



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECRETO 0783 de 2024
(septiembre 30)

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana *El Progreso*