,69	4	189,47	34	2.128,80	47
32	10	438,79	4	206,97	37	2.325,45	51
33	8	368,40	3	173,77	31	1.952,42	43

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda No VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
34	15	664,68	6	313,51	56	3.522,58	77
35	15	666,66	6	314,45	57	3.533,08	78
36	7	326,25	3	153,89	28	1.729,03	38
37	7	302,76	3	142,81	26	1.604,54	35
38	7	306,65	3	144,64	26	1.625,13	36
39	19	860,58	8	405,91	73	4.560,78	100
40	12	523,00	5	246,68	44	2.771,71	61
41	24	1.085,56	10	512,03	92	5.753,10	127
42	9	415,98	4	196,21	35	2.204,56	48
43	6	256,15	2	120,82	22	1.357,51	30
44	12	542,10	5	255,70	46	2.872,96	63
45	6	291,39	3	137,44	25	1.544,27	34
46	6	255,11	2	120,33	22	1.351,99	30
47	10	433,81	4	204,62	37	2.299,05	51
48	5	245,98	2	116,02	21	1.303,60	29
49	44	1.985,29	19	936,41	169	10.521,38	231
TOTAL	686	30.885,68	291	14.568,01	2.622	163.683,79	3.600

Artículo 238. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 114. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial.

UAU	Factor POT Vivienda (m ² / habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	6,89	7,00
2	8,10	7,00
3	6,60	7,00
4	4,65	7,00
5	12,17	7,00
6	6,00	7,00
7	6,87	7,00
8	7,26	7,00
9	11,78	7,00
10	5,80	7,00
11	5,25	7,00
12	5,20	7,00
13	4,93	7,00
14	5,10	7,00
15	5,28	7,00
16	5,33	7,00
17	7,32	7,00
18	13,62	7,00
19	6,92	7,00
20	7,29	7,00
21	5,82	7,00
22	7,54	7,00
23	5,69	7,00
24	4,97	7,00
25	5,62	7,00
26	5,40	7,00
27	5,28	7,00
28	5,21	7,00
29	4,88	7,00
30	6,73	7,00
31	13,67	7,00
32	14,02	7,00
33	8,02	7,00
34	6,66	7,00
35	5,91	7,00
36	8,29	7,00
37	8,31	7,00
38	7,60	7,00
39	6,10	7,00
40	5,76	7,00
41	8,04	7,00
42	7,11	7,00
43	7,44	7,00
44	7,99	7,00
45	8,51	7,00
46	7,53	7,00
47	13,07	7,00
48	15,23	7,00
49	6,40	7,00

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 239. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. A continuación, se establecen la asignación de obligaciones urbanísticas mínimas a pagar en dinero o en especie por cada UAU en aplicación del instrumento denominado cargas variables, con destino a cesión de suelo y adecuación de espacio público de esparcimiento y encuentro, así como para la construcción de equipamientos colectivos:

Tabla 115. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-

UAU	En suelo (m2)	En dinero (m2)	Total (m2)
1	1009,99	438,42	1448,41
2	0,00	779,14	779,14
3	0,00	1134,71	1134,71
4	0,00	670,19	670,19
5	0,00	711,62	711,62
6	0,00	569,85	569,85
7	659,49	345,49	1004,98
8	0,00	1139,95	1139,95
9	549,38	1091,02	1640,40
10	898,88	2787,40	3686,28
11	0,00	715,51	715,51
12	0,00	741,73	741,73
13	0,00	597,54	597,54
14	0,00	531,70	531,70
15	0,00	527,11	527,11
16	0,00	641,54	641,54
17	394,34	533,09	927,43
18	102,37	1049,80	1152,17
19	365,66	938,63	1304,29
20	857,26	724,54	1581,80
21	1960,66	0,00	1960,66
22	0,00	1114,63	1114,63
23	0,00	463,62	463,62
24	0,00	816,56	816,56
25	431,61	651,43	1083,04
26	976,55	420,19	1396,74
27	481,28	232,95	714,23
28	0,00	984,61	984,61
29	354,99	978,79	1333,78
30	322,70	604,10	926,80
31	125,04	1294,72	1419,76
32	277,53	1305,72	1583,25
33	0,00	723,89	723,89
34	0,00	1053,77	1053,77
35	0,00	951,89	951,89
36	0,00	660,05	660,05
37	0,00	613,65	613,65
38	0,00	576,15	576,15
39	0,00	1263,87	1263,87
40	0,00	730,84	730,84
41	0,00	2139,49	2139,49
42	0,00	738,95	738,95
43	0,00	472,47	472,47
44	0,00	1061,81	1061,81
45	0,00	602,55	602,55
46	0,00	475,44	475,44
47	379,21	1099,46	1478,67
48	0,00	949,67	949,67
49	6404,94	0,00	6404,94
TOTAL	16.551,88	39.650,27	56.202,15

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Artículo 240. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) así:

Tabla 116. Convertibilidad de residencial a otros usos.

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	1.869,80	0,67	1.260,08
2	877,84	0,67	591,59
3	1.518,17	0,67	1.023,12
4	1.185,23	0,67	798,74
5	0,00	0,67	0,00
6	824,17	0,67	555,42
7	1.299,62	0,67	875,83

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
8	1.408,84	0,67	949,44
9	0,00	0,67	0,00
10	8.068,03	0,67	5.437,15
11	1.701,57	0,67	1.146,71
12	1.777,26	0,67	1.197,72
13	1.498,76	0,67	1.010,03
14	1.294,80	0,67	872,58
15	1.246,40	0,67	839,97
16	1.507,00	0,67	1.015,59
17	1.138,06	0,67	766,95
18	0,00	0,67	0,00
19	1.676,27	0,67	1.129,66
20	1.946,30	0,67	1.311,64
21	4.031,29	0,67	2.716,74
22	1.333,41	0,67	898,60
23	1.029,10	0,67	693,52
24	2.033,87	0,67	1.370,65
25	2.429,45	0,67	1.637,24
26	3.241,14	0,67	2.184,25
27	1.690,14	0,67	1.139,01
28	2.356,76	0,67	1.588,25
29	3.371,74	0,67	2.272,26
30	1.220,08	0,67	822,23
31	0,00	0,67	0,00
32	0,00	0,67	0,00
33	822,46	0,67	554,26
34	2.039,44	0,67	1.374,40
35	2.045,51	0,67	1.378,50
36	728,35	0,67	490,85
37	675,91	0,67	455,51
38	684,59	0,67	461,35
39	2.640,52	0,67	1.779,48
40	1.604,71	0,67	1.081,44
41	2.423,49	0,67	1.633,22
42	928,67	0,67	625,84
43	571,85	0,67	385,38
44	1.210,23	0,67	815,59
45	650,52	0,67	438,40
46	569,53	0,67	383,81
47	0,00	0,67	0,00
48	0,00	0,67	0,00
49	4.673,19	0,67	3.149,32

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Tabla 117. Convertibilidad de otros usos a residencial

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	1.931,69	1,00	1.931,69
2	906,89	1,00	906,89
3	1.568,42	1,00	1.568,42
4	1.224,46	1,00	1.224,46
5	1.986,35	1,00	1.986,35
6	851,44	1,00	851,44
7	1.342,64	1,00	1.342,64
8	1.455,47	1,00	1.455,47
9	4.697,20	1,00	4.697,20
10	1.637,49	1,00	1.637,49
11	352,00	1,00	352,00
12	367,66	1,00	367,66
13	310,05	1,00	310,05
14	267,85	1,00	267,85
15	257,84	1,00	257,84
16	311,75	1,00	311,75
17	1.175,72	1,00	1.175,72
18	2.939,37	1,00	2.939,37
19	1.731,75	1,00	1.731,75
20	2.010,72	1,00	2.010,72
21	833,95	1,00	833,95
22	1.377,54	1,00	1.377,54
23	212,89	1,00	212,89
24	420,74	1,00	420,74
25	502,58	1,00	502,58
26	670,49	1,00	670,49
27	349,64	1,00	349,64
28	487,54	1,00	487,54
29	697,51	1,00	697,51
30	1.260,46	1,00	1.260,46
31	3.612,34	1,00	3.612,34
32	3.946,02	1,00	3.946,02
33	849,68	1,00	849,68
34	421,90	1,00	421,90
35	423,15	1,00	423,15
36	752,46	1,00	752,46

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
37	698,29	1,00	698,29
38	707,25	1,00	707,25
39	546,24	1,00	546,24
40	331,97	1,00	331,97
41	2.503,71	1,00	2.503,71
42	959,41	1,00	959,41
43	590,78	1,00	590,78
44	1.250,29	1,00	1.250,29
45	672,06	1,00	672,06
46	588,38	1,00	588,38
47	3.901,23	1,00	3.901,23
48	2.212,06	1,00	2.212,06
49	4.096,70	1,00	4.096,70

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación. 2023.

Subsección 2.

Plan Parcial de Renovación Urbana – Polígono Z3_R_14 San Benito.

Artículo 241. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 254.856,29 m² y un área neta de 110.955,17 m², la cual está conformada por 483 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial. Ver Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 242. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación territorial es la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, el cual se espacializa en el Mapa 6. Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

Artículo 243. Objetivo General del plan parcial. Formular un plan de regeneración urbana y social, fundamentado en el reconocimiento del potencial que tienen los ejes principales de los bordes para albergar las mayores intensidades de mezclas en términos de usos del suelo, al tiempo que se estructure un sistema de espacios públicos como complemento a los principales equipamientos del polígono reconocidos como Áreas de Manejo Especial, con el fin de poner en las vocaciones económicas tradicionales del sector.

Artículo 244. Objetivos y estrategias específicos.

244.1. Desde lo Social.

244.1.1. Objetivo. Involucrar a la población moradora en los nuevos desarrollos a través de estrategias que garanticen los derechos de esta población, al tiempo que se garantice el derecho de permanencia de las actividades económicas.

244.1.2. Estrategias:

244.1.2.1. Implementación de programas para la población vulnerable.

244.1.2.2. Generación de proyectos productivos que vinculen a la población vulnerable de la zona.

244.1.2.3. Implementación de la política de protección a moradores por parte de la administración municipal y el operador urbano.

244.1.2.4. Se establece que el uso predominante del plan parcial sea por lo menos el 50% en uso residencial

244.2. Desde lo Económico.

244.2.1. Objetivo. Garantizar un sistema de reparto de cargas y beneficios en pro de un nuevo desarrollo urbano que detenga los procesos de degradación físicos y sociales y garantice beneficios para toda la población.

244.2.2. Estrategia: Establecimiento de beneficios en relación a las cargas asumibles en proporción que además consideren los altos costos del suelo y las cargas sociales de la zona. Generación de nuevos usos que ayuden a la cualificación de la zona, rehabilitando el centro para la localización de usos como la vivienda.

244.3. Desde lo Urbano.

244.3.1. Objetivo. Establecer un sistema de espacios públicos que ponga en valor la zona, articulando los nuevos desarrollos urbanísticos con las piezas claves de ciudad como la Plaza Minorista, la Plazuela Zea y la Calle Boyacá.

244.3.2. Estrategias:

244.3.2.1. Disposición el espacio público en relación a las preexistencias de gran valor de la zona.

244.3.2.2. Articulación los sistemas públicos en relación a los equipamientos y el patrimonio, con los espacios públicos definidos por el POT y el proyecto Parques del río. Generación de espacialidades públicas que den continuidad a los sistemas públicos del centro tradicional y los definidos por el PEMP Prado centro y centro tradicional..

244.4. Desde lo Ambiental.

244.4.1. Objetivo. Poner en valor el sistema de espacio público en memoria de la Quebrada Santa Elena, como elemento de la estructura ecológica complementaria.

244.4.2. Estrategia: Disposición de espacios públicos en relación a la quebrada Santa Elena.

Artículo 245. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística -UAU-. Cada una de las 49 Unidades de Actuación Urbanística -UAU- y 5 Áreas de Manejo Especial que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección. A continuación, se listan los proyectos de UAU del presente plan con sus áreas:

Tabla 118. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística -UAU-.

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	2.501,84	0,00	0,00	1.084,31	1.417,53
2	2.070,41	0,00	0,00	808,93	1.261,48
3	2.062,36	0,00	0,00	673,98	1.388,38
4	7.250,59	2.038,23	0,00	2.402,51	2.809,85
5	3.020,63	0,00	0,00	1.103,10	1.917,53
6	3.301,02	0,00	0,00	767,77	2.533,25
7	1.987,16	0,00	0,00	663,14	1.324,02
8	4.975,12	2.208,46	0,00	2.045,25	721,41
9	3.531,31	0,00	0,00	1.893,07	1.638,24
10	2.896,47	0,00	0,00	1.168,52	1.727,95
11	2.955,39	0,00	0,00	1.081,11	1.874,28
12	4.666,76	230,70	0,00	2.152,84	2.283,22
13	3.962,92	0,00	0,00	1.253,91	2.709,01
14	16.966,69	9.556,74	0,00	2.718,75	4.691,20
15	6.421,52	4.526,71	0,00	1.461,62	433,19
16	3.984,75	523,04	0,00	1.049,22	2.412,49
17	2.352,59	0,00	0,00	666,04	1.686,55
18	16.463,28	2.101,02	0,00	3.046,02	11.316,24
19	3.714,49	153,17	0,00	2.368,77	1.192,55
20	4.171,47	656,76	0,00	1.269,19	2.245,52
21	5.992,58	334,23	0,00	2.700,91	2.957,44
22	3.450,06	204,21	0,00	2.437,62	808,23
23	3.129,54	1.415,15	0,00	609,46	1.104,93
24	2.493,82	0,00	0,00	422,53	2.071,29
25	3.442,88	1.448,44	0,00	237,70	1.756,74
26	3.227,82	0,00	0,00	403,65	2.824,17
27	6.521,85	1.232,89	0,00	2.446,88	2.842,08

UAU	Area Bruta (m2)	Area AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
28	4.698,53	0,00	0,00	1.206,92	3.491,61
29	2.441,23	0,00	0,00	670,73	1.770,50
30	2.386,24	0,00	0,00	923,72	1.462,52
31	1.926,03	0,00	0,00	462,74	1.463,29
32	2.516,73	0,00	0,00	641,90	1.874,83
33	3.027,69	1.002,30	0,00	423,34	1.602,05
34	1.349,83	0,00	0,00	337,09	1.012,74
35	2.147,44	0,00	0,00	742,00	1.405,44
36	3.059,87	0,00	0,00	1.214,16	1.845,71
37	5.913,15	332,98	0,00	1.402,72	4.177,45
38	3.396,62	1.042,59	0,00	1.209,17	1.144,86
39	6.426,65	2.495,72	0,00	1.852,27	2.078,66
40	5.128,07	959,94	0,00	1.394,53	2.773,60
41	3.441,71	0,00	0,00	940,57	2.501,14
42	4.043,58	1.231,47	0,00	976,87	1.835,24
43	1.646,16	0,00	0,00	492,23	1.153,93
44	3.630,05	0,00	0,00	740,43	2.889,62
45	3.333,76	0,00	0,00	752,29	2.581,47
46	2.372,68	0,00	0,00	559,72	1.812,96
47	3.701,24	582,91	0,00	841,38	2.276,95
48	2.856,56	551,90	0,00	967,82	1.336,84
49	2.929,22	1.188,18	0,00	1.157,27	583,77
50	5.851,81	2.038,42	0,00	2.309,92	1.503,47
51	6.059,01	0,00	0,00	1.631,26	4.427,75
AME 1	20.703,32	0,00	5.025,04	15.678,28	0,00
AME DR_2	12.311,25	6.314,93	0,00	5.996,32	0,00
AME_3	10.042,54	6.706,53	0,00	3.336,01	0,00
TOTAL	254.856,29	51.077,62	5.025,04	87.798,46	110.955,17

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 246. Identificación de las áreas de manejo especial –AME-. Corresponden a las áreas que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el Mapa 07. Áreas de Manejo Especial, que se protocoliza con el presente decreto.

Tabla 119. Identificación de las áreas de manejo especial –AME-.

Número AME	CBML	UAU - AR	Categoría AME
1	10060430001	UAU 4	Estación de servicio de gasolina
2	10060420001	UAU 8	Equipamiento
3	10060370003	AME DR 2	Edificación consolidada
4	10060260005	UAU 12	Edificación consolidada
5	10060250026	UAU 14	Equipamiento
6	10060250009	UAU 14	Patrimonio
7	10060250023	UAU 14	Equipamiento
8	10060240027	UAU 15	Edificación consolidada
9	10060240030	UAU 15	Equipamiento
10	10060240016	UAU 16	Edificación consolidada
11	10060220032	UAU 18	Edificación consolidada
12	10060220029	UAU 18	Equipamiento
13	10060390017	UAU 19	Edificación consolidada
14	10060390023	UAU 20	Edificación consolidada
15	10060390011	UAU 20	Edificación consolidada
16	10060140006	UAU 21	Edificación consolidada
17	10060140001	UAU 22	Edificación consolidada
18	10060150013	UAU 23	Edificación consolidada
19	10060150017	UAU 23	Equipamiento
20	10060150008	UAU 25	Equipamiento
21	10060150007	UAU 27	Edificación consolidada
22	10060170006	UAU 33	Edificación consolidada
23	10060170004	UAU 33	Edificación consolidada
24	10060050013	UAU 37	Equipamiento
25	10060050009	UAU 38	Edificación consolidada
26	10060040013	UAU 39	Equipamiento
	10060040012		
27	10060040008	UAU 39	Edificación consolidada
28	10060040007	UAU 39	Edificación consolidada
29	10060040023	UAU 39	Equipamiento
30	10060040022	UAU 40	Edificación consolidada
31	10060030002	AME 3	Edificación consolidada
32	10060030001	AME 3	Equipamiento
33	10060210004	UAU 42	Edificación consolidada
34	10060190006	UAU 47	Edificación consolidada
35	10060190002	UAU 48	Edificación consolidada
36	10060190013	UAU 49	Edificación consolidada

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 247. Beneficios por unidad de actuación urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan

Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por unidad de actuación urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 120. Beneficios por unidad de actuación urbanística.

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% Otros usos	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en otros usos (m2)
1	1.417,53	4,16	5.890,98	29%	71%	1.721,03	4.169,96
2	1.261,48	4,26	5.374,85	29%	71%	1.570,24	3.804,61
3	1.388,38	3,49	4.849,07	49%	51%	2.378,85	2.470,21
4	2.809,85	4,28	12.017,07	29%	71%	3.510,74	8.506,33
5	1.917,53	4,28	8.200,85	29%	71%	2.395,85	5.805,00
6	2.533,25	3,48	8.808,14	59%	41%	5.204,93	3.603,21
7	1.324,02	3,48	4.603,60	59%	41%	2.720,37	1.883,23
8	721,41	3,52	2.542,03	59%	41%	1.502,14	1.039,89
9	1.638,24	4,28	7.006,38	29%	71%	2.046,89	4.959,49
10	1.727,95	4,28	7.390,05	29%	71%	2.158,98	5.231,08
11	1.874,28	4,28	8.015,92	29%	71%	2.341,82	5.674,10
12	2.283,22	4,28	9.764,98	29%	71%	2.852,80	6.912,18
13	2.709,01	3,49	9.454,85	49%	51%	4.638,36	4.816,49
14	4.691,20	3,48	16.311,22	59%	41%	9.638,66	6.672,56
15	433,19	3,55	1.537,73	59%	41%	908,68	629,05
16	2.412,49	4,23	10.201,94	59%	41%	6.028,55	4.173,39
17	1.686,55	4,23	7.132,06	59%	41%	4.214,49	2.917,57
18	11.316,24	4,22	47.801,77	59%	41%	28.361,23	19.440,54
19	1.192,55	3,49	4.163,73	49%	51%	2.042,64	2.121,09
20	2.245,52	3,48	7.804,12	49%	51%	3.828,54	3.975,58
21	2.957,44	4,27	12.624,21	29%	71%	3.688,11	8.936,10
22	808,23	4,28	3.457,20	29%	71%	1.010,01	2.447,19
23	1.104,93	3,48	3.841,83	59%	41%	2.270,22	1.571,61
24	2.071,29	3,48	7.201,91	59%	41%	4.255,77	2.946,14
25	1.756,74	3,49	6.131,30	49%	51%	3.007,89	3.123,41
26	2.824,17	3,49	9.856,81	49%	51%	4.835,55	5.021,26
27	2.842,08	4,24	12.064,16	49%	51%	5.918,43	6.145,73
28	3.491,61	3,48	12.140,15	59%	41%	7.173,89	4.966,27
29	1.770,50	4,24	7.515,32	49%	51%	3.686,86	3.828,46
30	1.462,52	4,75	6.947,53	49%	51%	3.408,32	3.539,21
31	1.463,29	3,48	5.089,86	59%	41%	3.007,71	2.082,15
32	1.874,83	4,24	7.958,25	49%	51%	3.904,15	4.054,09
33	1.602,05	4,24	6.800,30	49%	51%	3.336,09	3.464,21
34	1.012,74	3,62	3.662,58	59%	41%	2.164,30	1.498,28
35	1.405,44	4,08	5.738,23	49%	51%	2.815,06	2.923,17
36	1.845,71	4,28	7.893,59	29%	71%	2.306,08	5.587,51
37	4.177,45	4,28	17.892,44	29%	71%	5.227,21	12.665,23
38	1.144,86	4,28	4.896,12	29%	71%	1.430,38	3.465,74
39	2.078,66	3,52	7.309,46	29%	71%	2.135,43	5.174,03
40	2.773,60	3,52	9.753,33	29%	71%	2.849,40	6.903,93
41	2.501,14	3,49	8.729,27	49%	51%	4.282,40	4.446,87
42	1.835,24	3,49	6.405,22	49%	51%	3.142,27	3.262,95
43	1.153,93	3,49	4.027,41	49%	51%	1.975,76	2.051,64
44	2.889,62	3,49	10.085,21	49%	51%	4.947,60	5.137,61
45	2.581,47	3,49	9.009,74	49%	51%	4.419,99	4.589,74
46	1.812,96	3,49	6.327,56	49%	51%	3.104,17	3.223,39
47	2.276,95	3,49	7.946,89	49%	51%	3.898,58	4.048,31
48	1.336,84	4,24	5.674,22	49%	51%	2.783,66	2.890,57
49	583,77	3,49	2.037,63	49%	51%	999,62	1.038,01
50	1.503,47	5,32	7.993,04	46%	54%	3.648,47	4.344,57
51	4.427,75	4,19	18.554,09	46%	54%	8.469,13	10.084,96
AME 1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME DR_2	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME 3	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	110.955,17	198,62	434.436,22	46%	54%	200.168,31	234.267,90

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 248. Cargas asumidas por el plan parcial. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 121. Cargas asumidas por el plan parcial.

UAU	VIAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
1	128,88	580,09	0,00	0,00	1.374,29
2	124,49	365,08	0,00	0,00	1.313,83

UAU	VIAS		ESPACIO PUBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²)
3	107,63	389,14	0,00	0,00	1.046,84
4	142,60	1.439,52	0,00	0,00	2.866,16
5	145,03	545,83	0,00	0,00	2.075,13
6	41,61	428,75	0,00	0,00	2.130,76
7	31,53	458,10	0,00	0,00	997,88
8	19,74	933,90	0,00	0,00	252,17
9	55,98	689,29	0,00	0,00	1.775,93
10	20,45	419,99	0,00	0,00	2.062,87
11	3,41	416,34	0,00	0,00	2.282,11
12	0,02	1.006,95	0,00	2,00	2.569,41
13	125,22	586,06	0,00	0,00	2.240,25
14	212,13	1.816,78	0,00	0,00	3.304,39
15	0,00	610,85	0,00	0,00	150,06
16	76,44	584,57	0,00	0,00	2.370,69
17	265,48	397,06	0,00	0,00	1.351,24
18	533,19	2.201,11	3.799,84	28,36	6.864,53
19	37,44	660,05	30,29	731,96	751,96
20	70,80	562,48	0,00	0,00	1.863,09
21	187,40	884,39	0,00	217,82	3.212,35
22	70,30	475,05	0,00	146,73	744,61
23	21,79	476,35	0,00	0,00	798,64
24	265,42	316,23	0,00	0,00	1.417,56
25	66,07	70,98	0,00	0,00	1.608,91
26	287,40	262,10	0,00	0,00	2.256,54
27	346,54	426,63	0,00	300,38	2.681,15
28	265,71	813,63	0,00	0,00	2.534,59
29	143,28	275,86	0,00	59,43	1.781,58
30	0,00	438,82	0,00	54,72	1.755,78
31	65,91	331,81	0,00	0,00	1.133,41
32	131,06	149,86	0,00	17,95	1.981,80
33	4,82	187,90	0,00	0,16	1.825,85
34	0,00	274,44	0,00	0,00	868,35
35	7,52	326,11	0,00	0,00	1.464,83
36	369,76	333,01	0,00	19,14	1.741,66
37	18,64	859,02	0,00	82,62	5.102,04
38	0,00	647,33	0,00	83,75	1.220,60
39	146,08	717,76	0,00	0,00	1.737,20
40	127,74	634,19	0,00	0,00	2.556,81
41	228,01	329,81	0,00	0,00	1.994,98
42	136,40	278,82	0,00	0,00	1.493,23
43	81,06	219,53	0,00	0,00	926,64
44	134,69	550,04	0,00	0,00	2.420,51
45	48,48	415,17	0,00	0,00	2.300,83
46	131,31	434,47	0,00	0,00	1.411,25
47	0,06	708,65	0,00	0,00	1.943,66
48	17,34	304,42	0,00	0,00	1.439,99
49	27,36	574,68	0,00	0,00	287,94
50	0,09	1.408,75	1.503,38	0,16	0,00
51	801,18	273,59	3.626,57	52,96	0,00
TOTAL	6.273,49	29.491,34	8.960,08	1.798,14	92.286,88

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023

Artículo 249. Exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística. La exigencia de generación de VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística, se establece a continuación. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

Tabla 122. Exigencia de vivienda VIP y VIS por unidad de actuación urbanística.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
1	6	254,16	2	119,88	22	1.346,98	30
2	5	231,90	2	109,38	20	1.228,97	27
3	8	351,31	3	165,71	30	1.861,84	41
4	12	518,47	5	244,55	44	2.747,72	60
5	8	353,82	3	166,89	30	1.875,14	41
6	17	768,67	7	362,56	65	4.073,69	90
7	9	401,75	4	189,49	34	2.129,13	47
8	5	221,84	2	104,64	19	1.175,67	26
9	7	302,29	3	142,58	26	1.602,02	35
10	7	318,84	3	150,39	27	1.689,75	37
11	8	345,84	3	163,13	29	1.832,85	40

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)**	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)**	Vivienda NO VIS (Unidades)	Edificabilidad en Vivienda NO VIS (m2)**	Total de viviendas (Unidades)
12	9	421,31	4	198,72	36	2.232,78	49
13	15	685,00	6	323,10	58	3.630,26	80
14	32	1.423,45	13	671,41	121	7.543,81	166
15	3	134,19	1	63,30	11	711,19	16
16	20	890,30	8	419,93	76	4.718,31	104
17	14	622,40	6	293,57	53	3.298,52	73
18	93	4.188,42	40	1.975,57	356	22.197,23	488
19	7	301,66	3	142,29	26	1.598,70	35
20	13	565,40	5	266,69	48	2.996,45	66
21	12	544,67	5	256,91	46	2.886,54	63
22	3	149,16	1	70,35	13	790,49	17
23	7	335,27	3	158,14	28	1.776,81	39
24	14	628,50	6	296,45	53	3.330,82	73
25	10	444,21	4	209,52	38	2.354,16	52
26	16	714,12	7	336,83	61	3.784,60	83
27	19	874,04	8	412,26	74	4.632,13	102
28	24	1.059,45	10	499,72	90	5.614,72	123
29	12	544,48	5	256,82	46	2.885,56	63
30	11	503,34	5	237,42	43	2.667,56	59
31	10	444,18	4	209,51	38	2.354,02	52
32	13	576,57	5	271,95	49	3.055,63	67
33	11	492,68	5	232,38	42	2.611,03	57
34	7	319,63	3	150,76	27	1.693,92	37
35	9	415,73	4	196,09	35	2.203,24	48
36	8	340,57	3	160,64	29	1.804,88	40
37	17	771,96	7	364,11	66	4.091,13	90
38	5	211,24	2	99,64	18	1.119,51	25
39	7	315,36	3	148,75	27	1.671,32	37
40	9	420,80	4	198,48	36	2.230,11	49
41	14	632,43	6	298,30	54	3.351,67	74
42	10	464,05	4	218,88	39	2.459,33	54
43	6	291,78	3	137,63	25	1.546,35	34
44	16	730,67	7	344,64	62	3.872,29	85
45	15	652,75	6	307,89	55	3.459,36	76
46	10	458,43	4	216,23	39	2.429,51	53
47	13	575,75	5	271,57	49	3.051,27	67
48	9	411,09	4	193,90	35	2.178,66	48
49	3	147,63	1	69,63	13	782,36	17
50	12	538,81	5	254,14	46	2.855,52	63
51	28	1.250,73	12	589,94	106	6.628,46	146
TOTAL	657	29.561,10	279	13.943,24	2.510	156.663,97	3.446

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 250. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Se establecen los siguientes factores y obligación mínima que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 123. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial.

UAU	Factor POT Vivienda (m ² / habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
1	10,21	7,00
2	10,83	7,00
3	5,96	7,00
4	10,50	7,00
5	11,30	7,00
6	5,86	7,00
7	5,17	7,00
8	1,94	7,00
9	11,33	7,00
10	12,75	7,00
11	13,06	7,00
12	11,86	7,00
13	6,66	7,00
14	4,78	7,00
15	1,89	7,00
16	5,60	7,00
17	4,42	7,00
18	5,32	7,00
19	5,03	7,00
20	6,72	7,00
21	11,38	7,00
22	9,21	7,00
23	4,92	7,00
24	4,62	7,00
25	7,50	7,00

UAU	Factor POT Vivienda (m ² / habitante por vivienda)	Factor POT Otros Usos m ² /100m ² para índice de Construcción
26	6,39	7,00
27	6,17	7,00
28	4,95	7,00
29	6,66	7,00
30	7,18	7,00
31	5,33	7,00
32	7,06	7,00
33	7,70	7,00
34	5,72	7,00
35	7,26	7,00
36	9,50	7,00
37	13,09	7,00
38	11,10	7,00
39	10,45	7,00
40	11,81	7,00
41	6,38	7,00
42	6,53	7,00
43	6,43	7,00
44	6,76	7,00
45	7,27	7,00
46	6,20	7,00
47	6,91	7,00
48	7,21	7,00
49	3,49	7,00
50	5,33	7,00
51	5,60	7,00

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 251. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-. A continuación, se establecen la asignación de obligaciones urbanísticas mínimas a pagar en dinero o en especie por cada UAU en aplicación del instrumento denominado cargas variables, con destino a cesión de suelo y adecuación de espacio público de esparcimiento y encuentro, así como para la construcción de equipamientos colectivos:

Tabla 124. Obligaciones urbanísticas mínimas por Unidad de Actuación Urbanística -UAU-

UAU	En suelo (m ²)	En especie (m ²)	Total (m ²)
1	0,00	687,15	687,15
2	0,00	656,92	656,92
3	0,00	523,42	523,42
4	0,00	1.433,08	1.433,08
5	0,00	1.037,57	1.037,57
6	0,00	1.065,38	1.065,38
7	0,00	498,94	498,94
8	0,00	126,09	126,09
9	0,00	887,96	887,96
10	0,00	1.031,43	1.031,43
11	0,00	1.141,06	1.141,06
12	0,00	1.284,70	1.284,70
13	0,00	1.120,13	1.120,13
14	0,00	1.652,19	1.652,19
15	0,00	75,03	75,03
16	0,00	1.185,35	1.185,35
17	0,00	675,62	675,62
18	3.799,84	1.532,34	5.332,18
19	30,29	360,84	391,13
20	0,00	931,55	931,55
21	0,00	1.606,17	1.606,17
22	0,00	372,31	372,31
23	0,00	399,32	399,32
24	0,00	708,78	708,78
25	0,00	804,45	804,45
26	0,00	1.128,27	1.128,27
27	0,00	1.340,58	1.340,58
28	0,00	1.267,29	1.267,29
29	0,00	890,79	890,79
30	0,00	877,89	877,89
31	0,00	566,70	566,70
32	0,00	990,90	990,90
33	0,00	912,92	912,92
34	0,00	434,17	434,17
35	0,00	732,42	732,42
36	0,00	870,83	870,83
37	0,00	2.551,02	2.551,02
38	0,00	610,30	610,30
39	0,00	868,60	868,60
40	0,00	1.278,41	1.278,41
41	0,00	997,49	997,49
42	0,00	746,61	746,61

UAU	En suelo (m2)	En especie (m2)	Total (m2)
43	0,00	463,32	463,32
44	0,00	1.210,25	1.210,25
45	0,00	1.150,42	1.150,42
46	0,00	705,62	705,62
47	0,00	971,83	971,83
48	0,00	720,00	720,00
49	0,00	143,97	143,97
50	1.503,38	0,00	1.503,38
51	3.626,57	0,00	3.626,57
TOTAL	8.960,08	44.228,38	53.188,46

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 252. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) así:

Tabla 125. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Edificabilidad en uso residencial según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad otros usos según máximos establecidos por el POT (%)	Edificabilidad en usos residenciales según mínimos establecidos por el POT(m2)	Edificabilidad en otros usos según máximos establecidos por el POT (m2)	m2 a convertir de vivienda a otros usos (m2)
1	30%	70%	1.767,30	4.123,69	0,00
2	30%	70%	1.612,45	3.762,39	0,00
3	30%	70%	1.454,72	3.394,35	924,13
4	30%	70%	3.605,12	8.411,95	0,00
5	30%	70%	2.460,26	5.740,60	0,00
6	30%	70%	2.642,44	6.165,70	2.562,48
7	30%	70%	1.381,08	3.222,52	1.339,29
8	30%	70%	762,61	1.779,42	739,53
9	30%	70%	2.101,91	4.904,47	0,00
10	30%	70%	2.217,02	5.173,04	0,00
11	30%	70%	2.404,78	5.611,15	0,00
12	30%	70%	2.929,50	6.835,49	0,00
13	30%	70%	2.836,46	6.618,40	1.801,90
14	30%	70%	4.893,37	11.417,85	4.745,30
15	30%	70%	461,32	1.076,41	447,36
16	30%	70%	3.060,58	7.141,36	2.967,97
17	30%	70%	2.139,62	4.992,44	2.074,88
18	30%	70%	14.340,53	33.461,24	14.020,70
19	30%	70%	1.249,12	2.914,61	793,52
20	30%	70%	2.341,24	5.462,88	1.487,31
21	30%	70%	3.787,26	8.836,95	0,00
22	30%	70%	1.037,16	2.420,04	0,00
23	30%	70%	1.152,55	2.689,28	1.117,67
24	30%	70%	2.160,57	5.041,34	2.095,20
25	30%	70%	1.839,39	4.291,91	1.168,50
26	30%	70%	2.957,04	6.899,77	1.878,51
27	30%	70%	3.619,25	8.444,91	2.299,18
28	30%	70%	3.642,05	8.498,11	3.531,84
29	30%	70%	2.254,60	5.260,72	1.432,27
30	30%	70%	2.084,26	4.863,27	1.324,06
31	30%	70%	1.526,96	3.562,90	1.480,75
32	30%	70%	2.387,47	5.570,77	1.516,68
33	30%	70%	2.040,09	4.760,21	1.296,00
34	30%	70%	1.098,78	2.563,81	1.065,53
35	30%	70%	1.721,47	4.016,76	1.093,59
36	30%	70%	2.368,08	5.525,52	0,00
37	30%	70%	5.367,73	12.524,71	0,00
38	30%	70%	1.468,84	3.427,29	0,00
39	30%	70%	2.192,84	5.116,62	0,00
40	30%	70%	2.926,00	6.827,33	0,00
41	30%	70%	2.618,78	6.110,49	1.663,62
42	30%	70%	1.921,57	4.483,65	1.220,70
43	30%	70%	1.208,22	2.819,19	767,54
44	30%	70%	3.025,56	7.059,65	1.922,04
45	30%	70%	2.702,92	6.306,82	1.717,07
46	30%	70%	1.898,27	4.429,29	1.205,90
47	30%	70%	2.384,07	5.562,83	1.514,52
48	30%	70%	1.702,27	3.971,96	1.081,39
49	30%	70%	611,29	1.426,34	388,33
50	30%	70%	2.397,91	5.595,13	1.250,56
51	30%	70%	5.566,23	12.987,86	2.902,90

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Tabla 126. Convertibilidad de residencial a otros usos.

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	0,00	0,67	0,00
2	0,00	0,67	0,00
3	924,13	0,67	622,79
4	0,00	0,67	0,00
5	0,00	0,67	0,00
6	2.562,48	0,67	1.726,89
7	1.339,29	0,67	902,57
8	739,53	0,67	498,38
9	0,00	0,67	0,00
10	0,00	0,67	0,00
11	0,00	0,67	0,00
12	0,00	0,67	0,00
13	1.801,90	0,67	1.214,33
14	4.745,30	0,67	3.197,92
15	447,36	0,67	301,48
16	2.967,97	0,67	2.000,15
17	2.074,88	0,67	1.398,29
18	14.020,70	0,67	9.448,73
19	793,52	0,67	534,77
20	1.487,31	0,67	1.002,32
21	0,00	0,67	0,00
22	0,00	0,67	0,00
23	1.117,67	0,67	753,21
24	2.095,20	0,67	1.411,98
25	1.168,50	0,67	787,47
26	1.878,51	0,67	1.265,95
27	2.299,18	0,67	1.549,45
28	3.531,84	0,67	2.380,15
29	1.432,27	0,67	965,22
30	1.324,06	0,67	892,30
31	1.480,75	0,67	997,90
32	1.516,68	0,67	1.022,11
33	1.296,00	0,67	873,39
34	1.065,53	0,67	718,07
35	1.093,59	0,67	736,98
36	0,00	0,67	0,00
37	0,00	0,67	0,00
38	0,00	0,67	0,00
39	0,00	0,67	0,00
40	0,00	0,67	0,00
41	1.663,62	0,67	1.121,14
42	1.220,70	0,67	822,65
43	767,54	0,67	517,26
44	1.922,04	0,67	1.295,28
45	1.717,07	0,67	1.157,16
46	1.205,90	0,67	812,67
47	1.514,52	0,67	1.020,65
48	1.081,39	0,67	728,76
49	388,33	0,67	261,70
50	1.250,56	0,67	842,77
51	2.902,90	0,67	1.956,30

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Tabla 127. Convertibilidad de otros usos a residencial.

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	1.813,56	1,00	1.813,56
2	1.654,67	1,00	1.654,67
3	530,59	1,00	530,59
4	3.699,50	1,00	3.699,50
5	2.524,66	1,00	2.524,66
6	79,96	1,00	79,96
7	41,79	1,00	41,79
8	23,08	1,00	23,08
9	2.156,94	1,00	2.156,94
10	2.275,06	1,00	2.275,06
11	2.467,73	1,00	2.467,73
12	3.006,19	1,00	3.006,19
13	1.034,55	1,00	1.034,55
14	148,07	1,00	148,07
15	13,96	1,00	13,96
16	92,61	1,00	92,61
17	64,74	1,00	64,74
18	319,83	1,00	319,83
19	455,60	1,00	455,60
20	853,93	1,00	853,93
21	3.886,41	1,00	3.886,41
22	1.064,31	1,00	1.064,31
23	34,88	1,00	34,88
24	65,38	1,00	65,38

UAU	Edificabilidad máxima a convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
25	670,89	1,00	670,89
26	1.078,54	1,00	1.078,54
27	1.320,06	1,00	1.320,06
28	110,21	1,00	110,21
29	822,33	1,00	822,33
30	760,20	1,00	760,20
31	46,20	1,00	46,20
32	870,79	1,00	870,79
33	744,09	1,00	744,09
34	33,25	1,00	33,25
35	627,88	1,00	627,88
36	2.430,07	1,00	2.430,07
37	5.508,26	1,00	5.508,26
38	1.507,29	1,00	1.507,29
39	2.250,24	1,00	2.250,24
40	3.002,60	1,00	3.002,60
41	955,16	1,00	955,16
42	700,86	1,00	700,86
43	440,68	1,00	440,68
44	1.103,53	1,00	1.103,53
45	985,85	1,00	985,85
46	692,36	1,00	692,36
47	869,55	1,00	869,55
48	620,88	1,00	620,88
49	222,96	1,00	222,96
50	1.147,35	1,00	1.147,35
51	2.663,32	1,00	2.663,32

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

CAPÍTULO 3.

Normas Aplicables a los Polígonos de Conservación

Sección 1.

Polígonos de Conservación de la Subzona 2.

Subsección 1.

Polígono de Tratamiento Z1_C3_5. Cementerio San Pedro.

Artículo 253. Alcance. Las normas urbanísticas aplicables tanto para el Bien de Interés Cultural -BIC- como para aquellos inmuebles que hacen parte de la Zona de Influencia y área afectada del -BIC- del Museo Cementerio San Pedro en virtud de su declaratoria como Monumento Nacional, efectuada mediante Resolución Nacional 1616 de 1999, son las contenidas en el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-, adoptado mediante Resolución Nacional 1590 de 2014, modificada por la Resolución Nacional 2953 de 2018.

Por lo tanto, las normas urbanísticas aplicables para los inmuebles que hacen parte de la delimitación de este sector con tratamiento de conservación patrimonial, están definidas por el Ministerio de Cultura, como autoridad competente para regular los Bienes de Interés Cultural-BIC-, tanto en sus áreas afectadas como en sus zonas de influencia.

Parágrafo. En concordancia con lo establecido en el artículo 1° de la Resolución 2953 de 2018 del Ministerio de Cultura, que precisa los niveles de intervención de la zona de influencia, a la zona 6 le corresponde el Nivel 3. Conservación Contextual

Artículo 254. Delimitación de la Zona de Influencia del -PEMP- del Cementerio San Pedro y su zona de influencia. En atención a lo definido en el artículo 7 de la Resolución Nacional 1590 de 2014 y demás disposiciones que lo complementen, modifiquen o sustituyan, la zona de influencia para este sector: “comprende el área interior, partiendo del cruce de la calle 71 con carrera 50 (Palacé), continuando por la carrera 50 al sur hasta la calle 67 (Barranquilla), al occidente hasta la carrera 51 (Bolívar), al norte hasta la calle 68, al noroccidente hasta la carrera 51A, al norte hasta la calle 70A, al oriente hasta la carrera 51 (Bolívar), al norte hasta la calle 71 - y finalmente hasta la carrera 50 (Palacé)”.

Artículo 255. Niveles permitidos de intervención y tipos de obras permitidas.

Los niveles de intervención para el área afectada y zona de influencia se establecen en la Resolución Nacional 1590 de 2014, modificada por la Resolución 2953 de 2018, ambas del Ministerio de Cultura, y conforme lo previsto en el Decreto Nacional 2358 de 2019, incorporado en Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura 1080 de 2015.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.4.1.2.4. del Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura 1080 de 2015, modificado y sustituido por el artículo 15 del Decreto Nacional 2358 de 2019, los denominados niveles permitidos de intervención, corresponden a las pautas o criterios relacionados con la conservación de los valores del inmueble y su zona de influencia, al tiempo que definen los tipos de obra que pueden acometerse en el área afectada y su zona de influencia, con el fin de precisar los alcances de la intervención.

Parágrafo. A los predios incluidos en la (Zona 6) Zona de Influencia del Cementerio San Pedro les aplica el nivel de intervención Contextual, conforme a la Resolución 2953 de 2018 expedida por el Ministerio de Cultura.

Subsección 2.

Polígono de Tratamiento Z1_C3_6. Hospital San Vicente.

Artículo 256. Alcance. Las normas urbanísticas aplicables tanto para el Bien de Interés Cultural -BIC- como para aquellos inmuebles que hacen parte de la Zona de Influencia y área afectada del -BIC- del Hospital San Vicente de Paul en virtud de su declaratoria como Monumento Nacional efectuada mediante la Resolución Nacional 2010 1996, son las contenidas en el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-, adoptado mediante Resolución Nacional 1590 de 2014, modificada por la Resolución Nacional 2635 de 2013.

Por lo tanto, las normas urbanísticas aplicables para los inmuebles que hacen parte de la delimitación de este sector con tratamiento de conservación patrimonial, son definidas por el Ministerio de Cultura, como autoridad competente para regular los Bienes de Interés Cultural-BIC-, tanto en sus áreas afectadas como en sus zonas de influencia.

Artículo 257. Delimitación de la Zona de Influencia del -PEMP-. En atención a lo definido en el Artículo 7 de la Resolución del Ministerio de Cultura 2635 de 2013, que retoma las determinaciones incluidas en el Numeral 3 del artículo 1 de la Resolución del Ministerio de Cultura Resolución 2236 de 2008, la Zona de influencia del Hospital San Vicente “comprende el área interior, partiendo de la calle 60 (Miranda) con carrera 52 (Carabobo), continuando por la carrera 52 (Carabobo) al norte hasta la calle 67 (Barranquilla), al oriente hasta la carrera 51 (Bolívar), al sur hasta la calle 62 (Urabá), al occidente hasta la carrera 51 D (Juan del Corral), al sur hasta la calle 61 (Moore), incluyendo los predios con frente a la carrera 51 D de la manzana 020 y los predios 0015, 0016 y 0017. Por la carrera 51 D al sur hasta la calle 60 (Miranda), y finalmente al occidente hasta la carrera 52 (Carabobo)”.

Artículo 258. Niveles permitidos de intervención y tipos de obras permitidas.

Los niveles de intervención para el área afectada y zona de influencia se establecen en las Resolución Nacional 1590 de 2014, modificada por la Resolución 2953 de 2018, ambas del Ministerio de Cultura, y conforme lo definido en el Decreto Nacional 2358 de 2019, incorporado en Decreto Único Nacional 1080 de 2015.

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.4.1.2.4. del Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura 1080 de 2015, modificado y sustituido por el artículo 15 del Decreto Nacional 2358 de 2019, establece los denominados niveles permitidos de intervención, que corresponden a las pautas o criterios relacionados con la conservación de los valores del inmueble y su zona de influencia, al tiempo que definen los tipos de obra que pueden acometerse en el área afectada y su zona de influencia, con el fin de precisar los alcances de la intervención.

Sección 2. Polígonos de Conservación de la Subzona 3

Artículo 259. Normas generales de edificabilidad para los inmuebles localizados en los Conjuntos Patrimoniales del Centro Tradicional. Para los inmuebles localizados en el Sector de Conservación No. 1: Z3_C1_1_Barrío Prado y en el Sector de Conservación No. 2: Conjuntos Patrimoniales del Centro Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11; Z3_C3_12, están dadas según el nivel permitido de intervención, así:

259.1. Para los inmuebles de Conservación Integral declarados Bien de Interés Cultural del ámbito Municipal BIC-M, así como los demás inmuebles del tipo Arquitectónico y/o contextual, aplican las normas definidas en el presente decreto, así como las normas específicas en las fichas normativas por manzanas.

259.2. Para los inmuebles de Conservación Integral declarados Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional -BIC-N-, rigen las normas y parámetros que se definen en el presente decreto como norma urbanística aplicable en complementaria a los PEMP del Nivel Nacional. En caso de contradicción de las presentes normas, con la norma establecida por el PEMP del Ámbito Nacional, aplicará preferentemente la norma del PEMP.

Parágrafo 1°. Las fichas normativas para los Bien de Interés Cultural del ámbito Municipal BIC-M, se aplicarán hasta tanto sean revisadas, ajustadas e adoptadas en la revisión y ajuste del PEMP. En todo caso, deberá realizarse la consulta Departamento Administrativo de Planeación, en asuntos de inconsistencias, vacío o contradicción normativa, en aplicación de la facultad de interpretación dispuesta en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 2°. Las fichas normativas para los Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional BIC-N, se aplicarán hasta tanto sean adoptados los respectivos PEMP. En todo caso, deberá realizarse la consulta al Departamento Administrativo de Planeación, en asuntos de inconsistencias, vacío o contradicción normativa, en aplicación de la facultad de interpretación dispuesta en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y al Ministerio de Cultura como autoridad competente.

Artículo 260. Condiciones de Manejo para el Área Afectada y Zona de Influencia de los PEMP del Centro Tradicional Sectores 1 y 2. Aspectos Físicos – Técnicos. Condiciones comunes para sectores e inmuebles.

260.1. Las condiciones generales de manejo se definen para la protección y conservación de los sectores delimitados y los inmuebles que lo componen.

260.2. Se aplicarán las normas urbanísticas específicas para la regulación y manejo del desarrollo urbano de cada uno de los inmuebles valorados y los niveles de intervención permitidos en los sectores de conservación: su área afectada y zonas de influencia. Asimismo, las referidas a la asignación de los usos compatibles, condicionados y restringidos, por zonas homogéneas, conforme a las reglas para su interpretación definidas en el **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** del presente decreto.

260.3. La normativa urbanística para cada predio se compone de ciento cuarenta y cinco (145) fichas normativas que hacen parte integral del Documento Técnico de Soporte de este decreto.

Parágrafo 1°. Las fichas normativas para los Bienes de Interés Cultural del ámbito Municipal BIC-M, se aplicarán de manera transitoria hasta tanto sean revisadas, ajustadas y adoptadas en la revisión y ajuste del PEMP. En todo caso, deberá realizarse la consulta Departamento Administrativo de Planeación, en asuntos de inconsistencias, vacíos o contradicciones normativas, en aplicación de la facultad de interpretación dispuesta en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 2°. Las fichas normativas para los Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional BIC-N, se aplicarán hasta tanto sean revisadas, ajustadas y aprobadas en el respectivo PEMP. En todo caso, deberá realizarse la consulta al Departamento Administrativo de Planeación, en asuntos de inconsistencias, vacíos o contradicciones normativas, en aplicación de la facultad de interpretación dispuesta en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y al Ministerio de Cultura como autoridades competentes.

Artículo 261. Armonización normativa. La definición de las zonas homogéneas y los usos compatibles, condicionados y restringidos acoge y homologa la terminología del Acuerdo 48 de 2014, que establece las reglas para la aplicación de las tablas para el Sector de conservación No.1: Z3_C1_1 Barrio Prado, las cuales a su vez determinan los usos compatibles principales, condicionados complementarios y usos no compatibles - restringidos, adicionalmente, se deberán tener en cuenta las siguientes reglas:

261.1. Se entiende por uso compatible principal, el uso deseable, que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para la conservación de las características urbanas y arquitectónicas del sector. Se entiende por uso condicionado complementario aquellas actividades que no se oponen al principal y concuerda con la potencialidad y características urbanas del sector.

261.2. Uso condicionado complementario hace referencia a aquellas actividades que no se oponen al principal y concuerda con la potencialidad y características urbanas del sector.

261.3. Se entiende por usos no compatibles restringidos, aquellos usos incompatibles con el uso principal del sector, lo cual implica que bajo ninguna circunstancia se podrán localizar en este sector de conservación los nuevos desarrollos inmobiliarios, a excepción de las actividades que de acuerdo a su funcionamiento y actividad, cumplan con las condiciones del Decreto 471 de 2018, para lo cual la autoridad competente en la autorización de la intervención que se pretenda realizar en el inmueble, indicará si se permite o no la instalación de este tipo de actividades.

261.4. Cualquier tipología de uso no relacionada en los artículos 284, 285 y 286 del presente Decreto, se entenderá en los términos del artículo 255 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, como uso prohibido.

Subsección 2.

Normas Volumétricas Aplicables a los Sectores de Conservación N°1 Y N°2

Artículo 262. Normas urbanísticas específicas. Las normas urbanísticas específicas aplicables a los inmuebles que conforman los sectores de conservación N°1 y N°2, según sea el nivel de intervención permitido y su localización al interior de las áreas afectadas y zonas de influencia, se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 263. Normas urbanísticas específicas para los inmuebles en el Nivel 1- Conservación Integral. Las normas aplicables a este nivel de conservación Integral son las siguientes:

263.1. Índice de Ocupación.

263.1.1. No se puede modificar la forma de ocupación original de la edificación con declaratoria, ni generar retiros diferentes a los del diseño inicial.

263.1.2. Se permite construir sobre las áreas libres sin destinación, es decir en solares, siempre y cuando se mantengan las características especiales de la edificación con valor.

263.1.3. No se debe ocupar en las áreas correspondientes a patios, vacíos interiores y retiros de aislamientos, cuando sean parte del valor patrimonial a conservar, o se requieran para mantener las condiciones de habitabilidad referidas en las normas de dimensiones mínimas de patios y vacíos.

263.1.4. No se permite superar el aprovechamiento dispuesto en alturas y/o índices de ocupación permitidos.

263.1.5. Se deberá mantener la tipología que dio origen a la construcción.

263.1.6. Se permite realizar las modificaciones de las estructuras interiores secundarias que sean requeridas para revitalizar las construcciones, previa aprobación por parte de la autoridad competente.

263.2. Índice de Construcción.

263.1. Altura máxima: conservar la altura original de la edificación tanto interior como exterior. Sólo se permite la construcción de entresijos o cambios de nivel que modifiquen la altura original de los espacios interiores.

263.1.1. Altura máxima para nuevas construcciones: se debe conservar la rasante de la edificación con declaratoria y en algunas excepciones, el predio en colindancia podrá superar hasta un (1) piso de su altura de conformidad con el estudio y aprobación del proyecto de intervención, entendiendo que de acuerdo con la morfología que presentan algunos sectores, estos inmuebles se encuentran ubicados en pendientes. En ningún caso será el punto de referencia los elementos que sobresalgan del cuerpo constitutivo del inmueble como torres, espadañas, campanarios, áticos, entre otros.

263.1.2. Retiros. Para el aislamiento de la edificación declarada para efecto de nuevas construcciones, se debe generar un aislamiento posterior o lateral de las fachadas de la edificación patrimonial al interior de la manzana como mínimo de dos terceras partes (2/3) de su altura. No se permiten retiros en fachadas o laterales existentes o retranqueo de paramentos.

263.3. Cerramientos. No se permitirán nuevos cerramientos de predios donde se localizan las edificaciones declaradas, salvo que por razones de seguridad presenten un proyecto integral que armonice con la edificación, el cual deberá permitir la transparencia entre el espacio público y el espacio privado y será construido con materiales que armonicen con el contexto en el cual se inscriben.

263.3.1. No se permiten rejas de aluminio ni malla eslabonada ni la instalación de cortinas metálicas de seguridad ni otros materiales que obstaculicen la visibilidad parcial o total de la fachada de la edificación.

263.3.2. Se permitirán cerramientos transitorios mientras la edificación sea objeto de intervención y/o mejoramiento.

263.4. Paramentos. Se debe conservar la conformación paramental existente. En caso de requerir efectuar cualquier modificación, la propuesta deberá ser objeto de análisis y aprobación en un proyecto que se presentará ante la autoridad competente.

- 263.5. Antejardines.** Las edificaciones que presenten antejardines como parte de su tipología original, deberán conservarlos. En ningún caso podrán ser utilizados como zonas de parqueo o tener algún tipo de cerramiento que impida su visibilidad. Podrán ser modificados según el caso, en el marco de programas de mejoramiento, mantenimiento y restitución de espacio público.
- 263.5.1.** Los antejardines en áreas residenciales que originalmente fueron diseñados con cobertura vegetal deben mantenerla o restituirla, en ningún caso suprimirla.
- 263.6. Cubiertas y/o tapasoles y/o marquesinas.** Se debe mantener la pendiente existente de las cubiertas, al igual que la forma, composición, proporción, color y textura.
- 263.6.1.** En las intervenciones mediante obras de reparación o ampliación o remodelación, las cubiertas deben tener las mismas características en tanto inclinación, materiales, forma, composición, entre otros, para garantizar la adecuada integración con el bien existente.
- 263.6.2.** Sólo se aceptarán las cubiertas y/o tapasoles y/o marquesinas que sean parte de un diseño integral para solucionar problemas por el efecto del clima, acorde con las características del espacio público y del BIC declarado, deben ser de materiales flexibles y retráctiles que puedan ser removibles, de baja pendiente de estructura muy liviana en altura acorde con el primer nivel de la edificación y en colores que armonicen con las tonalidades propias del sector. No podrán superar el 50% del espacio total disponible/vacío.
- 263.6.3.** No se permite la inclusión de estos elementos de recubrimiento en andenes que impacten negativamente el paisaje urbano del sector.
- 263.7. Tratamiento de culatas y fachadas cerradas.** En el caso de efectuar nuevas edificaciones, estas deberán realizar un tratamiento de acabado final.
- 263.7.1.** No se permite dejar la estructura de la nueva edificación en las fachadas cerradas; estas deberán recubrirse con el mismo material y/u otro compatible que armonice con la edificación declarada.
- 263.8. Tratamiento de fachadas.**
- 263.8.1.** Composición: se deben conservar las características de la fachada original en lo referente a aleros, áticos, zócalos, arcadas, materiales y elementos ornamentales como cornisas, molduras, yeserías, carpinterías, entre otros, al igual que el ritmo, proporciones y dimensiones de los vanos que en conjunto hacen la composición de la fachada.
- 263.8.2.** No se podrá adicionar nuevos balcones, abrir nuevos vanos o modificar la forma tamaño y ritmo de los vanos existentes o sellar o desaparecer vanos, salvo aquellos abiertos posteriormente que no correspondan con la edificación original.
- 263.8.3.** Se debe conservar el diseño y características generales de los elementos de carpintería.
- 263.8.4.** Materiales: deben ser los mismos o compatibles con los usados en el momento de la construcción del inmueble y/o similares.
- 263.8.5.** No se permite el recubrimiento con materiales cerámicos, enchapes en piedra, recubrimientos plásticos, con placas metálicas o de fibrocemento, el acabado con bloques y/o ladrillos a la vista.
- 263.8.6.** No se permite la utilización de vidrios o películas en los vidrios de tipo reflectivo o polarizado de colores por fuera de las gamas grises.
- 263.8.7.** Color: debe armonizar con las características cromáticas de la edificación y las tonalidades del sector. Se deberán usar colores claros. No se permite pintura tipo esmalte o aceites y/o adherentes sintéticos ni colores brillantes ni colores oscuros.
- 263.9. Avisos y publicidad.** Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la materia, Decreto 1683 de 2003, o la norma que lo modifique o sustituya.

- 263.9.1.** En los inmuebles declarados como -BIC-, los avisos deberán guardar armonía con la disposición de los vanos y con el color de la fachada donde se instalen; estos deben ser removibles, adosados a la edificación sin afectar el material de fachada y sin sobresalir más de diez (10) centímetros de ésta. No se permiten avisos de neón, ni plásticos, ni pintados.
- 263.9.2.** En ningún caso se podrá hacer uso de la fachada de la edificación para dibujar, pintar, o tallar avisos publicitarios.
- 263.9.3.** Cuando se trata de avisos transitorios con publicidad referida a patrocinio de empresas privadas o de entidades públicas asociadas a la intervención y/o mejoramiento del inmueble a realizarse sobre inmuebles patrimoniales, se permitirá la colocación de avisos temporales hasta tanto termine la obra.
- 263.9.4.** Cuando se trata de avisos permanentes con publicidad referida a patrocinio de empresas privadas o de entidades públicas posterior a la intervención y/o mejoramiento del inmueble realizados sobre los inmuebles se permitirá siempre cuando no superen una dimensión de 30 cms x 30 cms o según las disposiciones que rijan sobre ello, dispuestos en la fachada principal localizados especialmente en la puerta de acceso. Deberá cumplir con las disposiciones del primer párrafo de este acápite.

Artículo 264. Autorizaciones de intervención para los inmuebles ubicados en los Sectores de Conservación N°1 y N°2 PEMP Barrio Prado y PEMP Centro. Para las intervenciones que se pretendan adelantar en un inmueble colindante con un bien de interés cultural declarado -BIC-, localizado en la Zona de Influencia y área afectada del Sector de Conservación N°1 y N°2, se deberá solicitar autorización a la autoridad competente que realizó la declaratoria.

Los inmuebles localizados en el Sector de Conservación N°1 PEMP Barrio Prado, deberán solicitar la autorización de las intervenciones ante la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público – Privadas -APP, o la entidad que haga sus veces, conforme al convenio que autoriza a esta entidad para su expedición. Lo anterior, como requisito previo para la solicitud de la licencia de urbanística que se requiera y cuya expedición es competencia de cualquiera de las Curadurías urbanas de Medellín.

Los inmuebles localizados en el Sector de Conservación N°2, que comprende los polígonos **Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3_12**, por tratarse de bienes de interés cultural del ámbito Nacional BIC-N- deberán solicitar la autorización de las intervenciones ante el Ministerio de Cultura, competente para la adopción del PEMP del Centro. Lo anterior, previo para la solicitud de la licencia de urbanística que se requiera y cuya expedición es competencia de cualquiera de las Curadurías urbanas de Medellín.

Artículo 265. Normas urbanísticas específicas para los inmuebles Declarados como -BIC- en el NIVEL 2. Conservación Arquitectónico. Las normas aplicables a este Nivel de Conservación Arquitectónico son las siguientes:

- 265.1. Índice de Ocupación.** No se permite modificar la forma de ocupación original de la edificación con declaratoria, ni generar retiros diferentes a los del diseño inicial.
- 265.1.1.** Se permite construir sobre las áreas libres sin destinación, es decir en solares, siempre y cuando se mantengan las características especiales de la edificación con valor.
- 265.1.2.** No se debe ocupar en las áreas correspondientes a patios, vacíos interiores y retiros de aislamientos, cuando sean parte del valor patrimonial a conservar, o se requieran para mantener las condiciones de habitabilidad referidas en las normas de dimensiones mínimas de patios y vacíos.
- 265.1.3.** No se permite superar el aprovechamiento dispuesto en alturas y/o índices de ocupación permitidos.
- 265.1.4.** Se permite realizar modificaciones de las estructuras interiores secundarias que sean requeridas para revitalizar las construcciones,

siempre que se mantengan las características tipológicas particulares de la edificación con valor.

265.2. Altura mínima. Conservar la altura original de la edificación tanto interior como exterior.

265.2.1. Sólo se permite la construcción de entresijos o cambios de nivel que modifiquen la altura original de los espacios interiores.

265.2.2. Altura máxima para nuevas construcciones: se debe conservar la rasante de la edificación con declaratoria, no podrá superar hasta dos pisos o 6,00 m de altura de conformidad con el estudio y aprobación del proyecto de intervención.

265.3. Retiros. Se permite efectuar para efecto de nuevas construcciones un aislamiento posterior o lateral de las fachadas de la edificación patrimonial al interior de la manzana como mínimo de dos terceras partes (2/3) de su altura.

265.3.1. No se permiten retiros en fachadas o laterales existentes o retranqueo de paramentos.

265.3.2. No se permitirán nuevos cerramientos de predios donde se localizan las edificaciones declaradas, salvo que por razones de seguridad presenten un proyecto integral que armonice con la edificación, el cual deberá permitir la transparencia entre el espacio público y el espacio privado y será construido con materiales que armonicen con el contexto en el cual se inscriben.

265.3.3. No se permiten rejas de aluminio ni malla eslabonada ni la instalación de cortinas metálicas de seguridad ni otros materiales que obstaculicen la visibilidad parcial o total de la fachada de la edificación.

265.3.4. Se permitirán cerramientos transitorios mientras la edificación sea objeto de intervención y/o mejoramiento.

265.4. Paramentos. Se debe conservar la conformación paramental existente. No se permiten retranqueos.

265.5. Antejardines. Las edificaciones que presenten antejardines como parte de su tipología original, deberán conservarlos.

265.5.1. En ningún caso podrán ser utilizados como zonas de parqueo o tener algún tipo de cerramiento que impida su visibilidad. Podrán ser modificados según el caso, en el marco de programas de mejoramiento, mantenimiento y restitución de espacio público.

265.5.2. Los antejardines en áreas residenciales que originalmente fueron diseñados con cobertura vegetal deben mantenerla o restituirla, en ningún caso suprimirla.

265.5.3. Cubiertas y/o tapasoles y/o marquesinas. Se debe mantener la pendiente existente de las cubiertas, al igual que la forma, composición, proporción, color y textura.

265.5.4. En las intervenciones mediante obras de reparación o ampliación o remodelación, las cubiertas deben tener las mismas características en tanto inclinación, materiales, forma, composición, entre otros, para garantizar la adecuada integración con el bien existente.

265.5.5. Solo se aceptarán las cubiertas y/o tapasoles y/o marquesinas que sean parte de un diseño integral para solucionar problemas por el efecto del clima, acorde con las características del espacio público y del BIC declarado, deben ser de materiales flexibles y retractiles que puedan ser removibles, de baja pendiente de estructura muy liviana en altura acorde con el primer nivel de la edificación y en colores que armonicen con las tonalidades propias del sector. No podrán superar el 50% del espacio total disponible/vacío.

265.5.6. No se permite la inclusión de estos elementos de recubrimiento en andenes que impacten negativamente el paisaje urbano del sector.

265.6. Tratamiento de culatas y fachadas cerradas. En el caso de efectuar nuevas edificaciones estas deberán realizar un tratamiento de acabado final.

265.6.1. No se permite dejar la estructura de la nueva edificación en las fachadas cerradas; estas deberán recubrirse con el mismo material y/u otro compatible que armonice con la edificación declarada.

265.7. Tratamiento de fachadas.

265.7.1. Composición: se deben conservar las características de la fachada original en lo referente a aleros, áticos, zócalos, arcadas, materiales y elementos ornamentales como cornisas, molduras, yeserías, carpinterías, entre otros, al igual que el ritmo, proporciones y dimensiones de los vanos que en conjunto hacen la composición de la fachada.

265.7.2. No se podrá adicionar nuevos balcones, abrir nuevos vanos o modificar la forma tamaño y ritmo de los vanos existentes o sellar o desaparecer vanos, salvo aquellos abiertos posteriormente que no correspondan con la edificación original.

265.7.3. Se debe conservar el diseño y características generales de los elementos de carpintería.

265.7.4. Materiales: deben ser los mismos o compatibles con los usados en el momento de la construcción del inmueble y/o similares. No se permite el recubrimiento con materiales cerámicos, enchapes en piedra, recubrimientos plásticos, con placas metálicas o de fibrocemento, el acabado con bloques y/o ladrillos a la vista.

265.7.4.1. No se permite la utilización de vidrios o películas en los vidrios de tipo reflectivo o polarizado de colores por fuera de las gamas grises.

265.7.4.2. Color: debe armonizar con las características cromáticas de la edificación y las tonalidades del sector. Se deberán usar colores claros. No se permite pintura tipo esmalte o aceites y/o adherentes sintéticos ni colores brillantes ni colores oscuros.

265.7.4.3. Avisos y publicidad. Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la materia, Decreto 1683 de 2003 o la norma que lo modifique o sustituya.

265.7.4.4. En los inmuebles declarados como -BIC-, los avisos deberán guardar armonía con la disposición de los vanos y con el color de la fachada donde se instalen; estos deben ser removibles, adosados a la edificación sin afectar el material de fachada y sin sobresalir más de diez (10) centímetros de esta. No se permiten avisos de neón, ni plásticos, ni pintados.

265.7.4.5. En ningún caso se podrá hacer uso de la fachada de la edificación para dibujar, pintar, o tallar avisos publicitarios.

265.7.5. Cuando se trata de avisos transitorios con publicidad referida a patrocinio de empresas privadas o de entidades públicas asociadas a la intervención y/o mejoramiento del inmueble a realizarse sobre inmuebles patrimoniales se permitirá la colocación de avisos temporales hasta tanto termine la obra.

265.7.6. Cuando se trata de avisos permanentes con publicidad referida a patrocinio de empresas privadas o de entidades públicas posterior a la intervención y/o mejoramiento del inmueble realizados sobre los inmuebles se permitirá siempre cuando no superen una dimensión de 30 cm x 30 cm o según las disposiciones que rijan sobre ello, dispuestos en la fachada principal localizados especialmente en la puerta de acceso. Deberá cumplir con las disposiciones del primer párrafo de este acápite.

Artículo 266. Normas urbanísticas específicas para los inmuebles declarados como -BIC- en el NIVEL 3. Conservación Contextual. Las normas aplicables a este Nivel de Conservación Contextual son las siguientes:

- 266.1. Índice de Ocupación.** Se permite modificar la forma de ocupación original de la edificación, siempre y cuando se mantenga una parte mínima del cuerpo que conforma la fachada exterior de la edificación.
- 266.1.1.** Se podrán generar nuevas construcciones al interior a partir de esta condición, sin superar el aprovechamiento dispuesto en alturas y/o índices de ocupación permitidos para el polígono donde se localiza el predio.
- 266.2. Índice de Construcción.**
- 266.2.1.** Altura mínima: se debe conservar la altura original de la edificación hacia el exterior.
- 266.2.2.** Altura máxima: en estas edificaciones se podrán construir hacia su interior, bien sea sobre el área libre disponible o sobre el área construida preexistente, manteniendo el cuerpo constitutivo de la fachada y se podrá elevar considerando un retiro mínimo de dos tercios (2/3) de su altura hasta el aprovechamiento permitido para el polígono donde se localiza el predio.
- 266.3. Retiros.** No se permiten retiros en fachada o retranqueo de paramentos.
- 266.3.1.** Se podrá efectuar aislamientos posteriores o laterales al interior de la manzana donde se encuentra el inmueble declarado con un retiro mínimo dos tercios (2/3) partes de la altura existente del BIC.
- 266.3.2.** Cerramientos. No se permitirán cerramientos de predios donde se localizan las edificaciones declaradas, salvo que por razones de seguridad presenten un proyecto integral que armonice con la edificación, deberá permitir la transparencia entre el espacio público y el espacio privado y deberá ser construido con materiales que armonicen con el contexto en el cual se inscriben.
- 266.3.3.** No se permiten rejas de aluminio ni malla eslabonada ni la instalación de cortinas metálicas de seguridad u otros materiales que obstaculicen la visibilidad parcial o total de la fachada de la edificación.
- 266.3.4.** Se permitirán cerramientos transitorios mientras la edificación sea objeto de intervención y/o mejoramiento.
- 266.4. Paramentos.** Se debe conservar la conformación paramental existente. No se permiten retranqueos.
- 266.5. Cubiertas y/o tapasoles y/o marquesinas.** Se debe mantener la pendiente existente de las cubiertas, al igual que la forma, composición, proporción, color y textura.
- 266.5.1.** En las intervenciones mediante obras de reparación o ampliación o remodelación u obra nueva, las cubiertas deben tener las mismas características en tanto inclinación, materiales, forma, composición, entre otros, para garantizar la adecuada integración con el bien existente.
- 266.5.2.** Solo se aceptarán las cubiertas y/o tapasoles y/o marquesinas que sean parte de un diseño integral para solucionar problemas por el efecto del clima, acorde con las características del espacio público y del BIC declarado, deben ser de materiales flexibles y retractiles que puedan ser removibles, de baja pendiente de estructura muy liviana en altura acorde con el primer nivel de la edificación y en colores que armonicen con las tonalidades propias del sector. No podrán superar el 50% del espacio total disponible/vacío.
- 266.5.3.** No se permite la inclusión de estos elementos de recubrimiento en andenes que impacten negativamente el paisaje urbano del sector.
- 266.6. Tratamiento de culatas y fachadas cerradas.** En el caso de efectuar nuevas edificaciones estas deberán realizar un tratamiento de acabado final.
- 266.6.1.** No se permite dejar la estructura de la nueva edificación en las fachadas cerradas; estas deberán recubrirse con el mismo material y/u otro compatible que armonice con la edificación declarada.
- 266.7. Tratamiento de fachadas.**
- 266.7.1. Composición:** se deben conservar las características de la fachada existente.

- 266.7.2.** Se permite hacer cambios o modificaciones siempre que se mantenga su composición, disposición de vanos y proporción de llenos y vacíos para mantener el ritmo de fachadas y garantizar la inserción armónica con su contexto.
- 266.7.3.** Materiales: deben ser los mismos o compatibles con los usados en el inmueble existente y/o similares.
- 266.7.4.** No se permite el recubrimiento con materiales cerámicos, enchapes en piedra, recubrimientos plásticos, con placas metálicas o de fibrocemento, el acabado con bloques y/o ladrillos a la vista.
- 266.7.5.** No se permite la utilización de vidrios o películas en los vidrios de tipo reflectivo o polarizado de colores por fuera de las gamas grises.
- 266.7.6.** Color: debe armonizar con las características cromáticas de la edificación y las tonalidades del sector. Se deberán usar colores claros.
- 266.7.7.** No se permite pintura tipo esmalte o aceites y/o adherentes sintéticos ni colores brillantes ni colores oscuros.
- 266.8. Avisos y publicidad.** Se regirá por las disposiciones vigentes que regulan la materia, Decreto 1683 de 2003, o la norma que lo modifique o sustituya. En los inmuebles declarados, los avisos deberán guardar armonía con la disposición de los vanos y con el color de la fachada donde se instalen; estos deben ser removibles, adosados a la edificación sin afectar el material de fachada y sin sobresalir más de diez (10) centímetros de esta. No se permiten avisos de neón, ni plásticos, ni pintados.
- 266.8.1.** En ningún caso se podrá hacer uso de la fachada de la edificación para dibujar, pintar, o tallar avisos publicitarios.
- 266.8.2.** Cuando se trata de avisos transitorios con publicidad referida a patrocinio de empresas privadas o de entidades públicas asociadas a la intervención y/o mejoramiento del inmueble a realizarse sobre inmuebles patrimoniales se permitirá la colocación de avisos temporales hasta tanto termine la obra.
- 266.8.3.** Cuando se trata de avisos permanentes con publicidad referida a patrocinio de empresas privadas o de entidades públicas posterior a la intervención y/o mejoramiento del inmueble realizados sobre los inmuebles se permitirá siempre cuando no superen una dimensión de 30 cms x 30 cms o según las disposiciones que rijan sobre ello, dispuestos en la fachada principal localizados especialmente en la puerta de acceso. Deberá cumplir con las disposiciones del primer párrafo de este acápite.

Artículo 267. Normas urbanísticas específicas para nuevos desarrollos urbanísticos en predios sin valor patrimonial o con potencial de desarrollo localizados en áreas afectadas o zonas de influencia del Centro Tradicional. Aplicarán las siguientes normas específicas para todos los predios clasificados como sin valor o con potencial de desarrollo que se encuentran localizados dentro de las áreas afectadas y zonas de influencia de bienes declarados, así:

- 267.1. Índice de Ocupación.** Se podrán generar nuevas construcciones sin superar el aprovechamiento dispuesto en alturas y/o índices de ocupación permitidos para el polígono donde se localiza el predio definido en las fichas normativas por manzanas, las cuales forman parte integral del Decreto que adopta el presente macroproyecto.
- 267.2. Índice de Construcción.**
- 267.2.1. Altura mínima:** para obras nuevas o nuevos desarrollos urbanísticos en la Subzona Sectores N° 1 y N° 2, Centro Tradicional será de tres (3) pisos.
- 267.2.2. Altura máxima:** las nuevas construcciones estarán sujetas a la altura estipulada en las normas específicas de manejo de alturas para los sectores de conservación definidas en las fichas normativas por manzanas para cada uno de los predios que constituyen el presente macroproyecto. Altura máxima cuando esté en colindancia con un inmueble declarado: en caso de que las obras nuevas o los nuevos desarrollos urbanísticos se

encuentren en un predio colindante con un bien de interés cultural declarado en nivel de intervención permitido 1, 2 o 3, deberán acogerse a las siguientes condiciones:

267.2.2.1. Nivel 1. Conservación Integral Bienes de Interés Cultural Nacional

BIC-N-: la altura no podrá superar la rasante de la edificación patrimonial. En ningún caso será el punto de referencia los elementos que sobresalgan del cuerpo constitutivo del inmueble como torres, espadañas, campanarios, áticos, entre otros.

Los proyectos de obras nuevas o nuevos desarrollos urbanísticos podrán estar sujetos a la revisión, estudio y aprobación por parte de la autoridad competente.

267.2.2.2. Nivel 1. Conservación Integral Bienes de Interés Cultural Municipal

- BIC-M-: la altura de los nuevos desarrollos podrá superar la altura, siempre, de conformidad con lo dispuesto para el manejo de las alturas en fichas normativas por manzanas definidas para cada uno de los sectores de conservación y áreas de influencia.

En ningún caso será el punto de referencia los elementos que sobresalgan del cuerpo constitutivo del inmueble como torres, espadañas, campanarios, áticos, entre otros.

267.2.2.3. Nivel 2. Conservación Arquitectónica:

la altura de los nuevos desarrollos se define en la ficha normativa, de conformidad con lo dispuesto para el manejo de las alturas en fichas normativas por manzanas definidas para cada uno de los sectores de conservación y áreas de influencia.

En ningún caso será el punto de referencia los elementos que sobresalgan del cuerpo constitutivo del inmueble como torres, espadañas, campanarios, áticos, entre otros.

267.2.2.4. Nivel 3. Conservación Contextual:

la altura de los nuevos desarrollos se define en la ficha normativa por manzanas definidas para cada uno de los sectores de conservación.

Artículo 268. Ejes Viales Estructurantes. En los polígonos con tratamientos de Renovación Urbana y de Consolidación al interior de las subzonas Frente del Río y Centro Tradicional, así como en los bordes del polígono del PEMP, la plataforma será de obligatorio cumplimiento sobre los siguientes ejes viales:

Tabla 128. Ejes Viales Estructurantes.

TIPO DE VÍA	NOMBRE VÍA	NOMENCLATURA	JERARQUÍA	TRATAMIENTO	N° PISOS PLATAFORMA
CARRERAS	Cr. 40	Cr. 40	Colectora	CN	3
	Pichincha	Cr. 43	Arteria	CN	3
	Av. Poblado	Cr. 43A	Arteria	R	5
	Cr. 45	Cr. 45	Arteria	CN	3
	Av. Oriental	Cr. 46	Arteria	CN	5
	Palacé	Cr. 50	Colectora	R	5
	Bolívar	Cr. 51	Colectora	R	5
	Carabobo	Cr. 52	Colectora	R	3
	Cundinamarca	Cr. 53	Servicio	CN	3
	Cúcuta	Cr. 54	Servicio	CN	3
	Cúcuta	Cr. 55	Servicio	R	3
	Av. Ferrocarril	Cr. 55	Arteria	CN - R	5
	Av. Regional	Cr. 62	Arteria	CN - R	5
	Autopista Sur	Cr. 63	Arteria		
	Autopista Norte	Cr. 64 C	Arteria	R	5
Cr. 65	Cr. 65	Arteria	R	5	
CALLES	Pintuco	Cl. 29	Arteria	R	5
	Av. 30	Cl. 30	Arteria	R	5
	Cl. 31	Cl. 31	Arteria	R	3
	Cl. 34	Cl. 34	Servicio	R	3
	Cl. 36	Cl. 36	Arteria	R	5
	Av. 33	Cl. 33 - Cl. 37	Arteria	R	5
	Cl. 38	Cl. 38	Arteria	R	5
	Los Huesos	Cl. 41	Colectora	R	5
	Av. San Juan	Cl. 44	Arteria	CN - R	5
	Maturín	Cl. 46	Servicio	CN	5
	Colombia	Cl. 50	Arteria	CN - R	3
	Boyacá	Cl. 51	Servicio	CN - R	3
	Av. La Playa	Cl. 52 - Cl. 53	Arteria	CN - R	5
	Perú	Cl. 55	Servicio	CN - R	3

TIPO DE VÍA	NOMBRE VÍA	NOMENCLATURA	JERARQUÍA	TRATAMIENTO	N° PISOS PLATAFORMA
	La Paz	Cl. 57	Arteria	CN - R	3
	Echeverri	Cl. 58	Arteria	CN - R	5
	Cl 72	Cl 72	Servicio	R	3

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 269. Subdivisión e integración de Predios. El manejo de partición e integración de predios debe regirse de la siguiente manera:

- 269.1.** Se permite únicamente la subdivisión de inmuebles mediante régimen de propiedad horizontal o copropiedad.
- 269.2.** Se permite el englobe de predios como mecanismo de recuperación de los BICM del tipo arquitectónico y/o estructura predial de mayor tamaño.
- 269.3.** No se permite la subdivisión de los predios en donde se localiza el BICM declarado.
- 269.4.** Sólo se podrá permitir la integración funcional de predios siempre y cuando se conserven las características y valores del inmueble objeto de conservación, realizando las adecuaciones mínimas que dicha integración demande.
- 269.5.** Excepcionalmente, se permitirá la integración funcional de predios declarados como BIC, valorados, o aquellos que se encuentren localizados en áreas afectadas o en zonas de influencia, con otros predios colindantes, siempre y cuando cuenten o requieran áreas disponibles para su funcionamiento, soportadas en estudios específicos o planteamientos urbanísticos integrales, las cuales se pondrán a consideración de la autoridad competente, quien evaluará la propuesta de intervención conforme a los lineamientos dados por la Ley General de Cultural y sus decretos reglamentarios.

Parágrafo. En todo caso, el proyecto de intervención presentado no deberá generar impactos negativos al sector de conservación.

Artículo 270. Aislamientos. El manejo de los aislamientos entre edificaciones se rige por las siguientes disposiciones generales:

- 271.1.** Deben mantenerse y recuperarse los elementos característicos de la volumetría de los sectores de conservación, respetando alturas, pendientes de las cubiertas, aleros, patios y adosándose a culatas, siempre que la altura reglamentaria lo permita.
- 271.2.** Se debe conservar la disposición volumétrica original de las edificaciones.
- 271.3.** No se permite la adición de elementos visibles en la fachada, como aires acondicionados, tanques, antenas o similares.
- 271.4.** Toda culata existente o producida por una nueva intervención debe ser tratada con materiales de fachada, cuyo acabado mantenga las características de la edificación y armonice del entorno.
- 271.5.** Se determina el manejo de alturas para cada uno de uno de los inmuebles con respecto a su nivel de intervención y a su localización dentro de los sectores de conservación y de las áreas de influencias.
- 271.6.** En las fichas normativas por manzanas catastrales de inmuebles individuales para el área afectada y zona de influencia, se especifican las alturas respectivas en cada uno de los predios. Así como en el plano PEMP_MRC_F_09_Alturas propuestas y en la Ficha normativa FNG_PEMP_5_Alturas normativas.

Subsección 3.

Plan Especial de Manejo y Protección Patrimonial -PEMP- Barrio Prado Z3_C1_1.

Artículo 272. Adopción del Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- del Barrio Prado C1. Para el Sector con tratamiento de Conservación 1 Barrio Prado

Z3_C1_1, se adoptó el PEMP, tanto para los BIC-M, como para sus áreas afectadas y sus zonas de Influencia, mediante Decreto 2053 de 2015.

Artículo 273. Delimitación del Área de Planificación. El Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP– comprende el polígono de conservación Z3_C1_1, Barrio Prado, conforme al polígono de tratamiento definido en el Acuerdo 48 de 2014, el cual agrupa los diferentes Bienes de Interés Cultural del Nivel Municipal delimitado al norte por la calle 67 Barranquilla y al sur con la Av. Oriental o Av. Echeverri Calle 58, al oriente por la carrera 46 San Martín y al occidente carrera 51 Bolívar.

Artículo 274. Conformación y Delimitación del Sector de Conservación N°1, polígono Z3_C1_1 - Área Afectada- PEMP- Barrio Prado. La delimitación y conformación del área afectada para este Sector, es la siguiente:

Al costado norte por la calle 67 Manizales entre carrera 49 y carrera 50C; al costado oriental por la carrera 49 Venezuela desde calle 64 hasta 67 y desde calle 62 a 60, por la Carrera 48 Ecuador desde calle 62 a 64 y entre calle 59 a 60; al costado sur por la Calle 59 Cuba entre carrera 48 y 50A; al costado occidental por Carrera 50C Popayán entre calle 61 Moore y 67 Manizales.

Artículo 275. Conformación y Delimitación de la Zona de Influencia del Sector de Conservación N°1, polígono Z3_C1_1 -PEMP Barrio Prado-. La Zona de Influencia para el Sector de Conservación N°1, corresponde a la zona perimetral al área afectada, delimitada así: al costado norte por calle 66 Jorge Robledo entre carrera 47 a 49; al costado oriental por la carrera 47 Sucre desde calle 62 a 66, por calle 62 Urabá entre carrera 46 a 47 y desde carrera 46 San Martín desde calle 62 hasta 58; al costado sur por la calle 58 Av. Echeverry/Oriental entre Carrera 46 y 50C; al costado occidental por carrera 50C Popayán entre calle 58 a 62 y por carrera 50D desde calle 62 hasta 67.

Artículo 276. Zonas Homogéneas del Sector de Conservación N° 1, polígono Z3_C1_1 -PEMP- Barrio Prado. Las zonas homogéneas para este sector son:

276.1. Área Homogénea 1: Residencial y Cultural.

276.2. Área Homogénea 2: Residencial.

276.3. Área Homogénea 3: Vivienda Comercial.

276.4. Área Homogénea 4: Servicios.

276.5. Área Homogénea 5: Mixto.

Artículo 277. Objetivos Específicos. Son objetivos específicos del Área de Planificación:

277.1. Articular el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble del Centro Tradicional a través del manejo integrado de sus componentes al Sistema Público y Colectivo de la Ciudad.

277.2. Formular acciones para fortalecer el polígono Z3_C1_1, Barrio Prado, como parte estructurante de la ciudad.

277.3. Recuperar el patrimonio cultural a través de estrategias de manejo y gestión que integren los conjuntos patrimoniales.

277.4. Definir las condiciones normativas para el manejo del Patrimonio urbano e inmueble localizado en el polígono de Conservación Z3_C1_1, Barrio Prado.

277.5. Continuar con el fortalecimiento de la estrategia institucional para la planificación, manejo, gestión y regulación del Patrimonio Cultural, en alianza con el Departamento Administrativo de Planeación y la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas.

277.6. Establecer un modelo de gestión y manejo financiero para el PEMP, con el objetivo de generar nuevas formas de obtención de recursos que

propendan por el desarrollo económico y social de los sectores para que se inserten en las dinámicas actuales y futuras de la ciudad.

Artículo 278. Directrices generales aplicables al PEMP. Las directrices están enfocadas a la recuperación y revitalización de todos aquellos inmuebles que se encuentran ubicados al interior de los sectores con tratamiento de Conservación Z3_C1_1, para ello, se establecen las siguientes directrices:

278.1. Mejoramiento urbano: Planificar acciones de mejoramiento integral entorno a la reconfiguración del Sistema de Movilidad, la recuperación del espacio público de esparcimiento y encuentro, y la rehabilitación de los corredores o ejes articuladores que permitan la reconfiguración del valor del paisaje urbano asociado a ellos, para de este modo darles una nueva dinámica a los sectores patrimoniales.

278.2. Mejoramiento ambiental: Planificar las acciones necesarias para el manejo ambiental de los componentes ecológicos y paisajísticos más representativos localizados en los sectores de interés patrimonial, a fin de garantizar la preservación y conservación de su identidad paisajística y botánica.

278.3. Resignificación: Planificar medidas y acciones para la inclusión de nuevos usos y actividades que permitan conservar, rehabilitar, revitalizar y restituir las dinámicas propias de los sectores de interés patrimonial, con el fin de potencializar su valor y conferirles una nueva vida para que se preserven en el tiempo.

278.4. Conservación del patrimonio material arquitectónico: Planificar las acciones de revitalización del patrimonio material arquitectónico con un enfoque integral, con el fin de contribuir a la articulación de estos elementos patrimoniales y garantizar la sostenibilidad integral y balanceada a través del desarrollo urbano, económico, social y cultural.

278.5. Declaración de Bienes de Interés Cultural Municipal: Empezar las acciones necesarias para continuar con el procedimiento de declaratoria de Candidatos a Bienes de interés municipal –LICBIC- adoptada mediante el Decreto 593 de 2021.

278.6. Fortalecimiento institucional: Continuar con las gestiones necesarias que permitan consolidar un modelo de gestión para el manejo, intervención y operación del Patrimonio Cultural a través de los convenios que se celebren por parte del Departamento Administrativo de Planeación con la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público - Privadas APP.

278.7. Modelo Financiero y económico para la conservación del Patrimonio: Establecer un modelo de gestión financiera que aporten a la subvención, inversión de capital y estímulos financieros, que permitan la activación económica de los sectores y por ende se garantice la conservación del patrimonio.

Artículo 280. Niveles permitidos de intervención. De acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.4.1.2.4. del Decreto Nacional 2358 de 2019, incorporado en el Decreto Único Nacional 1080 de 2015, los niveles permitidos de intervención son las pautas o criterios relacionados con la conservación de los valores del inmueble y su zona de influencia. Define los tipos de obra que pueden acometerse en el área afectada y su zona de influencia, con el fin de precisar los alcances de la intervención.

Para efectos del presente PEMP, aplican los siguientes niveles permitidos de intervención para el polígono **Z3_C1_1_Barrío Prado**:

280.1. Área afectada:

280.1.1. Nivel 1. Conservación Integral: 56 predios

280.1.2. Nivel 2. Conservación Arquitectónica: 108 predios

280.1.3. Nivel 3. Conservación Contextual: 276 predios

280.2. Zona de Influencia:

- 280.2.1.** Nivel 1. Conservación Integral: 13 predios
- 280.2.2.** Nivel 2. Conservación Arquitectónica: 59 predios
- 280.2.3.** Nivel 3. Conservación Contextual: 232 predios

Esta clasificación de los niveles permitidos de intervención se encuentra consignada en el plano PEMP_MRC_F_03_Niveles de intervención, así como en la Ficha normativa FNG_PEMP_3_Niveles de intervención.

Artículo 281. Intervenciones permitidas en el área de planificación - Centro Tradicional. Las intervenciones que se pretendan desarrollar en el área afectada y zonas de influencia se registrarán por lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por el numeral 2 del artículo 7 de la Ley 1185 de 2008 y del Decreto Nacional 2358 de 2019, incorporado en el Decreto Único Nacional 1080 de 2015.

Los niveles permitidos de intervención, los tipos de obras permitidas y las instancias de aprobación correspondientes, se especifican en la siguiente tabla:

Tabla 129. Intervenciones permitidas en el área de planificación -Centro Tradicional.

NIVEL PERMITIDO DE INTERVENCIÓN		VALORES	TIPOS DE OBRA PERMITIDOS -PEMP- GRUPO URBANO	INSTANCIA COMPETENTE PARA AUTORIZACIÓN DE INTERVENIONES
Nivel 1	CONSERVACIÓN INTEGRAL	Edificaciones con valores y características arquitectónicas excepcionales y representativas para la comunidad, la ciudad y/o la Nación. Incluye las edificaciones declaradas del ámbito Nacional y Municipal.	Grupo urbano: primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento. intervención de redes, generación de enlaces urbanos aéreos o subterráneos, instalación de bienes muebles y amoblamiento urbano, expresiones artísticas y arborización, obra nueva destinada a equipamientos comunales en espacios públicos, construcción y rehabilitación de andenes, parques, plazas, alamedas, separadores, ciclorrutas, vías peatonales y vehiculares, escaleras y rampas.	La competencia para autorizar las intervenciones en los BIC del ámbito Municipal hoy Distrital, los inmuebles ubicados en las zonas de influencia y áreas afectadas definidas para el -PEMP- del Barrio Prado, le corresponde a la Agencia Para la Gestión, el Paisaje, y las Alianzas Publico – Privadas -APP, o la entidad que haga sus veces, conforme al convenio interadministrativo que se celebre con el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.
Nivel 2	CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA	Edificaciones con características arquitectónicas tradicionales y tipológicas, representativas del desarrollo y la historia de la ciudad. Conservadas y alteradas (restituciones). Incluye las edificaciones declaradas del ámbito Municipal.	Urbano: primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento, intervención de redes, generación de enlaces urbanos aéreos o subterráneos, instalación de bienes muebles y amoblamiento urbano, expresiones artísticas y arborización, obra nueva destinada a equipamientos comunales en espacios públicos, construcción y rehabilitación de andenes, parques, plazas, alamedas, separadores, ciclorrutas, vías peatonales y vehiculares, escaleras y rampas.	Para las intervenciones que se pretendan realizar en los BIC-Nacionales, los inmuebles ubicados en las Zonas de Influencia y áreas afectadas del mismo ámbito, la competencia le corresponde al Ministerio de Cultura, como autoridad competente para conocer de este tipo de asunto.
Nivel 3	CONSERVACIÓN CONTEXTUAL	Edificación sin valores particulares representativos, pero con valor de compatibilidad con el contexto para mantener las condiciones del perfil urbano donde se encuentra.	Primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, demolición parcial, reconstrucción, cerramiento, intervención de redes, generación de enlaces	

NIVEL PERMITIDO DE INTERVENCIÓN		VALORES	TIPOS DE OBRA PERMITIDOS -PEMP- GRUPO URBANO	INSTANCIA COMPETENTE PARA AUTORIZACIÓN DE INTERVENCIÓNES
			urbanos aéreos o subterráneos, instalación de bienes muebles y amoblamiento urbano, expresiones artísticas y arborización, obra nueva.	
Nivel 4	INMUEBLES SIN VALORES PATRIMONIALES	Predios sin valor, no edificados, Lotes.	Demolición, obra nueva, modificación, remodelación, reparaciones locativas, primeros auxilios, reconstrucción, reforzamiento estructural, consolidación y ampliación.	

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Parágrafo: En caso de que se presenten interpretaciones encontradas sobre los niveles de intervención permitidos que se presentan en esta tabla, el Departamento Administrativo de Planeación en los términos del artículo 102 de la Ley 388 de 1997, deberá acoger las disposiciones sobre este asunto que se encuentran contenidas en el Decreto Nacional 2358 de 2019, incorporado en el Decreto Único Nacional 1080 de 2015 y las demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

Artículo 282. Listado de Inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural del ámbito municipal hoy distrital, Conservación Integral- BIC M-, ubicados en el Centro Tradicional. Los inmuebles localizados en el área de planificación de Centro declarados como BIC-M, en el nivel de Conservación Integral, a los cuales les aplica el Nivel 1 de Intervención, son los siguientes:

Tabla 130. Listado de Inmuebles declarados como Bienes de Interés Cultural del ámbito Municipal hoy Distrital, Conservación Integral- BIC M-, ubicados en el Centro Tradicional.

NOMBRE	CBML	DIRECCIÓN
Edificación Barrio Prado	10010090018	CR 050 059 071
Edificación Barrio Prado	10010100006	CR 050 059 006
Edificación Barrio Prado	10010100007	CR 050 059 022
Edificación Barrio Prado	10010100008	CR 050 059 032
Edificación Barrio Prado	10010100018	CR 049 059 043
Edificación Barrio Prado	10010170008	CR 050 060 044
Edificación Barrio Prado	10010170009	CR 050 060 062
Edificación Barrio Prado	10010220013	CR 050 C 061 080
Edificación Barrio Prado	10010220024	CR 050 A 061 063
Edificación Barrio Prado	10010230001	CR 050 061 007
Edificación Barrio Prado	10010230003	CL 061 050 026
Edificación Barrio Prado	10010230004	CL 061 050 034
Edificación Barrio Prado	10010230007	CL 061 050 078
Edificación Barrio Prado	10010230015	CL 062 050 063
Edificación Barrio Prado	10010230017	CR 050 061 085
Edificación Barrio Prado	10010230019	CR 050 061 043
Edificación Barrio Prado	10010230020	CR 050 061 027
Edificación Barrio Prado	10010230021	CR 050 061 019
Edificación Barrio Prado	10010240009	CR 050 061 006
Edificación Barrio Prado	10010240012	CR 050 061 034
Edificación Barrio Prado	10010310001	CR 049 062 001
Edificación Barrio Prado	10010310003	CL 062 049 030
Edificación Barrio Prado	10010320001	CR 050 062 005
Edificación Barrio Prado	10010320015	CR 050 062 063
Edificación Barrio Prado	10010320016	CR 050 062 045
Edificación Barrio Prado	10010330002	CL 062 050 A 028
Edificación Barrio Prado	10010330006	CR 050 C 062 006
Edificación Barrio Prado	10010360022	CR 050 A 063 111
Edificación Barrio Prado	10010360023	CR 050 A 063 079
Edificación Barrio Prado	10010370011	CR 050 A 063 096
Edificación Barrio Prado	10010370013	CL 064 050 067
Edificación Barrio Prado	10010370019	CR 050 063 059
Edificación Barrio Prado	10010370020	CR 050 063 029
Edificación Barrio Prado	10010380001	CL 063 049 008
Edificación Barrio Prado	10010380003	CL 063 049 032
Edificación Barrio Prado	10010380006	CR 050 063 070
Edificación Barrio Prado	10010380007	CR 050 063 078
Edificación Barrio Prado	10010380008	CR 050 063 096
Edificación Barrio Prado	10010380011	CR 050 063 162
Edificación Barrio Prado	10010460004	CL 064 049 028
Edificación Barrio Prado	10010460005	CR 050 064 026
Edificación Barrio Prado	10010460006	CR 050 064 038
Edificación Barrio Prado	10010460007	CR 050 064 044

NOMBRE	CBML	DIRECCIÓN
Edificación Barrio Prado	10010460008	CR 050 064 066
Edificación Barrio Prado	10010470004	CR 050 A 064 012
Edificación Barrio Prado	10010470008	CR 050 064 067
Edificación Barrio Prado	10010470009	CR 050 064 045
Edificación Barrio Prado	10010470011	CR 050 064 031
Edificación Barrio Prado	10010480001	CR 050 A 064 009
Edificación Barrio Prado	10010480008	CR 050 C 064 018
Edificación Barrio Prado	10010480011	CL 065 050 A 085
Edificación Barrio Prado	10010550003	CL 065 050 050
Edificación Barrio Prado	10010560001	CL 065 049 004
Edificación Barrio Prado	10010560002	CL 065 049 020
Edificación Barrio Prado	10010560023	CR 049 065 027
Edificación Barrio Prado	10010020001	CR 048 058 011
Edificación Barrio Prado	10010120009	CL 060 047 015
Edificación Barrio Prado	10010120010	CR 047 059 075
Edificación Barrio Prado	10010130006	CR 047 059 042
Edificación Barrio Prado	10010340024	CL 064 050 C 009
Edificación Barrio Prado	10010400006	CL 063 047 042
Edificación Barrio Prado	10010490001	CR 050 C 064 005
Edificación Centro	10150160003	CL 048 042 A 038
Teatro Lido	10180040002	CR 048 054 020
Parque Bolívar	10180050001	Parque Bolívar
Casa Restaurante La Estancia	10180060001	CR 049 054 003
Casa Sede Banco Ganadero	10180180002	CL 056 047 032
Parque	10180180008	Parque
Parque	10180210001	Parque
Centro Comercial Villanueva	10180250001	CL 049 057 051
Casa Sede Bancolombia	10190710009	CL 054 047 049
Palacio Nacional	10190190001	CL 048 052 030
Edificio Suramericana de Seguros/Sudameris	10190380018	CR 052 050 037
Parque de Berrío	10190400001	Parque de Berrío
Edificio San Fernando	10190410011	CR 049 050 041
Edificio Henry	10190550001	CR 051 051 025
Edificio Colseguros	10190560001	CL 051 A 052 022
Plazuela Veracruz	10190570009	Plazuela de la Veracruz
Plazuela Veracruz	10190570010	Plazuela de la Veracruz
Hotel Nutibara	10190630001	CL 052 A 050 046
Parque de las Luces	10070040013	Parque de las Luces

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 283. Listado de Inmuebles Declarados como Bienes de Interés Cultural del ámbito municipal -BIC-M-, en el nivel de Conservación Arquitectónico. Los inmuebles localizados en los -PEMP- del Centro Tradicional de Conservación arquitectónico, Nivel de Intervención 2, son los siguientes:

Tabla 131. Listado de Inmuebles Declarados como Bienes de Interés Cultural del ámbito Municipal -BIC-M-, en el nivel de Conservación Arquitectónico.

NOMBRE	CBML	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010090001	CR 050 059 013
Edificación Barrio Prado	10010090008	CR 050 A 059 030
Edificación Barrio Prado	10010090019	CR 050 059 059
Edificación Barrio Prado	10010090021	CR 050 059 027
Edificación Barrio Prado	10010100005	CL 059 049 042
Edificación Barrio Prado	10010100012	CR 050 059 072
Edificación Barrio Prado	10010100016	CR 049 059 063
Edificación Barrio Prado	10010110004	CR 049 059 038
Edificación Barrio Prado	10010110005	CR 049 059 052
Edificación Barrio Prado	10010110006	CR 049 059 058
Edificación Barrio Prado	10010110007	CR 049 059 070
Edificación Barrio Prado	10010110008	CR 048 059 073
Edificación Barrio Prado	10010170006	CR 050 060 022
Edificación Barrio Prado	10010170007	CR 050 060 034
Edificación Barrio Prado	10010170013	CR 049 060 061
Edificación Barrio Prado	10010170014	CR 049 060 057
Edificación Barrio Prado	10010170015	CR 049 060 053
Edificación Barrio Prado	10010170016	CR 049 060 045
Edificación Barrio Prado	10010170017	CR 049 060 037
Edificación Barrio Prado	10010170018	CR 049 060 029
Edificación Barrio Prado	10010170019	CR 049 060 021
Edificación Barrio Prado	10010170020	CL 060 049 074
Edificación Barrio Prado	10010170021	CR 050 060 006
Edificación Barrio Prado	10010180001	CR 050 060 009
Edificación Barrio Prado	10010180002	CL 060 050 016
Edificación Barrio Prado	10010180003	CL 060 050 024
Edificación Barrio Prado	10010180013	CR 050 060 043
Edificación Barrio Prado	10010180014	CR 050 060 039
Edificación Barrio Prado	10010220003	CL 061 050 A 042

NOMBRE	CBML	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010220005	CR 050 C 061 002
Edificación Barrio Prado	10010220007	CR 050 C 061 022
Edificación Barrio Prado	10010220008	CR 050 C 061 036
Edificación Barrio Prado	10010220020	CR 050 A 061 033
Edificación Barrio Prado	10010220021	CR 050 A 061 023
Edificación Barrio Prado	10010230002	CL 061 050 016
Edificación Barrio Prado	10010230005	CL 061 050 046
Edificación Barrio Prado	10010230006	CL 061 050 056
Edificación Barrio Prado	10010230008	CR 050 A 061 016
Edificación Barrio Prado	10010230011	CR 050 A 061 040
Edificación Barrio Prado	10010230013	CR 050 A 061 060
Edificación Barrio Prado	10010230014	CR 050 A 061 070
Edificación Barrio Prado	10010240004	CL 061 049 030
Edificación Barrio Prado	10010240008	CL 061 049 058
Edificación Barrio Prado	10010240010	CR 050 061 012
Edificación Barrio Prado	10010240011	CR 050 061 024
Edificación Barrio Prado	10010240013	CR 050 061 048
Edificación Barrio Prado	10010240017	CL 062 049 057
Edificación Barrio Prado	10010240022	CL 062 049 005
Edificación Barrio Prado	10010300005	CR 049 062 020
Edificación Barrio Prado	10010300006	CR 049 062 026
Edificación Barrio Prado	10010300007	CR 049 062 042
Edificación Barrio Prado	10010300008	CR 049 062 050
Edificación Barrio Prado	10010300010	CL 063 048 035
Edificación Barrio Prado	10010310002	CL 062 049 016
Edificación Barrio Prado	10010310008	CR 050 062 020
Edificación Barrio Prado	10010310009	CR 050 062 024
Edificación Barrio Prado	10010310011	CR 050 062 046
Edificación Barrio Prado	10010310012	CR 050 062 058
Edificación Barrio Prado	10010310013	CR 050 062 064
Edificación Barrio Prado	10010310023	CR 049 062 029
Edificación Barrio Prado	10010320002	CL 062 050 034
Edificación Barrio Prado	10010320003	CL 062 050 044
Edificación Barrio Prado	10010320012	CL 063 050 061
Edificación Barrio Prado	10010330013	CR 050 C 062 056
Edificación Barrio Prado	10010330022	CL 063 050 A 005
Edificación Barrio Prado	10010360001	CR 050 A 063 003
Edificación Barrio Prado	10010360002	CL 063 050 A 028
Edificación Barrio Prado	10010370001	CR 050 063 003
Edificación Barrio Prado	10010370004	CL 063 050 062
Edificación Barrio Prado	10010370007	CR 050 A 063 034
Edificación Barrio Prado	10010370008	CR 050 A 063 056
Edificación Barrio Prado	10010370010	CR 050 A 063 080
Edificación Barrio Prado	10010370012	CR 050 A 063 100
Edificación Barrio Prado	10010370015	CL 064 050 017
Edificación Barrio Prado	10010370018	CR 050 063 081
Edificación Barrio Prado	10010370021	CR 050 063 019
Edificación Barrio Prado	10010380002	CL 063 049 024
Edificación Barrio Prado	10010380009	CR 050 063 116
Edificación Barrio Prado	10010380010	CR 050 063 136
Edificación Barrio Prado	10010390003	CL 063 048 020
Edificación Barrio Prado	10010390005	CR 049 063 010
Edificación Barrio Prado	10010390006	CR 049 063 022
Edificación Barrio Prado	10010390016	CL 063 A 048 001
Edificación Barrio Prado	10010390017	CR 048 063 061
Edificación Barrio Prado	10010390020	CR 048 063 031
Edificación Barrio Prado	10010390021	CR 048 063 021
Edificación Barrio Prado	10010470001	CR 050 064 015
Edificación Barrio Prado	10010470002	CL 064 050 030
Edificación Barrio Prado	10010470005	CR 050 A 064 024
Edificación Barrio Prado	10010480003	CL 064 050 A 044
Edificación Barrio Prado	10010480012	CL 065 050 A 063
Edificación Barrio Prado	10010480013	CL 065 050 A 061
Edificación Barrio Prado	10010480014	CL 065 050 A 049
Edificación Barrio Prado	10010480015	CL 065 050 A 041
Edificación Barrio Prado	10010530001	CL 065 050 B 002
Edificación Barrio Prado	10010530011	CR 050 C 065 058
Edificación Barrio Prado	10010540001	CR 050 A 065 001
Edificación Barrio Prado	10010540002	CL 065 050 A 010
Edificación Barrio Prado	10010540003	CL 065 050 A 016
Edificación Barrio Prado	10010540005	CL 065 050 A 044
Edificación Barrio Prado	10010540006	CR 050 B 065 020
Edificación Barrio Prado	10010540024	CR 050 A 065 037
Edificación Barrio Prado	10010540025	CR 050 A 065 033
Edificación Barrio Prado	10010540026	CR 050 A 065 021
Edificación Barrio Prado	10010550001	CR 050 065 007
Edificación Barrio Prado	10010550004	CR 050 A 065 022
Edificación Barrio Prado	10010550022	CR 050 065 035
Edificación Barrio Prado	10010560004	CL 065 049 038
Edificación Barrio Prado	10010020003	CR 049 058 016
Edificación Barrio Prado	10010020005	CR 049 058 032
Edificación Barrio Prado	10010020012	CR 049 058 076
Edificación Barrio Prado	10010020014	CR 048 058 075
Edificación Barrio Prado	10010030010	CR 050 058 049
Edificación Barrio Prado	10010030018	CL 059 049 013
Edificación Barrio Prado	10010040001	CR 050 058 007

NOMBRE	CBML	DIRECCION
Edificación Barrio Prado	10010040012	CR 050 A 058 088
Edificación Barrio Prado	10010040013	CL 059 050 039
Edificación Barrio Prado	10010050001	CR 050 A 058 005
Edificación Barrio Prado	10010050002	CL 058 050 A 036
Edificación Barrio Prado	10010050019	CR 050 A 058 079
Edificación Barrio Prado	10010050022	CR 050 A 058 047
Edificación Barrio Prado	10010050023	CR 050 A 058 037
Edificación Barrio Prado	10010050024	CR 050 A 058 027
Edificación Barrio Prado	10010080007	CL 059 050 A 074
Edificación Barrio Prado	10010080008	CR 050 C 059 032
Edificación Barrio Prado	10010140002	CL 060 046 016
Edificación Barrio Prado	10010140004	CR 047 060 010
Edificación Barrio Prado	10010140013	CR 046 060 055
Edificación Barrio Prado	10010140014	CR 046 060 043
Edificación Barrio Prado	10010150002	CL 060 047 014
Edificación Barrio Prado	10010150004	CR 048 060 024
Edificación Barrio Prado	10010150017	CR 047 060 045
Edificación Barrio Prado	10010160004	CR 049 060 014
Edificación Barrio Prado	10010160018	CR 048 060 025
Edificación Barrio Prado	10010160020	CR 049 060 006
Edificación Barrio Prado	10010190006	CL 060 050 A 058
Edificación Barrio Prado	10010190013	CL 061 050 A 059
Edificación Barrio Prado	10010210001	CL 061 050 C 004
Edificación Barrio Prado	10010250001	CR 048 061 001
Edificación Barrio Prado	10010260009	CR 048 061 078
Edificación Barrio Prado	10010260014	CR 047 061 047
Edificación Barrio Prado	10010260015	CR 047 061 037
Edificación Barrio Prado	10010270001	no registra dirección
Edificación Barrio Prado	10010270008	CR 047 061 058
Edificación Barrio Prado	10010340001	CL 062 050 C 004
Edificación Barrio Prado	10010400007	CL 063 047 060
Edificación Barrio Prado	10010400013	CR 048 063 074
Edificación Barrio Prado	10010440014	CR 048 063 A 060
Edificación Barrio Prado	10010450001	CR 048 063 A 003
Edificación Barrio Prado	10010450002	CL 063 A 048 012
Edificación Barrio Prado	10010450003	CL 063 A 048 016
Edificación Barrio Prado	10010450005	CL 063 A 048 034
Edificación Barrio Prado	10010450009	CR 049 063 A 018
Edificación Barrio Prado	10010450010	CR 049 063 A 024
Edificación Barrio Prado	10010450015	CR 049 063 A 060
Edificación Barrio Prado	10010450040	CR 048 063 A 115
Edificación Barrio Prado	10010450045	CR 048 063 A 065
Edificación Barrio Prado	10010490013	CL 065 050 C 057
Edificación Barrio Prado	10010520004	CL 065 050 C 028
Edificación Barrio Prado	10010520007	CL 065 050 C 048
Edificación Barrio Prado	10010580010	CL 065 048 094
Edificación Barrio Prado	10010580011	CL 065 048 098
Edificación Barrio Prado	10010580012	CR 049 065 026
Edificación Barrio Prado	10010590007	CR 048 065 008
Edificación Barrio Prado	10010590008	CR 048 065 012
Edificación Barrio Prado	10010590014	CR 048 065 054
Edificación Barrio Prado	10010590016	CR 048 065 078
Edificación Centro	10160240022	CR 042 052 055
Edificación Centro	10160250008	CL 052 040 156
Edificación Centro	10160250010	CR 042 052 030
Edificación Centro	10060180001	CR 054 050 035
Edificación Centro	10160060003	CL 049 042 020
Edificación Centro	10160060005	CL 049 042 060
Edificación Centro	10160060006	CL 049 042 064
Edificación Centro	10180040003	CR 048 054 042
Edificación Centro	10180040004	CL 055 047 021
Edificación Centro	10180040005	CR 047 054 041
Edificación Centro	10190240015	CR 044 048 067
Edificación Centro	10190240016	CR 044 048 057
Edificación Centro	10190260006	CL 049 043 052
Edificación Centro	10180060014	CR 049 054 047
Edificación Centro	10180100001	CR 049 055 011
Edificación Centro	10180100017	CL 056 049 017
Edificación Centro	10180100018	CR 049 055 037
Edificación Centro	10180180001	CL 056 047 014
Edificación Centro	10180200001	CR 049 056 009
Edificación Centro	10180210006	CL 056 A 049 070
Edificación Centro	10180210007	CL 056 A 049 078
Edificación Centro	10180210008	CL 056 A 049 086
Edificación Centro	10180210009	CL 056 A 049 088
Edificación Centro	10180210010	CL 056 A 049 092
Edificación Centro	10180210011	CL 056 A 049 100
Edificación Centro	10180210014	CL 056 A 049 114
Edificación Centro	10180210015	CL 056 049 088
Edificación Centro	10180210016	CR 050 056 020
Edificación Centro	10190710003	CL 053 047 044
Edificación Centro	10190700001	CL 053 049 002
Edificación Centro	10190350001	CL 050 050 021
Edificación Centro	10190360005	CR 052 049 018
Edificación Centro	10190360006	CR 052 049 032
Edificación Centro	10190360011	CR 051 049 059

NOMBRE	CBML	DIRECCION
Edificación Centro	10190360015	CL 050 051 065
Edificación Centro	10190360019	CL 050 051 029
Edificación Centro	10190380001	CR 052 050 013
Edificación Centro	10190390002	CL 050 051 024
Edificación Centro	10190390003	CL 050 051 066
Edificación Centro	10190390007	CL 051 051 069
Edificación Centro	10190390009	CL 051 051 047
Edificación Centro	10190390010	CL 051 051 021
Edificación Centro	10190390011	CL 051 051 011
Edificación Centro	10190390013	CL 051 051 083
Edificación Centro	10190410001	CR 049 050 001
Edificación Centro	10190410002	CL 050 049 018
Edificación Centro	10190410003	CL 050 049 024
Edificación Centro	10190410004	CL 050 049 026
Edificación Centro	10190410005	CL 050 044 104
Edificación Centro	10190410006	CR 050 050 002
Edificación Centro	10190410007	CR 050 050 040
Edificación Centro	10190420001	CR 049 050 022
Edificación Centro	10190420002	CR 048 050 025
Edificación Centro	10190420003	CR 048 050 053
Edificación Centro	10190420004	CL 051 048 003
Edificación Centro	10190520005	CL 051 049 046
Edificación Centro	10190520006	CL 051 049 060
Edificación Centro	10190520007	CL 051 049 090
Edificación Centro	10190530001	CR 050 051 A 007
Edificación Centro	10190530002	CL 052 050 009
Edificación Centro	10190540001	CL 051 050 010
Edificación Centro	10190550012	CL 052 051 041
Edificación Centro	10190550015	CR 051 051 065
Edificación Centro	10190570002	CL 051 052 064
Edificación Centro	10190570003	CL 051 052 070
Edificación Centro	10190570004	CR 053 051 030
Edificación Centro	10190570005	CR 053 051 040
Edificación Centro	10190570006	CR 053 051 042
Edificación Centro	10190570007	CR 053 051 052
Edificación Centro	10190570008	CR 052 A 051A 029
Edificación Centro	10190570009	CR 052 051 051
Edificación Centro	10190620001	CR 050 052 001
Edificación Centro	10190660001	CL 053 052 016
Edificación Centro	10070020012	CL 045 051 057
Edificación Centro	10070050001	no registra dirección
Edificación Centro	10070140004	CL 045 051 058
Edificación Centro	10070150001	CL 045 052 016
Edificación Centro	10070150002	CL 045 052 020
Edificación Centro	10070150003	CR 052 A 045 002
Edificación Centro	10070150004	CR 052 A 045 008
Edificación Centro	10070150005	CR 052 A 045 010
Edificación Centro	10070150006	CR 052 A 045 018
Edificación Centro	10070150007	CR 052 A 045 024
Edificación Centro	10070150009	CR 052 A 045 044
Edificación Centro	10070150010	CR 052 A 045 068
Edificación Centro	10070150011	CR 052 A 045 084
Edificación Centro	10070150012	CR 052 A 045 102
Edificación Centro	10070150013	CR 052 A 045 122
Edificación Centro	10070150029	CR 052 045 023
Edificación Centro	10070150030	CR 052 045 019
Edificación Centro	10070150031	CR 052 045 011
Edificación Centro	10070150032	CR 052 045 005
Edificación Centro	10070160001	CR 052 A 045 003
Edificación Centro	10070160002	CL 045 052 A 008
Edificación Centro	10070160003	CL 045 052 A 012
Edificación Centro	10070160004	CL 045 052 A 018
Edificación Centro	10070160005	CL 045 052 A 022
Edificación Centro	10070160006	CL 045 052 A 028
Edificación Centro	10070160007	CL 045 052 A 032
Edificación Centro	10070160008	CL 045 052 A 038
Edificación Centro	10070160009	CL 045 052 A 042
Edificación Centro	10070160010	CL 045 052 A 048
Edificación Centro	10070170001	CL 045 053 002
Edificación Centro	10180110001	CR 047 055 015
Edificación Centro	10180060006	CL 054 049 146
Edificación Centro	10180060007	CR 050 054 078
Edificación Centro	10180100006	CL 055 049 094
Edificación Centro	10180100007	CR 050 055 006
Edificación Centro	10180100008	CR 050 055 030
Edificación Centro	10180100009	CR 050 055 034
Edificación Centro	10180100010	CR 050 055 042
Edificación Centro	10180100011	CR 050 055 A 006
Edificación Centro	10180100012	CL 056 049 101
Edificación Centro	10190700006	CL 053 049 100
Edificación Centro	10190700007	CL 053 049 108
Edificación Centro	10190700008	CL 053 049 124
Edificación Centro	10190700009	CL 053 049 136
Edificación Centro	10160240005	CL 052 042 060
Edificación Centro	10160240007	CR 043 052 034
Edificación Centro	10160250003	CL 052 040 064

NOMBRE	CBML	DIRECCION
Edificación Centro	10160250004	CL 052 040 088
Edificación Centro	10160250005	CL 052 040 108
Edificación Centro	10160250006	CL 052 040 122
Edificación Centro	10160250007	CL 052 040 134
Edificación Centro	10190010020	CR 043 047 029
Edificación Centro	10160060009	CR 043 049 084
Edificación Centro	10160060018	CR 042 049 095
Edificación Centro	10160060019	CR 042 049 085
Edificación Centro	10160060020	no registra dirección
Edificación Centro	10190260020	CR 043 049 057
Edificación Centro	10160060009	CR 043 049 084
Edificación Centro	10160060018	CR 042 049 095
Edificación Centro	10160060019	CR 042 049 085
Edificación Centro	10160060020	no registra dirección
Edificación Centro	10160240005	CL 052 042 060
Edificación Centro	10160240007	CR 043 052 034
Edificación Centro	10160250003	CL 052 040 064
Edificación Centro	10160250004	CL 052 040 088
Edificación Centro	10160250005	CL 052 040 108
Edificación Centro	10160250006	CL 052 040 122
Edificación Centro	10160250007	CL 052 040 134
Edificación Centro	10180060006	CL 054 049 146
Edificación Centro	10180060007	CR 050 054 078
Edificación Centro	10180100006	CL 055 049 094
Edificación Centro	10180100007	CR 050 055 006
Edificación Centro	10180100008	CR 050 055 030
Edificación Centro	10180100009	CR 050 055 034
Edificación Centro	10180100010	CR 050 055 042
Edificación Centro	10180100011	CR 050 055 A 006
Edificación Centro	10180100012	CL 056 049 101
Edificación Centro	10190700006	CL 053 049 100
Edificación Centro	10190700007	CL 053 049 108
Edificación Centro	10190700008	CL 053 049 124
Edificación Centro	10190700009	CL 053 049 136
Edificación Centro	10190010020	CR 043 047 029
Edificación Centro	10190260020	CR 043 049 057

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 284. Usos Compatibles Principales para los inmuebles del Sector de Conservación N°1, polígono Z3_C1_1 -PEMP- Barrio Prado. Los usos compatibles principales para este sector de Conservación N°1, son los siguientes:

Tabla 132. Usos Compatibles Principales para los inmuebles del Sector de Conservación N°1, polígono Z3_C1_1 -PEMP- Barrio Prado.

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	TIPO
RESIDENCIAL	Vivienda doméstica y productiva	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.
EQUIPAMIENTO	Centros de promoción y divulgación artística y cultural	Galerías, Teatros, cines, colectivos artísticos, Instituciones y talleres Culturales.
	Centros de salvaguarda del patrimonio y la memoria	Centros de documentación, archivos históricos, museos.
	Centros de desarrollo cultural	Casas de la cultura, parques biblioteca.
	Espacios para el Culto	Capilla, iglesia, templo, sinagoga, mezquitas o similar.
	Lugares de apoyo al culto	Conventos. Seminarios, centros de estudio bíblico.
SERVICIOS	Hospedaje	Pequeña escala con capacidad igual o inferior a 50 camas, Hoteles, Hostales, Posadas.
	Oficinas	Doméstica, en zócalo.
	Terciario recreativo	Restaurantes, panaderías, reposterías, cafés y heladerías, con procesamiento, venta, empaçado, envasado y/o consumo de alimentos.
	Servicios personales tipo 1 de bajo y medio impacto	Peluquería, gimnasios, centros terapéuticos y de estética y/o spa. Cultural y artístico: Estudios fotográficos, salas de ensayo artístico, academias de Baile, estudios de grabación.
COMERCIO	Comercio pequeño: Almacenes y comercio minorista frecuente.	Papelerías, tiendas de barrio, misceláneas, droguerías, cacharrerías, librerías, almacenes de ropa, accesorios, artículos médicos, hobbies, joyerías, muebles, decoración, librerías u otras.

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 285. Usos Condicionados Complementarios para los inmuebles del Sector de Conservación N°1, polígono Z3_C1_1 -PEMP- Barrio Prado. Los usos condicionados complementarios para este sector de Conservación N°1 son los siguientes:

Tabla 133. Usos Condicionados Complementarios para los inmuebles del Sector de Conservación N°1, polígono Z3_C1_1 -PEMP- Barrio Prado.

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	TIPO
RESIDENCIAL	Vivienda compartida	Artística, vivienda a pequeña escala, estudiantil y hospitalaria.
	EQUIPAMIENTO	Educativos
Superior (instituciones técnicas profesionales, instituciones universitarias o escuelas tecnológicas), universidades.		
Comunitarios		Centros de educación para el trabajo y el desarrollo humano.
		Centros de integración barrial o unidades básicas de servicios.
Almacenamiento y distribución del sector primario y del comercio popular		Plazas o galerías de mercado local.
Salud		Primer y segundo nivel de atención.
Fuerza Publica		Centros de atención inmediata - CAI
Institucionales		Institucionales internacionales, nacionales, regionales, metropolitanos, municipales, locales.
SERVICIOS	Servicios personales tipo 1 de bajo y mediano impacto	Consultorios (médicos y veterinarios), odontología, centros terapéuticos.
		Servicios menores de reparación (electrodomésticos, muebles, calzado), (no automotriz).
		Salones de espectáculos, convenciones, banquetes, clubes, establecimiento con venta y consumo de licor.
		Venta de servicios funerarios y exequiales.
	Hospedaje	A escala mediano con capacidad entre 51 y 150 camas.
COMERCIO	Comercio mediano: minorista, frecuente y ocasional de impacto mediano, servicios medianos (mall)	Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas (licoreras, estanquillos u otros), distribuidoras.
		Compraventas, prenderías, casas de empeño.
INDUSTRIA	Fami - industria	Espacios con vivienda sin desplazarla, actividades mínimas sin causar impactos ambientales ni urbanísticos negativos.

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 286. Usos Condicionados no compatibles- restringidos para los inmuebles del Sector de Conservación N°1, polígono Z3_C1_1 -PEMP- Barrio Prado. Los usos condicionados no compatibles – restringidos, para este sector de Conservación N°1, son los siguientes:

Tabla 134. Usos Condicionados no compatibles- restringidos para los inmuebles del Sector de Conservación N°1, polígono Z3_C1_1 -PEMP- Barrio Prado.

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	TIPO
RESIDENCIAL	Inquilinato	
EQUIPAMIENTO	Asistencia social	Albergues temporales o permanentes, para personas en situación de calle.
		Atención infantil y al adulto mayor.
		Centros de atención y recuperación física, psíquica y social.
	Salud	Tercer nivel de atención.
	Fuerza pública	Militares: división, brigada, batallón), de policía: Departamento, comandos, estaciones o subestaciones.
	Administración de la justicia	Juzgados, tribunales, fiscalía, centros de reclusión, cárceles, reformatorios del delito, penitenciarias de adulto, casas cárceles.
	Justicia cercana de	Inspecciones, comisarías de familia, defensorías de menores y

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	TIPO
	ciudadanos	familia.
	Prevención y atención de desastres	Bomberos, cruz roja, defensa civil.
	Sanitarios	Cementerios humanos y de animales, morgues y anfiteatros y depósitos de cadáveres.
	Almacenamiento y distribución de combustibles.	Distribución, estaciones de combustible
	Para el transporte	Acopios para el transporte público colectivo y masivo.
	Prestación de servicios públicos	Acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones, gas, aseo.
SERVICIOS	Servicios personales tipo 2 de alto impacto	Reparación y mantenimiento de maquinaria, vehículos, parqueaderos de vehículos pesados, casinos y salas de juego de suerte y azar, salas de velación, estaciones de combustible, bodegas, depósitos y servicios de índole sexual, moteles.
	Hospedaje	A escala grande con capacidad superior a 150 camas.
	Servicios menores de reparación	Automotriz, electrodomésticos, muebles, calzado
	Oficinas	Edificios exclusivos y centros empresariales.
	Vehiculares	Parqueaderos en BIC y lavaderos de autos livianos, centros de atención al vehículo (liviano y pesado), servitecas, centros de diagnóstico automotriz, estaciones de recarga lenta de energía para vehículos eléctricos.
COMERCIO	Comercio grande de alto impacto	Venta de maquinarias y equipos, repuestos y accesorios.
		Litografías y tipografías.
		Hipermercados, centros comerciales, malls y comercio mayorista.
		Depósitos, distribuidoras y bodegas de alto impacto.
		Concesionarios automotrices.
		Guarderías de mascotas.
INDUSTRIA	Mediana y grande	Artesanal, pequeña, mediana y grande
		Comercio de materiales con riesgo tecnológico y ambiental

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 287. Alturas de las edificaciones. Las alturas normativas para este sector de conservación se establecen en el anexo Ficha normativas.

Artículo 288. Alturas para inmuebles colindantes a Bienes de Interés Cultural -BIC- del Sector de Conservación N°1, polígono Z3_C1_1 -PEMP- Barrio Prado. Las alturas para inmuebles colindantes con Inmuebles declarados -BIC- ubicadas en el PEMP del barrio prado, quedaran sujetas a las disposiciones contenidas en las fichas normativas anexas al -PEMP-.

Subsección 4.

Normas Urbanísticas para los Polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3_12.

Artículo 289. Conjuntos Patrimoniales que conforman el Sector de Conservación N°2, polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10 y Z3_C3_11. Comprende las zonas de influencia que enmarcan los Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional – BICN, y a los sectores de conservación de las zonas de influencias de Bienes de Interés Cultural Nacional definidas mediante Resolución Nacional 2236 de 2008 por el Ministerio de Cultura –BICN- (Z3_C3) identificadas por el POT, de la siguiente manera:

Tabla 135. Conjuntos Patrimoniales que conforman el Sector de Conservación N°2, polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10 y Z3_C3_11.

POLÍGONO	NOMBRE	BIEN DE INTERÉS CULTURAL NACIONAL - BICN
Z3-C3_7	Parque de Bolívar	Conjunto de la Catedral Basílica Metropolitana
		Conjunto núcleo originario del Centro
		Templo de Nuestra Señora de la Candelaria
Z3-C3_8	Centro Tradicional + Guayaquil	Templo de la Veracruz
		Antiguo palacio Municipal, Sede Museo de Antioquia
		Palacio de la Cultura “Rafael Uribe Uribe”
		Edificio Carré
		Edificio Vásquez

POLÍGONO	NOMBRE	BIEN DE INTERÉS CULTURAL NACIONAL - BICN
		Estación Medellín - Cisneros
Z3-C3_10	Casa Natal de Francisco Antonio Zea	Conjunto Casa Zea
Z3-C3_11	Palacio de Bellas Artes	Palacio de Bellas Artes
Z3-C3_12	Conjunto Claustro San Ignacio	Iglesia de San Ignacio
		Claustro
		Parainfo Universidad de Antioquia
		Parque San Ignacio

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Parágrafo. Se deberán tener en cuenta los corredores que articulan los conjuntos patrimoniales como huellas de los principales ejes conectores desde y hacia el centro de la ciudad, como la Calle 49 Ayacucho, Calle 50 Colombia, Calle 51 Boyacá; Calle Avenida La Playa y Av. de Greiff; así como importantes conectores como son: Carrera 42 Córdoba, Carrera 49 Junín, Carrera 50 Palace, Carrera 51 Bolívar y Carrera 52 Carabobo.

Artículo 290. **Delimitación de los polígonos de Conservación N°2, polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3.** Comprende los 5 polígonos de tratamiento en concordancia con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, así:

290.1. Z3_C3_7: Esta área se delimita al costado norte por Av. Oriental, entre carrera 48 a 50; por el costado oriental con la Carrera 47 Sucre, entre la calle 52 a 57 y el interior de la manzana 1018028; al costado sur por la calle 54 Caracas entre carrera 47 y al interior de la manzana 1018070; al costado occidental entre la calle 50 Palace entre calle 55 y 58, al interior de las manzanas 1018006, 1018010 y 1018070.

290.2. Z3_C3_8: Esta área se delimita al costado norte al interior de las manzanas 10019064000, 10019066000 y 10019067000, la Av. de Greiff, entre la cra 50 y 51; por el costado oriental desde la Carrera 50 Palace, entre Av. de Greiff, Av 1° de Mayo/Av. La Playa hasta carrera 48 y la calle 50 Colombia entre carrera 48 a 50 y desde calle 50 a 49, y por carrera 51 Bolívar desde la calle 49 Ayacucho hasta calle 44 San Juan; al costado sur por la Calle Nueva hasta la carrera 54 Cúcuta; al costado occidental desde la Av. de Greiff por toda la calle 53 Cundinamarca hasta la calle 47 y entre la carrera 52A Alhambra hasta los interiores de las manzanas 10007016000 y 10007018000 y por Av. de Greiff por interior de la manzana 10019040000 hasta calle 51 Calibío.

290.3. Z3_C3_10: Esta área se delimita al costado norte por la calle 51 Boyacá entre Carrera 54 y 55; por el costado oriental por la carrera 54 Cúcuta entre calle 50 y 51; al costado su por la calle 50 Colombia entre carreras 54 y 55; al costado occidental por la carrera 55 Tenerife entre calles 50 y 51.

290.4. Z3_C3_11: Esta área se delimita al costado norte por la calle 52 entre carrera 42 y 43; al costado oriental por el interior de la manzana 1016025000 hasta la calle 51/ Av. La Playa; al costado sur el interior de la manzana 1016024000 hasta la calle 51/ Av. La Playa; y al costado occidental el interior de la manzana 1016024000 hasta la calle 51.

290.5. Z3_C3_12: Esta área se delimita al costado oriental por el interior de la manzana 1016006000 y 1015016000 hasta la calle 48 y por la carrera 43 hasta la calle 47; al costado sur el interior de la manzana 1019001000 hasta la carrera 45; al costado occidental con el predio de la esquina de la manzana 1019002000, el interior de la manzana 1019024000 hasta el interior de la manzana 1019027000.

Artículo 291. Usos Compatibles – Principales para los inmuebles que componen los Conjuntos Patrimoniales del Sector de Conservación N°2, polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3_12- PEMP Centro. Los usos compatibles principales para este sector de Conservación son:

Tabla 136. Usos Compatibles – Principales para los inmuebles que componen los Conjuntos Patrimoniales del Sector de Conservación N°2, polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3_12- PEMP Centro.

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	TIPO
RESIDENCIAL	Vivienda doméstica y productiva	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar.
EQUIPAMIENTO	Centros de promoción y divulgación artística y cultural	Galerías, Teatros, cines, colectivos artísticos, Instituciones y talleres Culturales.
	Centros de salvaguarda del patrimonio y la memoria	Centros de documentación, archivos históricos, museos.
	Centros de desarrollo cultural	Casas de la cultura, parques biblioteca.
		Centros de innovación, investigación, ciencia y tecnología.
	Espacios para el Culto	Capilla, iglesia, templo, sinagoga, mezquitas o similar.
	Lugares de apoyo al culto	Conventos. Seminarios, centros de estudio bíblico.
Institucionales	Institucionales internacionales, nacionales, regionales, metropolitanos, municipales, locales.	
SERVICIOS	Hospedaje	Mediana escala con capacidad entre 51 a 150 camas, Hoteles, Hostales, Posadas.
	Oficinas	Doméstica, en zócalo, edificios exclusivos, centros empresariales.
	Terciario recreativo	Restaurantes, panaderías, reposterías, cafés y heladerías, con procesamiento, venta, empackado, envasado y/o consumo de alimentos.
	Servicios personales tipo 1 de bajo y medio impacto	Cultural y artístico: Estudios fotográficos, salas de ensayo artístico, academias de Baile, estudios de grabación. Consultorios médicos, terapéuticos y odontológicos.
COMERCIO	Comercio pequeño: Almacenes y comercio minorista frecuente.	Papelerías, tiendas de barrio, misceláneas, droguerías, cacharrerías, librerías, almacenes de ropa, accesorios, artículos médicos, hobbies, joyerías, muebles, decoración, librerías u otras.

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 292. Usos Condicionados Complementarios para los inmuebles que componen los Conjuntos Patrimoniales del Sector de Conservación N°2, polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3_12. Los usos condicionados complementarios para este sector de Conservación son:

Tabla 137. Usos Condicionados Complementarios para los inmuebles que componen los Conjuntos Patrimoniales del Sector de Conservación N°2, polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3_12.

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	TIPO
RESIDENCIAL	Vivienda compartida	Artística, vivienda a pequeña escala, estudiantil y hospitalaria.
EQUIPAMIENTO	Educativos	Centros educativos infantiles, preescolares, educación básica (primaria, secundaria y media)
		Superior (instituciones técnicas profesionales, instituciones universitarias o escuelas tecnológicas), universidades.
	Comunitarios	Centros de educación para el trabajo y el desarrollo humano.
		Centros de integración barrial o unidades básicas de servicios.
Almacenamiento y	Plazas o galerías de mercado local.	

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	TIPO
	distribución del sector primario y del comercio popular	
	Salud	Primer y segundo nivel de atención.
	Fuerza Publica	Centros de atención inmediata – CAI; de policía: comandos, estaciones o subestaciones.
	Administración de la justicia	Juzgados y tribunales, apoyo técnico: registraduría especial del estado civil, cuerpo técnico de investigación.
	Instituciones municipales encargadas de la convivencia	Inspecciones, comisarías y defensoría de menores y familia.
	Instituciones para los mecanismos alternativos de solución de conflictos cotidianos	Casas de justifica, sedes para los jueces de paz, sedes de los defensores de oficios, centros de conciliación y resolución de justicia.
SERVICIOS	Servicios personales tipo 1 de bajo y mediano impacto	Consultorios (médicos y veterinarios), odontología, centros terapéuticos.
		Peluquería, gimnasios, centros terapéuticos y de estética y/o spa.
		Servicios menores de reparación (electrodomésticos, muebles, calzado), (no automotriz).
		Salones de espectáculos, convenciones, banquetes, clubes, establecimiento con venta y consumo de licor.
		Venta de servicios funerarios y exequiales.
	Hospedaje	A escala grande con capacidad superior a 150 camas
COMERCIO	Comercio mediano: minorista, frecuente y ocasional de impacto mediano servicios medianos (mal)	Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas (licoreras, estanquillos u otros), distribuidoras.
		Compraventas, prenderías, casas de empeño.
	Comercio grande	Hipermercados, centros comerciales, malls y comercio mayorista.
		Depósitos, distribuidoras y bodegas de alto impacto.

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 293. Usos Condicionados no Compatibles- Restringidos para los inmuebles que componen los Conjuntos Patrimoniales del Sector de Conservación N°2, polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3_12. Los usos condicionados no compatibles – restringidos, para este sector de Conservación, son:

Tabla 138. Usos Condicionados no Compatibles- Restringidos para los inmuebles que componen los Conjuntos Patrimoniales del Sector de Conservación N°2, polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3_12.

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	TIPO
RESIDENCIAL	Inquilinatos	
EQUIPAMIENTO	Asistencia social	Albergues temporales o permanentes, para personas en situación de calle.
		Atención infantil y al adulto mayor.
		Centros de atención y recuperación física, psíquica y social.
	Salud	Tercer nivel de atención.
	Fuerza pública	Militares (división, brigada, batallón) de policía: Departamento.
	Administración de la justicia	Fiscalía, centros de reclusión, cárceles, reformatorios del delito, penitenciarias de adulto, casas cárceles.
	Prevención y atención de desastres	Bomberos, cruz roja, defensa civil.
	Sanitarios	Cementerios humanos y de animales, morgues y anfiteatros y depósitos de cadáveres.
Almacenamiento y	Distribución, estaciones de combustible.	

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	TIPO
	distribución de combustibles.	
	Para el transporte	Acopios para el transporte público colectivo y masivo.
	Prestación de servicios públicos	Acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones, gas, aseo.
SERVICIOS	Servicios personales tipo 2 de alto impacto	Reparación y mantenimiento de maquinaria, vehículos, parqueaderos de vehículos pesados, casinos y salas de juego de suerte y azar, salas de velación, estaciones de combustible, bodegas, depósitos y servicios de índole sexual, moteles.
	Servicios menores de reparación	Automotriz, electrodomésticos, muebles, calzado.
	Vehiculares	Parqueaderos en BIC y lavaderos de autos livianos, centros de atención al vehículo (liviano y pesado), servitecas, centros de diagnóstico automotriz, estaciones de recarga lenta de energía para vehículos eléctricos.
COMERCIO	Comercio grande de alto impacto	Venta de maquinarias y equipos, repuestos y accesorios.
		Litografías y tipografías.
		Concesionarios automotrices.
		Guarderías de mascotas.
		Comercio de materiales con riesgo tecnológico y ambiental.
		Grandes superficies.
INDUSTRIA	Pequeña, mediana y grande	Artisanal, pequeña, mediana y grande

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

Artículo 294. Alturas normativas para los inmuebles que componen los Conjuntos Patrimoniales del Sector de Conservación N°2, polígonos Z3_C3_7; Z3_C3_8; Z3_C3_10; Z3_C3_11 y Z3_C3_12 -PEMP Centro -. Las alturas máximas de las edificaciones para este sector de conservación se establecen en el anexo de fichas normativas

Las alturas para inmuebles colindantes con Inmuebles declarados -BIC- localizados en el área del PEMP del Centro, se sujetan a las disposiciones contenidas en el artículo 146 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, en consideración del proyecto de intervención autorizado por la autoridad competente.

TITULO 3. GESTIÓN DEL MACROPROYECTO

Artículo 295. Sistema de gestión para la equidad territorial en el Macroproyecto. En concordancia con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Acuerdo 48 de 2014, el sistema de gestión general del Macroproyecto AIE MED Zona RíoCentro es responsable de establecer los mecanismos para producir las transformaciones territoriales - siendo los procesos de gestión, aquellos que permiten llevar a la práctica lo planificado, articulando de manera activa la sociedad y las instituciones.

En el marco del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial se establecen los instrumentos de planificación complementaria y enmarcados en ellos, el desarrollo y aplicación de los instrumentos de intervención del suelo, así como los instrumentos de financiación y mecanismos para la coordinación y gestión Urbana e Inmobiliaria, Gestión de la Financiación, Gestión Social y Gestión interinstitucional.

CAPÍTULO 1. Gestión del Subsistema de Planificación Complementaria.

Sección 1. Gestión de las Unidades de Actuación Urbanística y de las Áreas de Manejo Especial.

Artículo 296. Desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística. Los planes parciales al interior del macroproyecto RíoCentro, no tendrán una secuencia obligatoria de gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística o unidades de gestión cuando sean conformadas. Cualquiera de ellas podrá iniciar el proceso de licenciamiento en cualquier momento durante la vigencia del presente Decreto.

Artículo 297. Procedimiento para la delimitación de Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo de lo establecido en el artículo 41 al 44 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, en cualquier momento, la administración distrital de oficio, o a solicitud de los propietarios individuales en forma aislada o un grupo de propietarios asociados voluntariamente, podrá adelantar el proceso de delimitación de la correspondiente Unidad de Actuación Urbanística – UAU- en el evento en que no sea posible tramitarse la solicitud de una única licencia de urbanización por parte de los propietarios del 100% del suelo como una Unidad de Gestión en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.2 del citado Decreto Nacional 1077 de 2015.

En este caso, en la solicitud deberá acreditarse la imposibilidad de conformar la unidad de gestión, ya sea por la renuencia de los demás propietarios o por la imposibilidad de implementar mecanismos de gestión asociada.

Artículo 298. Redelimitación o modificación del proyecto de unidades de actuación urbanística -UAU-. En cualquier momento la Administración Distrital de oficio, o a solicitud de los propietarios individuales o un grupo de propietarios asociados voluntariamente, podrán presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación la solicitud para variar o reconfigurar la Unidad o Unidades de Actuación Urbanística con el fin de adecuar la ocupación del suelo al desarrollo inmobiliario y sus respectivas etapas, siempre y cuando estas estén contenidas dentro del proyecto de delimitación de Unidad de Actuación Urbanística adoptado por el respectivo Plan Parcial y permitan un desarrollo eficiente y autónomo del Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) definido por el Plan Parcial.

La solicitud de adopción del nuevo proyecto de delimitación de Unidad de Actuación Urbanística, será revisada y aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación, quien verificará que esta acción conserve el Modelo de Ocupación definido por el macroproyecto para el plan parcial y que la propuesta del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas Beneficios al interior de la UAU desarrolle y concrete las determinaciones en materia de aprovechamientos y obligaciones del respectivo Sistema de Reparto del respectivo plan parcial. Esta delimitación se ejecutará bajo los términos del artículo 42 de la Ley 388 de 1997.

Esta misma disposición aplicará en los casos en se deban redelimitar las unidades de actuación por AMEs no identificadas o por discrepancias en sus límites exteriores que se traduzcan en un aumento o disminución de las áreas netas del Plan Parcial.

En este último caso, la inconsistencia en el área neta conllevará el nuevo computo de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas al interior de la Unidad de Actuación Urbanística. El decreto modificará la cartografía y cuadros de áreas respectivos y no requerirá agotar el procedimiento con los propietarios de predios.

Artículo 299. Construcción de equipamientos consumiendo el área útil asignada a la Unidad de Actuación Urbanística. Para la construcción de equipamientos en Unidades de Actuación Urbanística, aplicarán las normas urbanísticas generales del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, correspondiente a cada plan parcial. En consecuencia, los aprovechamientos utilizados en este proceso serán los mismos asignados a la Unidad de Actuación Urbanística -UAU- correspondiente. Se podrán utilizar entonces, el total de los aprovechamientos asignados a la UAU sin necesidad de optar por la convertibilidad de usos.

Parágrafo 1°. Se deberá cumplir con el pago total de las obligaciones establecidas para la UAU donde se ubicará el equipamiento, en concordancia con el modelo de ocupación establecido por el plan parcial. En el caso de que los equipamientos sean de propiedad y dominio público, se deberán respetar los elementos de los sistemas públicos y colectivos planteados en el modelo de ocupación del plan parcial.

Parágrafo 2°. Se deberá tramitar la licencia de urbanización de la UAU completa, o recurrir a la delimitación de una porción de esta, si el área requerida para el equipamiento es inferior al área completa de la UAU.

Parágrafo 3°. En caso de que los equipamientos a construir requieran más aprovechamientos de los asignados en el sistema de reparto, podrá acudir a lo dispuesto en el artículo 283 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 300. Gestión de las Unidades de Actuación Urbanística receptoras de obligaciones UAU-RO. Las Unidades de Actuación Urbanística Receptora de Obligaciones -UAU-RO- son áreas específicas dentro de un plan parcial de Renovación Urbana que cuentan con dos posibilidades para su transformación. La primera es desarrollarse como una Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión en el marco del sistema de reparto del Plan; la segunda, es ser adquiridas por la Administración Distrital directamente o través del Operador Urbano delegado, con el fin de contribuir a la consolidación del espacio público del macroproyecto, con cargo a los recursos obtenidos mediante la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas establecidas en los respectivos sistemas de reparto.

El macroproyecto RíoCentro se basará en un modelo de ocupación dinámico y flexible que se va concretando desde los sistemas públicos, en función de la dinámica inmobiliaria, sin limitar las posibilidades de desarrollo de predios que, por su tamaño y localización, podrían transformarse en cualquiera de los dos alternativas descritas en el inciso anterior, razón por la cual estas UAU-RO ingresarán al sistema de reparto equitativo donde se le asignan sus respectivos aprovechamientos y obligaciones en función del área neta, pudiendo concretarlas allí mismo a través del proceso de licenciamiento urbanístico

La Administración Distrital y el Operador Urbano contarán con distintas alternativas para la concreción del espacio público, acompañadas de criterios de priorización para su adquisición, relacionados con su vinculación a la Estructura Ecológica Principal, los retiros a fuentes hídricas y criterios urbanísticos, como la conformación de sistemas de parques y la conexión entre equipamientos, patrimonio, proyectos estratégicos y la articulación con las redes de espacios públicos existentes.

Artículo 301. Seguimiento al desarrollo y priorización de la adquisición de las Unidades de Actuación Urbanística receptoras de obligaciones UAU-RO. Con el fin de realizar el seguimiento al proceso de licenciamiento de las UAU-RO, se deberá verificar conforme al licenciamiento a través de los sistemas previstos para ello -URBAMED- o mediante los informes de los curadores urbanos, o consulta, e informar por parte de los operadores urbanos designados, a la Secretaría Técnica de la Mesa de Coordinación de Operadores Urbanos, sobre las

solicitudes de licencia que se generen en los distintas UAU-RO, para lo cual el Distrito deberá llevar el seguimiento del desarrollo de estas.

En caso de que exista disponibilidad de recursos provenientes de las fuentes de financiación habilitadas según su régimen de destinaciones, la Administración deberá priorizar e iniciar el proceso de adquisición de la totalidad de los predios que conforman alguna de las UAU-RO restantes para la concreción del subsistema de espacio público en el respectivo plan parcial o en el macroproyecto.

La Mesa de Coordinación Técnica de Operadores Urbanos definirá las prioridades de concreción del Espacio Público en las UAU-RO no licenciadas y remitirá el análisis generado al Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT para la disposición de los recursos. Para la priorización y adquisición, estas instancias considerarán las distintas UAU-RO disponibles en todo el Macroproyecto, buscando satisfacer las necesidades de dotación en función de la dinámica inmobiliaria, poblacional y el déficit existente.

Parágrafo. En caso de que la totalidad de las UAU-RO se licencien, el Distrito podrá declarar la existencia de motivos de utilidad pública para la generación de espacio público en cualquiera de los predios restantes del Macroproyecto, para lo cual utilizará los criterios de priorización definidos en el inciso anterior del presente artículo.

Artículo 302. Venta de los derechos de las UAU-RO adquiridas por la Administración Distrital. En aplicación de lo establecido en el literal e) del numeral 1) del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, una vez sean adquiridas por la Administración Distrital, alguna de las Unidades de Actuación Urbanística Receptoras de Obligaciones -UAU-RO-, dichos suelos serán consideradas Áreas Generadoras de derechos transferibles y cualquiera de las Unidades de Actuación Urbanística del Macroproyecto RioCentro podrán ser consideradas Áreas Receptoras de dichos derechos, los cuales serán vendidos por parte del distrito siguiendo el procedimiento establecido en el Decreto municipal 1812 de 2016 .

En consecuencia y con el fin de agotar la edificabilidad máxima del Plan Parcial y generar recursos para la generación de nuevo espacio público, una vez adquirida por la Administración Distrital, cualquiera de las unidades de actuación urbanística del respectivo Plan Parcial podrá optar por adquirir y sumar a su proyecto, parte de los aprovechamientos de la UAU-RO.

Para ello, deberá aplicarse el procedimiento establecido en el Decreto 1812 de 2016 “Por medio del cual se reglamenta la Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo en el municipio de Medellín”, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya y adicionalmente, las siguientes disposiciones.

302.1. Antes de iniciar el procedimiento descrito en el Capítulo II del Decreto 1812 de 2016, el Departamento Administrativo de Planeación deberá pronunciarse sobre su viabilidad determinando la cantidad de aprovechamientos que podrá adquirir la UAU en consideración al sistema de reparto de plan parcial, las normas volumétricas, específicas y del perfil urbano definidas en este Decreto y el modelo de ocupación del Plan Parcial y del Macroproyecto.

302.2. El control y seguimiento de la venta de los aprovechamientos estará a cargo de la Subsecretaría de Control Urbanístico adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, la cual mediante procedimiento interno determinará el proceso el registro de dichas transacciones.

302.3. Culminada la actuación regulada en el Decreto 1812 de 2016, la Subsecretaría de Control Urbanística deberá informar periódicamente a la Mesa Técnica de Operadores Urbanos del Distrito y al Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, con el fin de priorizar la adquisición

de nuevos predios para la concreción del sistema público del Macroproyecto.

Parágrafo 1°. Lo dispuesto en este artículo aplicará sin perjuicio de que las Unidades de Actuación Urbanística puedan además adquirir los derechos de construcción establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial según lo dispuesto en su *Mapa 29. Zonas Receptoras de Derechos adicionales de Construcción y Desarrollo* y en el *Artículo 294. Tabla aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo*.

Parágrafo 2°. Los derechos de construcción de que trata este artículo, se considerarán derechos TIPO 2 en los términos del artículo 506 del Acuerdo 48 de 2014 y los recursos obtenidos se destinarán en el segundo nivel de priorización definido en el artículo 509 en la consolidación y ejecución de los sistemas de espacio público y proyectos asociados a las cargas generales de los procesos de renovación urbana al interior del macroproyecto y de las demás zonas de la AIE MedRío.

Artículo 303. Integración de las AME a los desarrollos del Plan Parcial. Los predios que conforman alguna Área de Manejo Especial podrán licenciarse individualmente o en conjunto con otros predios colindantes de alguna unidad de actuación. En este caso, deberá previamente redelimitarse la UAU en aplicación del procedimiento definido en el artículo 42 de la Ley 388 de 1997, con el fin de aumentar su área y sumar los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas asignados por el Acuerdo 48 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial- al AME conforme con su Tratamiento Urbanístico, pudiendo redistribuirlos al interior del área de intervención resultante, a través de una única licencia de urbanización, en la cual podrán definirse etapas constructivas.

Parágrafo. Los equipamientos podrán generarse en las Áreas de Manejo Especial de los planes parciales, para lo cual podrá optarse por vincular dicho suelo al proceso de licenciamiento de la Unidad de Actuación Urbanística o mediante su adquisición con los recursos recaudados en dinero, con destino a equipamiento en los planes parciales del macroproyecto. En cualquier caso, el desarrollo de estos predios con destino a equipamientos se licenciará con los aprovechamientos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Sección 2.

Gestión de las obligaciones urbanísticas

Artículo 304. Cumplimiento de obligaciones urbanísticas. Las obligaciones urbanísticas por concepto de espacio público de esparcimiento y encuentro derivadas de los aprovechamientos urbanísticos deberán ser cumplidas y/o compensadas acorde al polígono de tratamiento y a lo establecido en el plan parcial respectivo, de la siguiente forma:

304.1. Obligaciones urbanísticas en polígonos con tratamiento de renovación urbana: El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas se realizará acorde a lo determinado en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del respectivo plan parcial. En este caso, las obligaciones urbanísticas para espacio público, establecidas para cada Unidad de Actuación Urbanística; así como las formas definidas para cumplirlas, no podrán modificarse, independientemente de los metros cuadrados efectivamente licenciados, excepto en los casos que se apliquen los componentes del modelo dinámico de gestión referidos a las cargas variables según aprovechamiento o factor progresivo de liquidación de cargas.

304.2. Obligaciones urbanísticas en polígonos con tratamiento de consolidación, Áreas de Manejo Especial -AME- o producto de las

licencias de ampliación, modificación y actos de reconocimiento de edificaciones. Las obligaciones urbanísticas generadas en estas actuaciones serán cumplidas en sitio o en dinero según las determinaciones del Acuerdo 48 de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial-. Corresponderá al Consejo de Direccionamiento Estratégico su destinación prioritariamente al interior del Macroproyecto, salvo que se identifique la necesidad de trasladarlas a otra zona del AIE MedRío o de la Ciudad.

Parágrafo. Los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario construidos por la Administración Distrital o sus entes descentralizados, que se desarrollen al interior de una Unidad de Actuación Urbanística que tengan su obligación para ser cumplida mediante cesión; deberán cumplir con las disposiciones del respectivo Plan Parcial, con respecto al Espacio Público definido, el cual se mantendrá y, por lo tanto, deberá disponer del suelo para tal fin. En este caso, lo establecido en el numeral 3 del artículo 281 del Acuerdo 48 de 2014, con respecto a las obligaciones que deberán ser compensadas en dinero.

Artículo 305. Obligaciones urbanísticas para el proyecto Parques del Río Medellín. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 307 del Acuerdo 48 de 2014, todos los planes parciales que se adoptan en el presente Decreto, reservarán un 50% del total de las obligaciones urbanísticas para ser compensadas en dinero destinadas y priorizadas por el Consejo de Direccionamiento Estratégico para ser ejecutadas en el Proyecto Parques del Río Medellín, entendido como el conjunto de intervenciones inductoras, detonantes y proveedoras de la mayor oferta de espacio público en el Área de Intervención Estratégica MEDRIO.

Artículo 306. Obligaciones urbanísticas de los proyectos vivienda de interés prioritario -VIP. Las obligaciones urbanísticas de los proyectos VIP y VIS por fuera de los polígonos de Renovación, que no cumplan con los requisitos del artículo 314 del Acuerdo 48 de 2014, serán compensadas en dinero y destinadas prioritariamente a la consolidación del sistema de Espacio Público y Equipamientos, dentro del Macroproyecto, salvo que el Consejo de Direccionamiento Estratégico identifique la necesidad de trasladarlas a otra zona del AIE MedRío o de la Ciudad.

Artículo 307. Obligaciones urbanísticas sobre retiros de quebrada. Acorde a lo establecido en el Artículo 313 numeral 3 del Acuerdo 48 de 2014, podrán incorporarse al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectoado y ser contabilizados dentro de las cesiones públicas, los siguientes tramos en el área de retiro.

Tabla 139. Obligaciones urbanísticas sobre retiros de quebrada.

POLÍGONO	NOMBRE QUEBRADA	NIVEL DE AMENAZA	LOCALIZACIÓN DE LA CESIÓN
Z5_R_22. Barrio Colombia	Quebrada La Asomadera	Amenaza Media	Calle 23 entre las Carreras 43A Y 43F

Fuente. Departamento Administrativo de Planeación -DAP-. 2023.

CAPÍTULO 2.

Gestión de los Instrumentos del Subsistema de Intervención del Suelo

Artículo 308. Instrumentos de Intervención del Suelo. Son mecanismos creados por la ley para facilitar el ordenamiento, la planificación, la gestión y la intervención sobre el suelo urbano en uso de la función ecológica, pública y social de la propiedad que establece la Constitución Política de Colombia buscando mantener un carácter equitativo y justo sobre la utilización y aprovechamiento del uso del suelo a partir de los cuales las entidades territoriales y los entes descentralizados competentes, pueden intervenir la morfología predial, la propiedad privada, adquirir el suelo, incidir en los precios del suelo, financiar la infraestructura del espacio público, proteger a los moradores y las actividades

económicas y promover la sostenibilidad de la intervención a través de la vinculación del sector privado.

Le corresponderá al Distrito y/o al Operador Urbano la implementación y/o aplicación de los instrumentos de intervención del suelo en cada caso, conforme a sus regulaciones.

Artículo 309. Banco Inmobiliario. De acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, artículo 490, el Operador Urbano designado para la implementación del Macroproyecto, deberá contar con funciones de Banco Inmobiliario. Este instrumento se implementará para constituir las reservas de suelo necesarias para la consolidación del sistema público y colectivo, la adquisición de suelo para espacio público en las Unidades de Actuación Urbanística Receptoras de Obligaciones Urbanísticas -UAU RO- y para generar utilidades, excedentes y márgenes a partir de la participación en proyectos inmobiliarios.

Parágrafo. En el marco de las funciones asignadas a la Mesa de Coordinación Técnica reglamentada en el Decreto 0893 de 2017, los operadores designados para el AIEMED Rio Centro, podrán articularse y trabajar de manera coordinada con otros operadores o entidades, para realizar esta gestión predial, mediante los instrumentos que se definan para tales fines.

Artículo 310. Derecho de Preferencia. El Derecho de preferencia se aplicará de acuerdo con el procedimiento de Ley, sobre los inmuebles VIP y VIS resultantes de los desarrollos inmobiliarios de acuerdo con lo establecido en el presente decreto y/o en la norma nacional o local que reglamente su aplicación u operación. El derecho de preferencia podrá ejercerlo directamente el operador o se gestionará a través del Instituto Social de Vivienda y Hábitat o quien haga sus veces.

En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 490 del Acuerdo 48 de 2014, la adquisición por este medio de los inmuebles VIS y VIP, deberá enmarcarse en la política de protección a moradores para los planes parciales y obras del AIE MedRío, dando prioridad a los programas de reasentamiento de población y actividades económicas del área de planificación. En caso de generarse más inmuebles de los demandados para el reasentamiento de habitantes del Plan Parcial, estos podrán ofertarse a población proveniente de cualquier otro lugar de la Ciudad.

Parágrafo. El derecho de preferencia también podrá utilizarse en los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles a favor del propietario o poseedor que opte por recibir inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del desarrollo de la respectiva UAU, en proporción al valor de aquellos. En estos casos, el Operador y la entidad gestora deberán implementar las estrategias de gestión asociada que favorezca la permanencia de los moradores a través de esta figura.

Artículo 311. Declaratoria de Utilidad Pública y definiciones de condiciones de urgencia. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 883 de 2015, las Declaratorias de utilidad pública e interés social, así como la definición de condiciones de urgencia, deberá efectuarse por parte del Departamento Administrativo de Planeación –DAP–.

La declaratoria procederá, siempre que la adquisición del bien se encuentre enmarcada en alguno de los motivos de utilidad pública o interés social definidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y sus condiciones de urgencia estén sustentadas en el artículo 65 de la misma Ley. Para efectos del proceso de renovación urbana en el Macroproyecto, serán de utilidad pública las adquisiciones destinadas a la ejecución de proyectos que produzcan un beneficio

general para la comunidad de interés social y las adquisiciones que estén dirigidas a beneficiar a un grupo determinado de personas.

Cualquier entidad pública perteneciente al Conglomerado público o el Operador Urbano podrán solicitar al Departamento Administrativo de Planeación –DAP- la declaratoria, previa priorización e identificación de los inmuebles a adquirir de acuerdo con lo establecido en el presente decreto. El DAP verificará que se cuente con los estudios técnicos necesarios, que el proyecto se encuentra priorizado en el programa de ejecución del Macroproyecto, en el Plan de Ordenamiento Territorial o en el Plan de Desarrollo, e invocará, mediante resolución del Director la existencia del respectivo motivo de utilidad pública y sus condiciones de urgencia.

Artículo 312. Enajenación voluntaria y expropiación. Procederá una vez se haya declarado la utilidad pública o interés social en la adquisición de los bienes de acuerdo con lo establecido en el numeral anterior, se cuente con el avalúo respectivo y con la disponibilidad presupuestal. Se sujeta al procedimiento que para tales efectos establece la ley 388 de 1997.

Según lo establecido en el artículo 498 del Acuerdo 48 de 2014, en sus actos de creación, los Operadores Urbanos, siempre que estén constituidos como Banco inmobiliario, estarán facultados para adelantar el procedimiento de enajenación voluntaria y realizar expropiaciones a favor suyo y a favor de terceros, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional.

De acuerdo a lo establecido en los artículos 2.2.5.5.1 al 2.2.5.5.9 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los terceros podrán concurrir en la adquisición de predios o inmuebles, por enajenación voluntaria y/o expropiación por vía judicial o administrativa para la ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social, desarrollados directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Esta concurrencia será viable, siempre que se trate de la implementación de planes parciales de renovación urbana del Macroproyecto conforme lo previsto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. En la aplicación de este instrumento de Intervención del Suelo se tendrá en cuenta la Política de Protección a Moradores Acuerdo 145 de 2019, reglamentado por el Decreto 818 de 2021, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 313. Anuncio de Proyecto. De acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Único Nacional No. 1077 de 2015, se concibe como el instrumento de intervención en la propiedad privada que buscar recuperar los incrementos en el valor del suelo generados por la expectativa de la ejecución de los proyectos de iniciativa pública.

El Operador Urbano deberá garantizar que en todos los procesos de adquisición de inmuebles que adelante para sí, o a favor de un tercero, se descuenta del valor comercial del suelo, el monto correspondiente a la plusvalía generada por el anuncio del proyecto, de conformidad con el establecido en el Decreto Municipal 198 de 2018, mediante el cual se establece el anuncio y los valores por zonas geoeconómicas homogéneas, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional vigente.

CAPÍTULO 3.

Gestión de los Instrumentos del Subsistema de Financiación

Artículo 314. Instrumentos de Financiación. La aplicación e implementación de los instrumentos de financiación establecidos en el Acuerdo 48 de 2014, en concordancia con la normatividad nacional, se determina para llevar a cabo las apuestas territoriales del Macroproyecto relacionadas con la generación de espacio público Teniendo en cuenta la capacidad que tienen los instrumentos de financiación de acelerar el desarrollo inmobiliario y la concreción del modelo de ocupación del instrumento se podrá priorizar su aplicación.

Artículo 315. Gestión de las Obligaciones Urbanísticas. Comprende aquellos instrumentos de financiación que tienen la capacidad de generar grandes oportunidades para albergar y detonar diferentes proyectos inmobiliarios de vivienda y otros usos, así como la generación de expectativas de recaudo futuro de impuestos prediales e industria y comercio. Igualmente, abarca instrumentos que tendrían la capacidad de generar niveles de competitividad financiera para que se torne en un producto inmobiliario que pueda ser desarrollado en las diferentes Unidades de Actuación Urbanística.

315.1. Áreas de Cesión y recursos provenientes de su cumplimiento. Comprende los instrumentos de financiación que están enmarcados en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios definido en cada subzona. La destinación de recursos provenientes de los desarrollos privados y públicos se enmarca en la concreción de las cargas identificadas para cada uno de los planes parciales.

Son fuentes de financiación que hacen parte del reparto equitativo de cargas asociados a las Cesiones Urbanísticas que, para efectos de la aplicación del instrumento en los polígonos de renovación, comprende las áreas que permiten el cumplimiento de la obligación dentro del polígono:

315.2. Áreas de cesión al interior de las unidades de Actuación Urbanística con cesión en suelo y/o en dinero, donde será aplicable las cargas variables, factores progresivos y el pago anticipado.

315.3. Áreas de cesión por retiros a quebradas, en aplicación de lo dispuesto por el Macroproyecto y en el Acuerdo 48 de 2014.

315.4. Cesión en Áreas potenciales para la conformación del espacio público o Unidades de Actuación Urbanística Receptoras de Obligaciones urbanísticas -UAU RO.

315.5. Cesiones publicas asociadas a la construcción de equipamientos generados desde los polígonos de renovación, por lo que se priorizará la destinación de los recursos en dinero al interior del mismo polígono generador, salvo que el Consejo de Direccionamiento Estratégico determine otras intervenciones prioritarias al interior del Macroproyecto RíoCentro de las demás zonas del AIE MedRío.

Artículo 316. Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva – FIRI. Este instrumento busca detonar los programas y proyectos en los tratamientos de renovación urbana, mediante la delimitación de Distritos FIRI potenciales para la financiación de proyectos estratégicos de vivienda, espacio público, equipamientos, movilidad y servicios públicos, a través de diferentes modalidades como la emisión de bonos, créditos proveedores con la Administración Distrital o Entidades Descentralizadas y asociaciones público privadas, entre otras, en operaciones financieras que se encuentren al interior de las proyecciones del Marco Fiscal de Mediano Plazo. Se promoverá la

titularización, la emisión de bonos por entidad descentralizada, las operaciones urbanas a través de patrimonios autónomos, entre otros.

Parágrafo. Se tendrá en cuenta el Decreto Nacional 1382 de 2020, el Acuerdo 48 de 2014, artículo 536 y la reglamentación específica que adopte el Distrito. Se determinarán las modalidades pertinentes de impuestos futuros, para lograr dinamizar los proyectos inmobiliarios en el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística de los Macroproyectos. El instrumento deberá definir los requisitos habilitantes a cumplir para poder optar por el desarrollo de los proyectos al interior del Macroproyecto.

Artículo 317. Transferencia y venta de derechos de construcción en el Macroproyecto. El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios realizado al interior de los planes parciales se desarrolla a partir de la norma urbanística base definida en el Plan de Ordenamiento Territorial. En consecuencia, los índices, alturas y densidades definidas para cada Unidad de Actuación Urbanística, corresponderá al aprovechamiento básico, para efectos de la aplicación de los instrumentos de venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo y de compensación a través de la transferencia de derechos de construcción.

En todo caso se permitirá la transferencia y venta de derechos de construcción en las Unidades de Actuación Urbanísticas que hagan parte de zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo según lo establecido en el Mapa 29. Zonas Receptoras de Derechos adicionales de Construcción y Desarrollo y en el Artículo 294. Tabla aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo del Acuerdo 48 de 2014.

Parágrafo. Ni el instrumento de compensación mediante la transferencia de derechos de construcción ni el instrumento de venta de derechos de construcción, afectan el reparto de cargas y beneficios de cada Plan Parcial, motivo por el cual la adquisición de derechos de construcción tanto en metros cuadrados como en unidades de vivienda no requiere modificación del Plan Parcial.

Artículo 318. Priorización de los recursos provenientes de la venta de Derechos de Construcción. En aplicación del Decreto Municipal 1812 de 2016, la Secretaría de Gestión y Control Territorial y/o el Operador Urbano o la dependencia o entidad que haga sus veces, a través del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT – CDE-, coordinarán el direccionamiento de los recursos provenientes de la venta de derechos de construcción tipo 2, para la priorización, consolidación y ejecución de programas de espacio público y proyectos asociados a las cargas generales de las Unidad de Actuación Urbanística. Para lograr la priorización de estos recursos, se tendrán en cuenta aquellos proyectos con más nivel de importancia que ayuden a consolidar las cargas generales de los procesos de renovación.

Artículo 319. Contribución en valorización. El Operador Urbano o la Mesa de Coordinación Técnica buscarán que los diferentes programas y proyectos que se encuentren en el ámbito de su jurisdicción, puedan ser estudiados por parte de Fonvalmed o la dependencia que haga sus veces, para identificar la oportunidad de implementar la valorización, especialmente para la ejecución de obras públicas que se asocien a los Subsistemas de Movilidad y Espacio Público.

Se promoverá que el fondo de valorización o la entidad que haga sus veces adelante los diferentes estudios técnicos que permitan analizar la posibilidad de financiar los programas y proyectos del presente Macroproyecto, especialmente los estudios del proyecto Parques del Río Medellín, conforme al Estatuto de Valorización adoptado mediante Acuerdo 58 de 2008 o la norma que lo modifique adicione o sustituya.

Artículo 320. Participación en la plusvalía. Los Operadores Urbanos o la entidad que haga sus veces, promoverá ante el Consejo de Direccionamiento Estratégico, la utilización de este instrumento como fuente de financiación, con el fin de concretar los Sistemas Públicos y Colectivos previstos en el Macroproyecto.

Conforme lo establecido en el Decreto Municipal 1163 de 2021, cualquier hecho generador que se configure en el Macroproyecto, deberá tener en cuenta las disposiciones indicadas allí, teniendo en cuenta el análisis técnico y financiero. Los recursos que sean generados por la implementación del instrumento en el ámbito Río, deberán ser gestionados para que se prioricen a la ejecución de los programas y proyectos definidos en el Macroproyecto.

Artículo 321. Compra de derechos fiduciarios. Serán aplicables las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 1055 de 2022. El todo caso el operador urbano incentivará la aplicación de este instrumento, teniendo en cuenta que este se constituye en una alternativa para el cumplimiento de la exigencia de generación de vivienda VIS y/o VIP que dificultaba el desarrollo de proyectos. Por tanto, se podrán aplicar las modalidades de liberación de edificabilidad para NO VIS o no liberación de edificabilidad para NO VIS, así como la combinación del cumplimiento VIS y/o VIP a través de la calificación de suelo y construcción de unidades de vivienda social.

Artículo 322. Áreas de Revitalización Económica. Las Áreas de Revitalización Económica son áreas del espacio público y sus elementos complementarios, en las que se busca promover las actividades de asociación público-privada para el aprovechamiento económico del espacio público, la revitalización económica y el incremento de la competitividad de una zona de interés de conformidad con el procedimiento previsto en el Decreto 0667 de 2022.

Artículo 323. Asimilación y/o disminución en la estratificación. El propósito de este instrumento de financiación es la movilización de recursos económicos por parte del Distrito, para la compensación de cargas urbanísticas como mecanismo que garantiza el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios con el fin de generar una liquidación diferenciada de tarifas de Servicios Públicos Domiciliarios o del impuesto predial, conforme al artículo 534 del Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto Municipal 0227 de 2022.

En el marco de la implementación de los instrumentos y estrategias de la Política de Protección a Moradores y Actividades Económicas, se podrán definir áreas o inmuebles para la aplicación de este instrumento con el fin de promover la permanencia de los moradores, la generación de viviendas VIP y VIS al interior del Macroproyecto y los procesos de reasentamiento a que haya lugar.

Beneficios tributarios. Se aplicarán en concordancia con el Estatuto Tributario vigente para el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, Acuerdo Municipal 066 de 2017 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, el cual establece los diferentes beneficios tributarios asociados a inmuebles que por sus características o tratamiento, deben ser conservados, así como otros asociados a la renovación urbana y a la actividad misma de construcción de proyectos, sin perjuicio de que se puedan motivar durante la vigencia del instrumento de planificación la formulación y adopción de exenciones, tasas e impuestos que ayuden a la financiación del modelo de ocupación de este territorio.

Artículo 325. Pagos por Servicios Ambientales en otras modalidades diferentes al Hídrico. En la reglamentación específica que se adopte se determinarán aquellas modalidades de servicios ambientales que permitan la financiación de ecosistemas estratégicos que se encuentran al interior del ámbito de río, teniendo en cuenta los recursos que se dispongan conforme a lo dispuesto en el artículo 45 y 111 de la Ley 99 de 1993.

Artículo 326. Aportes Voluntarios del Desarrollo. Los diferentes actores y partes interesadas del proceso de renovación urbana, promoverán el mecanismo de aportes voluntarios en los que diferentes contribuyentes y no contribuyentes elijan la destinación específica para un programa de renovación urbana y su inversión en un territorio, a partir de la oferta programática que tenga previsto el instrumento de planificación. En estos territorios confluirán recursos que ayuden a la financiación de las cargas sociales, la generación de espacio público, la atención de moradores, compra de suelo, entre otros.

Artículo 327. Tasas fiscales e impuestos. Los operadores urbanos podrán gestionar iniciativas de consecución de recursos del impuesto de delineación urbana e industria y comercio con el fin de lograr el cierre financiero de los proyectos públicos que tengan a su cargo en el territorio delegado, conforme lo disponga el Estatuto Tributario vigente para el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

CAPÍTULO 4.

El Operador Urbano, las Instancias de Coordinación y Direccionamiento Estratégico y Gestión Social

Artículo 328. Operador Urbano. En aplicación de lo establecido en el artículo 462 del Acuerdo 48 de 2014 la implementación y gestión del Macroproyecto para el AIEMED Río Centro, podrá estar a cargo de un operador(es) Urbano(s), quien podrá ser una Empresas Industriales y Comercial del Estado, establecimiento público o sociedad de economía mixta de capital mayoritariamente público, de orden municipal o distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, quien atenderá lo dispuesto en el Decreto 893 de 2017, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya; el cual reglamenta la figura y su alcance en la gestión. Deberá actuar en el marco de la reglamentación que se adopta en este Decreto para la implementación de los programas, proyectos, obras y mecanismos de gestión, sus instrumentos de planificación complementaria y las demás actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas que se lleven a cabo.

El Operador(es) Urbano(s) será designado, conforme a lo dispuesto en la Ley 489 de 1998 mediante convenio o contrato que se suscriba para tal fin. Será el encargado de liderar la transformación del Área de Intervención Estratégica, consolidándose en el operador responsable de la intervención pública en la gestión y en el mercado del suelo, en las líneas estratégicas principales: Gestión Urbana e Inmobiliaria, Gestión de la Financiación, Gestión Social y Gestión interinstitucional.

Parágrafo 1º. Los desarrollos inmobiliarios en los planes parciales vigentes a la fecha de entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014, podrán continuar con los esquemas de gestión definidos en sus respectivos actos de adopción, sin perjuicio de que puedan celebrar acuerdos con el operador urbano del respectivo macroproyecto y acoger lo dispuesto en el Decreto 893 de 2017, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya, sin que ello implique ajustar el plan parcial respectivo.

Parágrafo 2º. Las entidades públicas creadas o designadas, deberán estar facultadas para ejecutar las acciones y ejercer las funciones establecidas en el presente Decreto. En caso de designarse una entidad existente y de no contar con estas funciones, deberá emprender las reformas que sean necesarias a sus estatutos para cumplir con lo dispuesto en el Decreto 893 de 2017, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 329. Entidad Gestora. Conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997, artículos 44, 45 y 47, desarrollado en el Decreto 893 de 2017, sobre gestión asociada de los propietarios que conforman las unidades de actuación, los

operadores urbanos y el Departamento Administrativo de Planeación, fomentarán la constitución de alianzas e impulsarán la conformación de Entidades Gestoras de naturaleza pública, privada o mixta, a partir de la unión de esfuerzos de los diferentes agentes privados y públicos de la gestión urbana e inmobiliaria, con el fin de llevar a cabo la implementación de las actuaciones urbanísticas y demás operaciones urbanas al interior del Macroproyecto Río Centro.

La designación y creación de las entidades gestoras corresponderá a los propietarios de los predios y desarrolladores inmobiliarios, quienes informarán y coordinarán su actuación, con la Administración Municipal a través de la Mesa Técnica conformada según lo dispuesto en el Decreto 893 de 2017, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya.

Cuando se trate de unidades de actuación, las entidades gestoras deberán llevar a cabo la gestión del suelo tendiente a conformarse como unidades de gestión, de lo contrario, deberá aplicarse lo establecido en los artículos 39 a 42 de la Ley 388 de 1997, en materia de delimitación y adopción de unidades de actuación urbanística, con el concurso del operador urbano y/o con el Departamento Administrativo de Planeación.

Artículo 330. Consejo de Direccionamiento Estratégico. Es la instancia creada por el Distrito para la toma de decisiones estratégicas que garanticen el desarrollo eficaz y eficiente del marco estratégico del POT, priorización de proyectos y direccionamiento de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación. Este órgano a través del Comité técnico asociado viabilizará las propuestas para la consolidación de los elementos del Sistema Público debido en el presente Macroproyecto en concordancia con los planes de desarrollo respectivos. Las disposiciones referidas a su conformación y operación se regirán por lo dispuesto en el Decreto 1569 de 2016, modificado por los decretos 127 y 621 de 2017, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 331. Mesa de Coordinación Técnica. En aplicación de lo dispuesto en el Decreto Municipal 0893 de 2017, es la instancia conformada por el Departamento Administrativo de Planeación, la Secretaría de Gestión y Control Territorial y los operadores urbanos designados, que será la encargada de la coordinación y ejecución de los procesos estratégicos y sus actividades técnicas y administrativas derivadas, que deben desarrollarse de manera articulada para garantizar la implementación de los programas, proyectos, obras y mecanismos de gestión, definidas en el macroproyecto Río Centro.

Artículo 332. Política de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas- PPPMAEP-. La gestión social del Macroproyecto AIEMED Río Centro, se desarrollará en concordancia con lo dispuesto en el artículo 573 del Acuerdo 48 de 2014, el Acuerdo 145 de 2019, reglamentado por el Decreto 818 de 2021, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya; el cual determina como ámbito de aplicación los escenarios de intervención por obras de infraestructura de la tipología obra nueva, gestión del riesgo de desastres y calamidad pública y actuaciones y operaciones urbanísticas. Sus disposiciones serán de obligatorio cumplimiento para las dependencias del nivel central, las entidades descentralizadas; los operadores y gestores urbanos, y demás actores sociales, entendidos estos, como sujetos activos que inciden en los diversos procesos que se presentan en los diferentes escenarios de intervención de la PPPMAEP.

Parágrafo. En la zona o polígono donde se encuentre delegado, le corresponderá al Operador Urbano, implementar, con el concurso de la Administración Central, la Política de Protección a Moradores y sus instrumentos, en articulación con las demás dependencias integrantes de la Mesa de Coordinación Técnica.

CAPÍTULO 5. Actuaciones Urbanísticas en el Macroproyecto

Artículo 333. Gestión de las actuaciones urbanísticas en el Macroproyecto. La ejecución del Planeamiento al interior del Macroproyecto dependerá del tipo de tratamiento urbanístico y del instrumento de planificación correspondiente. Las actuaciones de urbanización, construcción y subdivisión habilitadas para este Macroproyecto, así como el trámite del reconocimiento de edificaciones, se regirán por las siguientes disposiciones en consonancia con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 en materia de tipologías, procedimientos y requisitos o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Sección 1. Actuaciones de urbanización y subdivisión

Artículo 334. Licencia de Urbanización en unidades de actuación urbanística. Se tramitará una única licencia de urbanización para la totalidad de los predios que conformen las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- o Unidades de Gestión -UG- en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.

Artículo 335. Licencias de Urbanización por etapas de desarrollo constructivo. En el caso de que la licencia de urbanización contemple diferentes etapas de construcción, cada una de estas deberá contar con la distribución de obligaciones y de edificabilidad determinada en la licencia de urbanización, de forma tal que se podrán solicitar posteriormente licencias de construcción por cada etapa. Ejecutadas las licencias, se deberán cumplir las obligaciones correspondientes a cada etapa o de manera integral, si se ha solicitado simultáneamente la licencia de urbanización con la licencia de construcción para toda la unidad.

De conformidad con el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la entrega material de las áreas de cesión, así como su dotación, deberá realizarse dentro de la vigencia de la licencia de urbanización y hasta seis (6) meses después del vencimiento de la misma, sus prórrogas o de su revalidación, en coordinación con las dependencias competentes y el Operador Urbano designado.

Parágrafo 1°. Respecto a las obligaciones en dinero, éstas podrán distribuirse en la licencia de urbanización para cada una de las etapas sujetas a licencia de construcción, en proporción a su edificabilidad y pagarse durante la vigencia de ésta, de conformidad con la reglamentación vigente en el Distrito.

Parágrafo 2°. En caso de no realizarse la distribución proporcional de dichas obligaciones en dinero, éstas deberán pagarse a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia de urbanización, sus prórrogas o de su revalidación.

Parágrafo 3°. De conformidad con el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, sólo se entenderá que los predios de la respectiva UAU se encuentran urbanizados y que se ha constituido una situación jurídica consolidada, en el marco de las normas del plan parcial, cuando se verifique el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas en suelo y dinero del respectivo sistema de reparto.

Artículo 336. Planteamientos Urbanísticos Generales -PUG- en planes parciales. En concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general, cada etapa del Planteamiento Urbanístico General -PUG-, deberá coincidir con la Unidad de Actuación Urbanística proyectada en el correspondiente Plan Parcial, por lo cual no se permite la definición de diferentes etapas de urbanización al interior de una unidad de actuación o gestión, salvo que

se pretenda garantizar la permanencia de la actividad industrial en los términos del artículo siguiente.

Parágrafo 1. Podrán aprobarse Planteamientos Urbanísticos Generales -PUG- en planes parciales con el fin de integrar en un único proyecto inmobiliario, diferentes unidades de actuación o gestión e incluso predios que conforman Áreas de Manejo Especial, siempre y cuando las etapas coincidan con la delimitación aprobada en el plan parcial.

Parágrafo 2. En todo caso, cuando sea necesario subdividir o redelimitar la UAU, antes del licenciamiento, deberá ajustarse el Plan Parcial agotando el procedimiento definido en el presente Decreto.

Artículo 337. Planteamientos Urbanísticos Generales -PUG- aplicando el derecho de permanencia de las actividades económicas y/o productivas. Cuando se trate unidades de actuación o gestión, con presencia a su interior de actividades industriales activas que pretendan ejercer su derecho de permanencia, el desarrollo de la Unidad podrá llevarse a cabo mediante la aprobación de un Planteamiento Urbanístico General -PUG- que establezca un máximo de dos (2) etapas en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.

En este caso el área o predio ocupado por la actividad industrial activa y el resto de la unidad, podrán definirse como etapas de urbanización independientes, para lo cual se deberá generar un reparto interno de la unidad donde se defina para cada etapa en el respectivo cuadro de áreas, la forma en que se dará el cumplimiento en cada etapa a la totalidad de las cargas u obligaciones urbanísticas establecidas en el sistema de reparto.

Artículo 338. Actuaciones de subdivisión. Solo se permitirá la subdivisión de lotes en el marco de licencias de urbanización.

Parágrafo. Se permite el otorgamiento de licencias de subdivisión sin necesidad de tramitar licencia de urbanización, solamente para la segregación de un lote de mayor extensión, con la finalidad de conformar una o varias Unidad de Actuación Urbanística en los términos del correspondiente Plan Parcial.

Sección 2.

Actuaciones de construcción y trámites de reconocimiento de edificaciones.

Artículo 339. Actuaciones de construcción en los suelos de consolidación y en las Áreas de Manejo Especial. Los suelos de consolidación y en las Áreas de Manejo Especial del macroproyecto podrán desarrollarse a través de actuaciones de construcción predio a predio, de conformidad con lo establecido en el Artículo 332 Procesos de urbanización y subdivisión en el suelo Urbano y de expansión urbana del Acuerdo 48 de 2014.

Para su licenciamiento aplicará el régimen urbanístico general y específico vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial al momento del radicado en legal y debida forma.

Artículo 340. Actuación de construcción en la modalidad de ampliación en polígonos con tratamiento de renovación. En aplicación de lo establecido en el numeral 4 del artículo 573 del Acuerdo 48 de 2014, los predios al interior de los planes parciales adoptados con el presente Macroproyecto y que desarrollen actividades económicas, dentro de las categorías de usos de comercio y servicios, a las que les aplique el derecho de permanencia por considerarse actividades establecidas con anterioridad al inicio de la vigencia del presente Decreto, podrán realizar ampliaciones y/o modificaciones sin el trámite previo de la licencia de urbanización, cumpliendo con las siguientes disposiciones:

- 340.1. No impliquen la subdivisión de los predios al interior de la Unidad de Actuación Urbanística.
- 340.2. No se trate de una obra nueva, a menos que corresponda a la ejecución del Planteamiento Urbanístico de las Unidades de Actuación del respectivo Plan Parcial.
- 340.3. Se trate actuaciones en lotes con área inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²), hasta dos pisos, por una única vez, sin importar el área total construida.
- 340.4. En lotes con áreas mayores de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²), se permitirá la ampliación de la edificación por una única vez, siempre que no supere el 10% del área total construida que presente al momento de solicitar la respectiva licencia.
- 340.5. Todas las modificaciones y ampliaciones se deben realizar conservando la misma actividad o uso sin generar nuevas destinaciones.
- 340.6. Las adiciones y ampliaciones solo podrán ser ejecutados con el único fin de mejorar la actividad existente, desarrollando siempre actividades a fines al objeto de la empresa.
- 340.7. Las actividades que se desarrollen en el área adicionada deberá cumplir con el protocolo ambiental y con las exigencias establecidas por las autoridades ambientales.
- 340.8. En todos los casos, las ampliaciones de las edificaciones en estos polígonos, deben cumplir con cesiones públicas y áreas libres privadas a las que se refiere el presente Macroproyecto.

Parágrafo 1°. Podrán ser objeto de reconocimiento por una única vez, las áreas adicionales de construcciones previamente licenciadas que conserven las mismas condiciones reguladas en los numerales anteriores.

Parágrafo 2°. Para efectos de garantizar que se trate de una única actuación, durante la vigencia del macroproyecto, el curador urbano verificará previamente las licencias que se han otorgado sobre el predio, en los sistemas de información del Distrito.

Artículo 341. Actuación de construcción en la modalidad de modificación. Los predios al interior de los planes parciales adoptados con el presente Macroproyecto, podrán ser objeto de actuaciones de modificación mediante la respectiva licencia de construcción, sin el trámite previo de la licencia de urbanización, siempre que con ello no se apruebe un cambio de uso.

Artículo 342. Actuaciones de construcción en la modalidad de modificación y ampliación en unidades de actuación urbanística -UAU- aplicando el derecho de permanencia de las actividades industriales. En las edificaciones existentes donde se desarrolle el uso industrial con anterioridad a la entrada en vigencia del Macroproyecto, se podrán autorizar modificaciones y ampliaciones sin límite de área, siempre y cuando estas obras se requieran para el mejor funcionamiento de las mismas y deberán estar relacionadas con el mejoramiento de la productividad o la generación de áreas administrativas requeridas para la misma empresa. Estas adiciones no podrán generar nuevas destinaciones ni sobrepasar los aprovechamientos señalados en el Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas, del Acuerdo 48 de 2014, conservando el uso industrial. La ocupación estará determinada por los retiros laterales y de fondo que se requieran, dependiendo del área en donde se localicen.

Parágrafo. Podrán ser objeto de reconocimiento las áreas adicionales de construcciones previamente licenciadas que conserven las mismas condiciones reguladas en el presente artículo.

Artículo 343. Actuaciones de construcción en Unidades de Actuación y/o Gestión. De acuerdo con lo señalado en la licencia de urbanización para la respectiva unidad de actuación o gestión y posterior a esta, podrá adelantarse el

trámite de la licencia de construcción para la totalidad de los predios o para cada una de sus etapas.

Parágrafo. No se permitirá el trámite de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva en ninguna de las unidades de actuación y/o gestión, sin el respectivo trámite de licencia de urbanización de la unidad.

Artículo 344. Actuación de construcción en la modalidad de adecuación. No se permitirá el trámite de licencia de construcción en la modalidad de adecuación en ninguna de las unidades de actuación y/o gestión, sin el respectivo trámite de licencia de urbanización de la unidad.

Artículo 345. Trámites de reconocimiento de existencia de edificaciones en las unidades de actuación urbanística -UAU-, en las Áreas de manejo especial -AME- dentro de los planes parciales del Macroproyecto. Las edificaciones al interior de los planes parciales adoptados con el Macroproyecto Río Centro, podrán someterse al trámite de reconocimiento, siempre y cuando cumplan con las siguientes disposiciones:

345.1. Las edificaciones que acrediten haberse construido con anterioridad a la entrada en vigor del Macroproyecto podrán reconocerse siempre y cuando cumplan con las disposiciones del Capítulo V del Título IV del Componente Urbano del Acuerdo 48 de 2014 y las demás condiciones definidas en la norma nacional vigente.

345.2. Las edificaciones que hayan sido construidas con posterioridad a la entrada en vigencia del macroproyecto, podrán reconocerse siempre y cuando no estén localizadas en áreas que hagan parte del Sistema de Espacio Público establecido en el Plan de Ordenamiento o el Plan Parcial, en retiros y en zonas de amenaza o riesgo, conforme a los artículos 377 del Acuerdo 48 de 2014 y 301 del Decreto Municipal 471 de 2018.

TITULO 4.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 346. Estrategia Pedagógica. El Departamento Administrativo de Planeación, a través de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, formulará una Estrategia para la pedagogía y conocimiento de las normas que se adoptan con este Macroproyecto para el AIEMED RIO Zona Rio Centro, considerando tanto las reglas aplicables de manera general, como las dispuestas para los instrumentos de tercer nivel: planes parciales y Planes Especiales de Manejo y Protección -PEMP-.

Esta Estrategia contará con dos momentos de actuación:

346.1. A nivel interno: Incluye las actividades de socialización y transferencia de conocimiento con actores internos del nivel central y descentralizado del Conglomerado Público Distrital, con el fin de que se conozca el alcance de las disposiciones y la gestión para la aplicación normativa de instrumento s de planificación, de intervención del suelo, de financiación y mecanismos como la Política de Protección a moradores, entre otros. será responsable de la coordinación, definición de los cronogramas de actividades, planes de acción y funcionamiento de las mesas de trabajo, entre otros.

346.2. A nivel externo. Igualmente, será liderada por el Departamento Administrativo de Planeación, a través de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad. Incluye las actividades de socialización y transferencia de conocimiento a los actores del desarrollo territorial. curadurías urbanas, sector inmobiliario y ciudadanía en general, sobre el

contenido y alcance de este instrumento de segundo nivel y los de tercer nivel que adopta, formula y contiene.

Parágrafo. Esta estrategia deberá desarrollarse con la entrada en vigencia de este decreto una vez estructurada y tendrá una duración de un año o prorrogarse de considerarlo necesario.

Artículo 347. Lineamientos para la revisión y reformulación de los planes parciales. El macroproyecto y sus planes parciales podrá revisarse y ajustarse, en concordancia con los siguientes requerimientos:

347.1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planificación complementaria aquí adoptados, el proceso técnico, administrativo y jurídico a partir del cual la Administración Municipal, de oficio o a solicitud de los propietarios del suelo o la comunidad organizada, ajusta los contenidos del Plan referidos al Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico), el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial y los sistemas públicos de jerarquía local, aplicando la normativa con la que fueron adoptados. En todo caso, este proceso deberá mantener las estrategias de manejo de los ejes estructurantes y el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios a Escala General (Macroproyecto). Este proceso deberá adelantarse aplicando el procedimiento previsto para su aprobación, en la normativa nacional vigente y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

347.2. Habrá lugar a la modificación del Decreto sin que implique la revisión del Plan Parcial, cuando se pretendan introducir ajustes al sistema de gestión, el espacio público local, la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística y Áreas de Manejo Especial, así como precisiones al cumplimiento de las obligaciones asociadas al sistema de movilidad. Se consideran como premisas de este proceso, conservar todas las escalas del Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios y el sistema de espacio público de orden general. Esta actuación se surtirá mediante Decreto previamente publicado en la página web del Municipio en los términos del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Municipio de Medellín y no implicará agotar las instancias de información a propietarios y vecinos establecidas para la revisión del Plan.

347.3. La reformulación de los instrumentos procederá al vencimiento de la vigencia del Macroproyecto, cuando la Administración Municipal, de oficio o a solicitud de los propietarios del suelo o la comunidad organizada, consideren pertinente formular un nuevo plan acogiéndose a la normativa local vigente, observando para su formulación, los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.

Artículo 348. Seguimiento y control al cumplimiento de la obligación VIP/ VIS. En aplicación de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto 1077 de 2025, cuando los curadores urbanos expidan licencias de urbanización sobre predios sujetos a la obligación de que trata este artículo, de acuerdo con el plan parcial respectivo y el proceso de licenciamiento, informarán de esta circunstancia al Departamento Administrativo de Planeación y a los demás curadores urbanos del Distrito.

La Subsecretaría de Control y Gestión Territorial o la dependencia que haga sus veces, velará de manera especial por el cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto, especialmente referido al cumplimiento de la exigencia de viviendas VIS y VIP en sus distintas modalidades de cumplimiento.

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín - ISVIMED velarán por la inclusión de un porcentaje de estas viviendas, en la priorización y ejecución de los proyectos VIP y VIS en los planes de desarrollo siguientes, durante la vigencia del presente Decreto.

Artículo 349. Vigencias y derogatorias. El presente Macroproyecto y los instrumentos de tercer nivel aquí adoptados, mantendrán su vigencia hasta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, momento en el cual se evaluará la pertinencia de extender o mantener la vigencia de la norma con la que fueron adoptados.

Los propietarios de los predios sujetos a planes parciales dentro de la AIE Med Zona RioCentro podrán acogerse por escrito a la nueva reglamentación que generen las modificaciones posteriores del Plan de Ordenamiento Territorial, en concordancia con lo establecido en los párrafos 3° y 5° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito de Medellín y deroga los Decretos 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019 y demás disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Medellín a los veintiséis (26) días del mes de diciembre de 2023.

ÓSCAR DE JESÚS HURTADO PÉREZ

Alcalde de Medellín (E)

ALEJANDRO MUÑOZ BOTERO

Director del Departamento Administrativo de Planeación

**ANEXO 1.
SECCIONES VIALES**

Gaceta Oficial

ras 48 y 50																																				
PUNTO FIJO: Paramento de lotes o construcciones del costado norte, a partir de este punto hacia el norte se tendría el resto de la sección iniciando con la FC del costado norte.																																				
EJE VIAL: A 5,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																																				
OBSERVACIONES: Se definen EPP vbles. En ambos costados de la vía. , Se proponen 3 carriles de 3,50 m en vez de 2 de 3,25 m, toda vez que responde mejor a las condiciones actuales de movilidad y a la jerarquía de vía.																																				
Calle 30 entre Carreras 44 y 48																																				
Calle 30 entre Carre- ras 44 y 48	Servi- cio	Norte	3, 0	3,0	1,5														2, 5	3,0	3, 0	Sur	16, 50	22,50												
PUNTO FIJO: Entre carreras 44 y 44A: borde de calzada existente del costado sur, coincide con línea de calzada sur del planteamiento vial del Macro. Entre carreras 44A y 45: paramento de lotes del costado norte, no coincide con ninguna línea del planteamiento vial, desde este punto 1,0 m hacia el norte se tendría la línea de f. circulación norte del Macro. Entre carreras 45 y 48: paramento de lotes del costado sur, coincide con línea de f. circulación sur del Macro.																																				
EJE VIAL: A 3,25 m de la línea de calzada norte o sur.																																				
OBSERVACIONES: Antejardines discontinuos por presencia de AME's, se homologan todos a 3,0 m por la jerarquía vial.																																				
Calle 34 entre Carreras 43 y 43A																																				
Calle 34 entre Carre- ras 43 y 43A	Colec- tora	Norte	Vble.																	2, 5	3,0	3, 0	Sur	13, 50	16,50											
PUNTO FIJO: Paramento de lotes del costado sur (sobre todo el ubicado más hacia el oriente), coincide con línea de calzada sur del planteamiento vial del Macro.																																				
EJE VIAL: A 4,0 m de las líneas de calzada norte o sur.																																				
OBSERVACIONES: Andén costado norte variable, sección mínima 1,2 m.																																				
Calle 33 entre Carreras 43 y 43A																																				
Calle 33 entre Carre- ras 43 y 43A	Servi- cio	Norte	3, 0	2,5	1,5																1, 5	2,5	3, 0	Sur	14, 50	20,50										
PUNTO FIJO: Paramento de lotes del costado norte, coincide con borde de calzada existente norte (ver																																				
EJE VIAL: A 3,25 m de la línea de calzada norte o sur.																																				
Carrera 43 o 42A entre Calles 30 y 34																																				
Carre- ra 43 entre Calle- s 30 y 34	Colec- tora	Occid- ental	3, 0	4,5	2,5	Vble.																		Vble.		Ori- ental	7,0 0	10, 00	1							
PUNTO FIJO: El punto fijo sería la línea de f. circulación del costado occidental, a partir de este punto se generaría el resto de la sección hacia el oriente. No concuerda con paramentos u otro elemento de la vía existente																																				
EJE VIAL: A 4,0 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																																				
OBSERVACIONES: Calzada existente variable, mínimo 8,0 m. Andén oriental existente variable, mínimos: f. amob. 1,5 m y f. circ. 2,0 m.																																				
Carrera 44 entre Calles 29 y 31																																				
Carre- ra 44 entre Calle- s 29 y 31	Arteri- a	Occid- ental	5, 0	3,0	2,5	6,50																						Vble.	5, 0	Ori- ental	12, 00	22,00				
PUNTO FIJO: Paramento de lotes del costado oriental, coincide con línea de f. de circulación oriental del planteamiento vial del Macro.																																				
EJE VIAL: A 3,25 m de la línea de calzada occidental u oriental.																																				
OBSERVACIONES: Costado oriental: Entre calles 31 y 30: f. amob. 1,0 m, f. circ. vble. (2,0m - 3,5m) Entre calles 30 y 29: f. amob. 1,5 m, f. circ. vble. (2,0m - 2,7m)																																				
Carrera 44A entre Calles 29 y 31																																				
Carre- ra 44A entre Calle- s 29 y 31	Servi- cio	Occid- ental	3, 0	3,0	2,0	3, 25	3, 25	3, 25																					Vble.	3, 0	Ori- ental	14, 75	20,75			
PUNTO FIJO: No se propone punto fijo ya que es una vía nueva, sin embargo, entre las calles 31 y 30 la capa de lotes se superpone con la línea del eje vial, y entre las calles 30 y 29 la capa de lotes se superpone con la línea de f. circulación del costado oriental.																																				
EJE VIAL: A 4,875 m de la línea de calzada occidental u oriental																																				
OBSERVACIONES: Oriental: Entre calles 29 y 30: f. amob. 2,5 m; f. circ. vble. (4,2m - 8,3m) Entre calles 30 y 31: f. amob. 1,5 m; f. circ. 2,0 m																																				
Carrera 45 entre Calles 29 y 36																																				
Carre- ra 45 entre Calle- s 29 y 36	Arteri- a	Occid- ental	Vb- le.	3, 0	Vble.																								Vble.	3, 0	Ori- ental	9,7 5	15,75			
PUNTO FIJO: Entre calles 29 y 34: Borde de calzada existente del costado oriental (ver ortofoto), coincide con línea de calzada oriental propuesta por el Macro. Entre calles 34 y 36: Paramento de lotes del costado oriental, coincide con línea de f. circulación oriental del Macro.																																				
EJE VIAL: A 4,875 m de la línea de calzada occidental u oriental																																				
OBSERVACIONES: Occidente: Entre calles 29 y 30: f. amob. 1,5 m; f. circ. vble. (2,7m - 4,0m). Entre calles 30 y 36: f. amob. 2,5 m; f. circ. 3,0 m. Oriente: Entre calles 29 y 34: f. amob. 2,5 m; f. circ. 3,0 m. Entre calles 34 y 36: f. amob. 1,5 m; f. circ. 2,0 m.																																				
Carrera 46 entre Calles 29 y 37																																				
Carre- ra 46 entre Calle- s 29 y 37	Servi- cio	Occid- ental	3, 0	Vble.																										1, 5	Vb- le.	3, 0	Ori- ental	11, 25	17,25	
PUNTO FIJO: Entre calles 29 y 34: Borde de calzada existente del costado oriental (ver ortofoto), coincide con línea de calzada oriental propuesta por el Macro. Entre calles 34 y 37: No se define con facilidad un punto fijo, sin embargo, el paramento de lotes del costado occidental coincide en gran parte con la línea de f. circulación occidental del Macro.																																				
EJE VIAL: A 4,875 m de la línea de calzada occidental u oriental																																				
OBSERVACIONES: Occidente: Entre calles 29 y 30: f. amob. 1,5 m; f. circ. 3,5 m Entre calles 30 y 31: f. amob. 1,0 m; f. circ. (2,0m - 2,5m) Entre calles 31 y 32: f. amob. 1,5 m; f. circ. 4,0 m Entre calles 32 y 34: f. amob. 1,5 m; f. circ. (2,5m - 3,5 m) Entre calles 34 y 37: f. amob. 1,5 m; f. circ. 3,5 m Oriente: Entre calles 29 y 31: f. amob. 1,5 m; f. circ. 3,5 m Entre calles 31 y 32: f. amob. 1,5 m; f. circ. 4,0 m Entre calles 32 y 37: f. amob. 1,5 m; f. circ. 3,5 m																																				
Carrera 46A entre Calles 31 y 34																																				
Carre- ra 46A entre Calle- s 31 y 34	Colec- tora	Occid- ental	Vb- le.	Vble.																										1, 5	2, 5	Vb- le.	3, 0	Ori- ental	10, 50	13,50
PUNTO FIJO: Entre calles 31 y 32: paramento de lotes del costado oriental, coincide con línea de f. circulación oriental del Macro. Entre calles 32 y bifurcación: paramento de lotes del costado occidental, coincide con línea de f. circulación occidental del Macro.																																				
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																																				
OBSERVACIONES: Occidente: Entre calles 31 y 32: con base en los cambios propuestos al AR_4 mencionados en la sección de la calle 31 se tiene lo siguiente: f. amob. 2,5 m; f. circ. 5,0 m Entre calles 32 y																																				

Z6_R_35 TENCHE - LA 30																															
Sección asociada a: Tramo de Vía	Jerarquía	Costado	EP, Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				Separador	F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP, Propuesto	Costado	Total Sección Pública (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN		
							Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4											
Calle 30 entre Carreras 58A y 65																															
Calle 30 entre Carreras 65 y 58A	Arterial	Norte	10,0		Vble.	1,5		6,5								8,50		9,3						6,5	1,5	2,0	10,0	Sur	35,80	55,80	
PUNTO FIJO: Borde de calzada sur existente, coincide con línea de calzada sur del planteamiento. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada de los extremos norte y sur.																															
OBSERVACIONES: Norte: franja de circulación variable: 2,0 m - 2,2 m., Calzada norte Metroplús variable: 8,5 m - 9,0 m; en medio de esta calzada se tiene un separador también variable de 1,4 m - 1,6 m, se toma tal cual está en planimetría. Y Calzada sur Metroplús: cuenta con un separador variable 1,8 m - 2,0 m.																															
Calle 30 entre Carreras 55 y 58A																															
Calle 30 entre Carreras 58A y 55	Arterial	Norte	10,0	2,0		1,5		6,50				3,75	Vble.	3,75	6,5							Vble.	2,0	4,25	1,5	2,0	10,0	Sur	33,75	53,75	
PUNTO FIJO: Borde externo de andén del costado sur, coincide con línea de franja de circulación sur del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada de los extremos norte y sur. A 2,125 m de la línea de calzada norte de la vía de 4,25 m ubicada en el costado sur.																															
OBSERVACIONES: Separador central que incluye canalización y parte de las calzadas de Metroplús es variable: 4,0 m - 19,5 m. Separador del costado sur es variable: 1,0 m - 3,1 m. Carril de 2,0 m al costado sur es una ciclorruta.																															
Calle 30 entre Carreras 53 y 55																															
Calle 30 entre Carreras 55 y 53	Arterial	Norte	10,0	2,0		1,5						3,75	Vble.	3,75	6,5							Vble.	4,5	2,0	1,5	2,0	10,0	Sur	27,50	47,50	
Borde de calzada sur existente de la vía de servicio, coincide con línea de franja de calzada sur del planteamiento vial del Macro. A 4,0 m de la línea de calzada norte, se puede tomar el del proyecto vial de ciudad. A 3,25 m de la línea de calzada norte de la vía de 6,5 m ubicada en el costado sur. A 2,25 m de la línea de calzada norte de la vía de 4,5 m ubicada en el costado sur.																															
OBSERVACIONES: Calzada norte variable: Entre carreras 55 y 54: 9,75 m. Entre carreras 54 y 53: 6,75 m. Separador central es variable: 1,2 m y 2,3 m. Y Separador del costado sur es variable, entre 2,7 y 9,2 m, se toma tal cual está en planimetría.																															
Carril de 2,0 m del costado sur es una ciclorruta. En el costado sur de la calle 30 se redefinieron las franjas de EPP por lo tanto quedan vacíos que podrían ser objeto de ocupación con área útil.																															
Calle 30A entre Carreras 53 y 65																															
Calle 30A entre Carreras 53 y 65	Arterial	Norte		5,0	3,0	2,5	1,5	3,25	3,25	3,25															2,5	3,0	5,0	Sur	22,25	32,25	
PUNTO FIJO: Entre carreras 65 y 58A: Eje de vía actual, que coincide con el eje vial del planteamiento vial del Macroproyecto. Entre carreras 58A y 53: Borde de calzada existente del costado sur, coincide con línea de calzada sur del Macro. EJE VIAL: A 4,875 m de las líneas de calzada norte y sur.																															
Carrera 65 entre Calles 30 y 30A																															
Carrera 65 entre Calles 30 y 30A	Arterial	Occidental		5,0	2,5	2,0	3,25	3,25	3,50							3,0	3,50	3,25	3,25						2,0	2,5	2,5	10,0	Oriental	34,5	49,5
PUNTO FIJO: Proyecto Vial 1-2022-1A EJE VIAL: A 5,0 m de las líneas de calzada occidental y oriental. A 1,5 m de las líneas de calzada que conforman el separador central.																															
Carrera 65 entre Calles 30A y 31																															
Carrera 65 entre Calles 30A y 31	Arterial	Occidental		5,0	3,0	2,5	2,0	3,25	3,25	3,50						1,2	3,25	3,25							0,5	Vble.	Vble.	Oriental	25,7	30,7	
PUNTO FIJO: Tomar planteamiento vial del PIMSMed, en el costado oriental tener como límite el paramento de lotes. Proyecto Vial 1-2022-1A EJE VIAL: A 5,0 m de la línea de calzada occidental. A 3,25 m de la línea de calzada oriental. A 0,6 m de las líneas de calzada que conforman el separador central.																															
OBSERVACIONES: El andén del costado occidental está conformado de la siguiente forma de oriente a occidente: ciclorruta, f. amoblamiento y f. circulación. Y Franja de circulación oriental variable: 1,0 m - 2,9 m.																															
Carrera 58A entre Calles 30 y 30A																															
Carrera 58A entre Calles 30 y 30A	Servicio	Occidental		3,0	2,0											3,25	3,25							1,5	2,0		3,0	Oriental	13,50	19,50	
PUNTO FIJO: Vía nueva, se toma planteamiento vial del Macroproyecto y se incorporan los elementos faltantes. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																															
Carrera 56 entre Calles 30 y 30A																															
Carrera 56 entre Calles 30 y 30A	Servicio	Occidental		3,0	2,0											3,25	3,25							1,5	2,0	3,0	Oriental	13,50	19,50		
PUNTO FIJO: Vía nueva, se toma planteamiento vial del Macroproyecto y se incorporan los elementos faltantes. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																															
Carrera 55 entre Calles 30 y 30A																															
Carrera 55 entre Calles 30 y 30A	Servicio	Occidental		Vble.	2,0											4,50	4,50							1,5	2,0	Vble.	Oriental	16,00	16,00		
PUNTO FIJO: Borde oriental de calzada existente, coincide con línea de calzada del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 4,5 m de las líneas de calzada occidental u oriental, dibujar también las de los ramales oriental y occidental de la misma vía.																															
OBSERVACIONES: Calzada de ancho variable debido a que se ensancha hacia el sur, dimensión mínima de 9,0 m.																															
Carrera 55 entre Calles 30A y 31 (Sendero Peatonal)																															
Carrera 55 entre Calles 30A y 31	Servicio	Occidental			9,00																							Oriental	9,00	9,00	
No se proponen más elementos para esta sección vial																															

s 53 y 57	PUNTO FIJO: No se define punto fijo ya que se toma la planimetría del Macro. EJE VIAL: Límite del PP																															
Carrera 53 entre Calles 53 y 58																																
Carrera 53 entre Calles 53 y 58	Servicio	Occidental	3,0	Vble.	2,50										3,50	3,25							1,50	Vble.	3,0	Vble.	Oriental	10,75	16,75			
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente costado oriental, coincide con línea de calzada oriental del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de la línea de calzada oriental																																
OBSERVACIONES: Antejardín oriental solo entre las carreras 53 y 54. <u>Costado occidental</u> : Entre carreras 53 y 54: f. circ. de 3,0 m. Entre carreras 54 y 56: f. circ. vble. 3,0 m - 3,8 m Entre carreras 56 y 58: f. circ. de 3,0 m <u>Costado oriental</u> : Entre carreras 53 y 54: f. circulación vble. 2,0 m - 4,0 m. Entre carreras 54 y 57: f. circ. de 2,0 m. Entre carreras 57 y 58: f. circ. vble. 1,8 m - 2,0 m.																																
Carrera 54 entre Calles 53 y 58																																
Carrera 54 entre Calles 53 y 58	Servicio	Occidental	3,0	Vble.	2,50										3,50	3,25								2,50	Vble.	3,0	Oriental	11,75	17,75			
PUNTO FIJO: Entre calles 53 y 57: borde de calzada existente costado oriental, coincide con línea de calzada oriental del Macro Entre calles 57 y 58: borde de calzada existente costado occidental, coincide con línea de calzada occidental del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de la línea de calzada oriental																																
OBSERVACIONES: <u>Costado occidental</u> : Entre carreras 53 y 54: f. circ. 3,5 m. Entre carreras 54 y 56: f. circ. 4,1 m. Entre carreras 56 y 57: f. circ. vble. 3,5 m - 3,8 m Entre carreras 57 y 58: f. circ. vble. 3,5 m - 3,7 m <u>Costado oriental</u> : Entre carreras 53 y 56: f. circ. 3,0 m Entre carreras 56 y 58: f. circ. vble. 3,0 m - 3,2 m.																																
Carrera 57 entre Calles 57 y 58																																
Carrera 57 entre Calles 57 y 58	Servicio	Occidental	Se toma la planimetría del proyecto vial de ciudad																									Oriental	0,00	0,00		
Tomar proyecto vial tal cual. Se tomaría el del proyecto vial, a 3,5m de la línea de calzada suroriental																																
Carrera 51D entre calles 57 y 58																																
Carrera 51D entre calles 57 y 58	Servicio	Occidental	Vble.	3,50																										Oriental	22,50	22,50
PUNTO FIJO: Borde de calzada oriental existente, coincide con la línea de calzada oriental del planteamiento vial del Macroproyecto. EJE VIAL: A 1,375 m del borde oriental u occidental del separador central OBSERVACIONES: EPP occidental variable, mínimo 8,0 m.																																

Z3_R_14 SAN BENITO																																
Sección asociada a: Tramo de Vía	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				Separador	F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección Pública (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN		
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4											
Calle 53 o 56 ente Carreras 54 y 57																																
Calle 53 o 56 ente Carreras 54 y 57	Arteria	Norte	Se acoge lo dispuesto en el acta 1-2019-1 para este tramo específico, quedaría tal como se propuso para el polígono Z3_R_13																			Sur	0,0	0,0								
Bordes de calzada del proyecto vial 01-2019-001, se tomaría tal cual la planimetría del proyecto vial. A una distancia variable de la línea de calzada del costado suroccidental, dibujar de acuerdo al proyecto vial.																																
Carrera 57 entre Calles 50 y 56																																
Carrera 57 entre Calles 50 y 56	Arteria	Occidental	Vble.	10,0	0,25	3,5	3,5	0,25																					Oriental	27,50	27,5	
PUNTO FIJO: No se define ya que se toma el proyecto vial de Proyecto Vial MetroPlus EJE VIAL: El del proyecto vial, coincide con el límite del PP. OBSERVACIONES: <u>Costado Occidental</u> : Entre calles 50 y 51: andén de 4,0 m Entre calles 51 y 54: andén vble. 2,5 m - 13,0 m Entre calles 54 y 55: andén vble. 6,3 m - 10,0 m Entre calles 55 y 56: andén vble. 3,9 m - 14,0 m <u>Costado Oriental</u> : Entre calles 50 y 51: andén vble. 3,8 m - 6,2 m Entre calles 51 y 54: andén vble. 2,9 m - 6,3 m Entre calles 54 y 55: no se tendría, se tiene isleta vial que sirve de separador y al mismo tiempo para tránsito peatonal. Entre calles 55 y 56: andén vble. 3,9 m - 4,6 m																																
Calle 50 entre Carreras 56B y 57																																
Calle 50 entre Carreras 56B y 57	Arteria	Norte	2,4	2,0	4,80	0,70	2,20				3,25	3,25	3,50	1,0							2,7	3,25	3,50	2,35	4,5	Sur	39,40	39,4				
PUNTO FIJO: No se define, se toma el proyecto vial de ciudad (PIMSMed). EJE VIAL: El del proyecto vial, ver si coincide con algún elemento de la sección. OBSERVACIONES: Carriles de 2,20 m y 2,35 m son f. circulación, además el carril de 2,70 es ciclorruta, carril de 0,7 m es separador																																
Carrera 56B entre Calles 50 y 49																																
Carrera 56B entre Calles 50 y 49	Arteria	Occidental	2,0																										Oriental	11,40	11,40	
PUNTO FIJO: No se define, se toma el proyecto vial de ciudad (PIMSMed). EJE VIAL: El del proyecto vial, coincide en gran parte con el límite del PP.																																
Carrera 56C entre Calles 50 y 54																																
Carrera 56C entre Calles 50 y 54	Servicio	Occidental	Vble.	Vble.																										Oriental		

50 y 54																							
PUNTO FIJO: Entre calles 50 y 51: Borde de calzada existente del costado oriental, coincide con línea de calzada oriental del planteamiento vial del Macro. Entre calles 51 y 54: Paramento de lotes del costado oriental, coincide con línea de f. circulación del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de la línea de calzada oriental.																							
OBSERVACIONES: Occidental: Entre calles 50 y 51: f. amob. 1,0 m; f. circ. vble. 1,8 m - 3,3 m. Entre calles 51 y 54: f. amob. 1,5 m; f. circ.vble. 3,3 m - 4,1 m. Oriental: Entre calles 50 y 51: f. amob. 0,5 m; f. circ. vble. 0,8 m - 3,0 m. Entre calles 51 y 54: f. amob. 1,5 m; f. circ. vble. 3,3 m - 4,1 m.																							
Carrera 56A entre Calles 50 y 52A																							
Carrera 56A entre Calles 50 y 52A	Servicio	Occidental	3,0	Vble.	Vble.	3,25	3,25	1,5	Vble.	3,0	Oriental	8,0	14,0										
Borde de calzada existente del costado oriental, coincide con línea de calzada oriental del proyecto vial de ciudad. Tomar la línea de calzada del proyecto vial como guía ya que tiene mejor alineamiento que el planteamiento vial del Macro. A 3,25 m de la línea de calzada oriental.																							
OBSERVACIONES: Antejardín discontinuo en ambos costados por presencia de AME o EPP. Occidental: Entre calles 50 y 51: f. amob. 1,5 m; f. circ. vble. 3,5 m - 4,4 m. Entre calles 51 y 52A: f. amob. 2,5 m; f. circ. vble. 2,5 m - 8,8 m. Oriental: Entre calles 50 y 51: f. circ. de 3,5 m. Entre calles 51 y 52A: f. circ. vble. 3,5 m - 4,0 m.																							
Carrera 56 entre Calles 50 y 52A																							
Carrera 56 entre Calles 50 y 52A	Servicio	Occidental	3,0	Vble.	Vble.	7,0	1,5	2,0	Oriental	10,5	13,5												
PUNTO FIJO: Entre calles 50 y 51: Borde de calzada existente del costado oriental, coincide con línea de calzada oriental del planteamiento vial del Macro. Entre calles 51 y 52A: Borde de calzada existente del costado oriental, pero acá coincide con línea de calzada oriental del proyecto vial de ciudad que tiene mejor alineamiento. EJE VIAL: A 3,50 m de la línea de calzada oriental. Antejardín discontinuo en ambos costados por presencia de AME o EPP. Occidental: Entre calles 50 y 51: f. amob. 1,5 m; f. circ. de 3,5 m. Entre calles 51 y 52A: f. amob. 2,5 m; f. circ. vble. 4,0 m - 5,5 m. Oriental: Entre calles 50 y 51: f. circ. vble. 3,5 m - 5,7 m. Entre calles 51 y 52A: mínimos normativos así se invada área útil o EPP.																							
Carrera 56A entre Calles 49A y 50																							
Carrera 56A entre Calles 49A y 50	Servicio	Occidental	2,2	0,5	3,25	3,25	0,5	2,2	Oriental	11,90	11,90												
PUNTO FIJO: Paramento de lotes del costado oriental, a partir de esta línea hacia el oriente las f. amoblamiento y circulación, y desde esta hacia el sur el resto de la sección. EJE VIAL: A 3,25 m de la línea del paramento de lotes del costado oriental que a su vez será la de calzada oriental.																							
OBSERVACIONES: 1. El tramo entre la calle 49A y un límite del área útil de la UAU 39 es una zona peatonal. Teniendo en cuenta que la sección vial existente es limitada y que se cuenta con AME's se propone otra sección. Y Se descartan los antejardines por lo expuesto anteriormente.																							
Calle 49 entre Carreras 55 y 56B																							
Calle 49 entre Carreras 55 y 56B	Arteria	Norte	5,0	3,00	2,50	Via existente										Sur	5,0	10,50					
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado norte, coincide con línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: No Aplica.																							
Calle 49A entre Carreras 55A y 56B																							
Calle 49A entre Carreras 55A y 56B	Arteria	Norte	2,25	0,50	3,25	3,25	0,50	2,25	Sur	12,00	12,00												
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado sur, coincide con línea de calzada sur del proyecto vial de ciudad. EJE VIAL: A 3,25 m de la línea de calzada sur.																							
Calle 50 entre Carreras 56A y 55																							
Calle 50 entre Carreras 56A y 55	Arteria	Norte	5,0	3,00	2,50	-	3,50	3,25	3,25	2,50	2,50	3,00	5,0	Sur	23,50	33,50							
PUNTO FIJO: Tomar planimetría del proyecto vial (PIMSMed), y desde los bordes de calzada hacia el exterior ajustar los elementos a la dimensión planteada. EJE VIAL: A 5,0 m de cualquier borde de calzada.																							
Calle 50 entre Carreras 53 y 54																							
Calle 50 entre Carreras 53 y 54	Arteria	Norte	5,0	2,50	-	3,25	3,25	3,50	2,00	2,50	2,50	5,0	Sur	19,50	29,50								
PUNTO FIJO: Tomar planimetría del proyecto vial (PIMSMed), y desde los bordes de calzada hacia el exterior ajustar los elementos a la dimensión planteada EJE VIAL: A mitad de calzada.																							
Calle 51 entre Carreras 53 y 54																							
Calle 51 entre Carreras 53 y 54	Servicio	Norte	Via peatonal existente y de ancho variable.										Sur	0,00	0,00								
Paramento de lotes del costado sur, coincide con línea de f. circulación del Macro, a partir de este punto hacia el norte se tendría toda la sección a excepción del antejardín. A 3,25 m de cualquier línea de calzada																							
Calle 51 entre Carreras 54 y 55																							
Calle 51 entre Carreras 54 y 55	Servicio	Norte	3,0	Vble.											Vble.	Sur	0,00	3,00					

PUNTO FIJO: Tomar planimetría del planteamiento vial del Macro, ya que no es posible definir con facilidad un punto fijo.																			
EJE VIAL: A 3,25 m de la línea de calzada del costado occidental																			
OBSERVACIONES: Andén Occidental: Entre calles 50 y 51: f. circ. vble. 2,5 m - 3,0 m. Y Entre calles 51 y 52: f. circ. de 3,0 m.																			
Carrera 54 entre Calles 50 y 53																			
Carrera 54 entre Calles 50 y 53	Servicio	Occidental	3,0	Vble.	2,00	-	3,50	3,25	-	-	-	-	-	2,00	Vble.	3,0	Oriental	10,75	16,75
PUNTO FIJO: se propone la línea de calzada del costado occidental.																			
EJE VIAL: A 3,5 m de la línea de calzada del costado occidental. Antejardines discontinuos.																			
OBSERVACIONES: Andén occidental Entre calles 50 y 51: f. circ. 2,8 m Entre calles 51 y 52: f. circ. 3,5 m. Entre calles 52 y 53: f. circ. vble. 2,4 m - 2,6 m. Andén oriental Entre calles 50 y 51: f. circ. vble. 3,0 m - 3,3 m Entre calles 51 y 52: f. circ. 3,5 m Entre calles 52 y 53: f. circ. 2,8 m.																			
Carrera 55 entre Calles 49 y 50																			
Carrera 55 entre Calles 49 y 50	Servicio	Occidental	-	Vble.	1,00	-	-	11,40	-	-	-	-	-	-	2,50	-	Oriental	14,90	14,90
PUNTO FIJO: Línea de calzada occidental del Macro, no coincide con otro punto existente en vía pero se toma este punto como referencia.																			
EJE VIAL: Línea límite del PP.																			
OBSERVACIONES: Andén occidental: f. amob. 1,0 m; f. circ. vble. 2,2 m - 2,85 m.																			
Carrera 55 entre Calles 50 y 53																			
Carrera 55 entre Calles 50 y 53	Servicio	Occidental	3,0	Vble.	Vble.	-	3,25	3,50	-	-	-	-	-	1,50	2,00	3,0	Oriental	10,25	16,25
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado oriental, coincide con línea de calzada oriental del Macro.																			
EJE VIAL: A 3,5 m de la línea de calzada oriental.																			
OBSERVACIONES: Antejardines discontinuos por presencia de EPP o AME Andén occidental: Entre calles 50 y 51: f. amob. 1,5 m; f. circ. vble. 3,6 m - 4,5 m. Entre calles 51 y 52 ó 55: f. amob. 2,5 m; f. circ. vble. 3,5 m - 6,1 m. Entre calles 52 ó 55 y 53: f. amob. 1,5 m; f. circ. 2,0 m.																			
Carrera 55A entre Calles 49 y 50																			
Carrera 55A entre Calles 49 y 50	Servicio	Occidental	3,0	Vble.	1,50	-	3,25	3,25	-	-	-	-	-	1,50	2,00	-	Oriental	11,50	14,50
PUNTO FIJO: Paramento de lotes del costado occidental, coincide con línea de f. circulación del Macro.																			
EJE VIAL: A 3,25 m de la línea de calzada occidental.																			
OBSERVACIONES: Andén occidental: Entre calles 49 y 49A: f. circ. 3,0 m, Entre calles 49A y 50: f. amob. Vble. 2,40 m - 2,54 m; f. circ. 2,5 m.																			
Carrera 56A entre Calles 52A y 56																			
Carrera 56A entre Calles 52A y 56	Servicio	Occidental	3,0	Vble.	1,50	-	3,25	3,25	-	-	-	-	-	1,50	Vble.	3,0	Oriental	9,50	15,50
PUNTO FIJO: Entre las carreras 52A y 55: Borde de calzada existente del costado occidental, coincide con línea de calzada occidental del Macro. Entre carreras 55 y 56: Paramento de lotes del costado oriental, coincide con línea de f. circulación del Macro.																			
EJE VIAL: A 3,25 m de la línea de calzada occidental.																			
OBSERVACIONES: Antejardines discontinuos por presencia de AME's. Andén occidental: Entre calles 52A y 54: f. circ. 2,0 m - 3,1 m. Entre calles 54 y 56: f. circ. 4,0 m. Andén oriental: Entre calles 52A y 54: f. circ. vble. 2,8 m - 3,4 m. Entre calles 54 y 54A: f. circ. vble. 2,8 m - 2,9 m. Entre calles 54A y 55: f. circ. vble. 3,0 m - 3,2 m. Y Entre calles 55 y 56: f. circ. vble. 3,1 m - 3,6 m.																			
Carrera 56C entre Calles 54 Y 56																			
Carrera 56C entre Calles 54 Y 56	Servicio	Occidental	-	Vble.	-	-	3,25	3,25	-	-	-	-	-	2,50	3,00	3,00	Oriental	12,00	15,00
Entre calles 54 y 55: Borde de calzada existente del costado oriental, coincide con línea de calzada oriental del proyecto vial. Se toma esta por tener mejor alineamiento respecto a la calzada actual. Entre calles 55 y 56: Borde de calzada existente del costado oriental, coincide con línea de calzada oriental del planteamiento vial del Macro.																			
A 3,25 m de la línea de calzada oriental.																			

Z1 R. 10 SAN PEDRO																																	
Sección asociada a: Tramo de Vía	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección Pública (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN					
							Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4													
Carrera 51 entre Calles 70A y 73																																	
Carrera 51 entre Calles 70A y 73	Arterial	Occidental			5,00	2,00	3,10		1,50				9,50					2,00							9,50	Vble.	Vble.		10,00	Oriental	27,60	42,60	
PUNTO FIJO: Entre calles 71 y 73: Borde de calzada existente del costado oriental, coincide con línea de calzada del planteamiento vial del Macroproyecto. Entre calles 70A y 71: Paramento de lotes del costado oriental, coincide con línea de f. circulación oriental del Macro. EJE VIAL: A 1,0 m de las líneas de calzada que conforman el separador central. A 4,75 m de las líneas de calzada occidental y oriental. OBSERVACIONES: El EPP oriental es discontinuo. Se ajustan dimensiones del separador y elementos del andén para garantizar 3 carriles por calzada. Se dispone antejardín en el costado occidental. Andén oriental: Entre calles 71 y 73: f. amob. 1,5 m; f. circ. 2,0. Entre calles 70A y 71: f. amob. 2,5 m; f. circ. vble. 3,0 m - 7,9 m. Si bien el costado occidental entre las calles 70A y 71 no está al interior del PP se recomienda ajustar toda la sección hasta este punto. En el costado occidental la ciclorruta va después de la calzada, se intercambia con la f. amoblamiento.																																	
Calle 72A entre Carreras 51 y 50																																	
Calle 72A entre Carreras 51 y 50	Servicio	Norte			3,00	2,00			1,50																	1,50	Vble.	3,00	Sur	11,50	17,50		
PUNTO FIJO: No se tiene, se toma planteamiento vial del Macro tal cual como está. EJE VIAL: A 3,25 m de la línea de calzada norte o sur. OBSERVACIONES: F. circulación sur variable: 2,0 m - 8,0 m.																																	
Calle 67 entre Carreras 49 y 50																																	
Calle 67 entre Carreras 49 y 50	Arterial	Norte				3,00		2,50					3,25	3,25					17,30							3,25	3,25		4,50	Sur	40,30	40,30	
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado norte, coincide con línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro, de igual forma sería la misma planimetría del Macro tal como está pero se debe completar. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte y sur. A 8,65 m de la línea de calzada norte que conforma el separador central o Metroplús. OBSERVACIONES: El separador de 17,30 m comprende la estación y calzadas de Metroplús. En planimetría solo se tienen las f. de amoblamiento y circulación del costado norte.																																	
Calle 68 entre Carreras 49 y 50																																	
Calle 68 entre Carreras 49 y 50	Servicio	Norte			3,00	3,00			1,50																	1,50	2,00		Sur	14,50	17,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado sur, coincide con línea de calzada sur del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de la línea de calzada norte o sur.																																	
Calle 69 entre Carreras 49 y 50																																	
Calle 69 entre Carreras 49 y 50	Servicio	Norte			3,00	3,00			1,50																	1,50	3,00	3,00	Sur	15,50	21,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado sur, coincide con línea de calzada sur del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de la línea de calzada norte o sur.																																	
Calle 70 entre Carreras 49 y 50																																	
Calle 70 entre Carreras 49 y 50	Servicio	Norte			3,00	4,00			1,50																	1,50	2,00	10,00	Sur	15,50	28,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado sur, coincide con línea de calzada sur del planteamiento vial del Macro. Es solo una referencia porque solo hay que ajustar la línea de f. circulación del costado norte y listo. EJE VIAL: A 3,25 m de la línea de calzada norte o sur.																																	
Calle 71 entre Carreras 49 y 51																																	
Calle 71 entre Carreras 49 y 51	Servicio	Norte			3,00	2,00	2,50		1,50																	1,50	Vble.	3,00	Sur	14,50	20,50		
PUNTO FIJO: Entre carreras 49 y 50: borde de calzada existente del costado norte, coincide con línea de calzada norte del Macro, pero sería realmente la línea de ciclorruta, hay trocárlas. Entre carreras 50 y 50A: borde de calzada existente del costado sur, coincide con línea de calzada sur del Macro. Entre carreras 50A y 51: borde de calzada existente del costado norte, coincide con línea de calzada norte del Macro, pero sería realmente la línea de ciclorruta, hay trocárlas. EJE VIAL: S A 3,50 m de la línea de calzada norte o sur. OBSERVACIONES: Antejardín del costado norte discontinuo por presencia de EPP. La ciclorruta del costado norte iría después de la f. Amoblamiento. F. circulación sur: Entre carreras 49 y 50A: 2,0 m. Entre carreras 50A y 51: 3,0 m.																																	
Calle 71 entre Carreras 51 y 51A																																	
Calle 71 entre Carreras 51 y 51A	Servicio	Norte			3,00	2,50			1,50																	1,50	4,00	3,00	Sur	16,50	22,50		
PUNTO FIJO: Eje vial existente, coincide con eje vial propuesto por el Macro. EJE VIAL: A 3,50 m de la línea de calzada norte o sur.																																	
Calle 72A entre Carreras 49 y 50																																	
Calle 72A entre Carreras 49 y 50	Colectora	Norte				3,00		2,50																			3,65			Vble.	Sur	22,90	22,90

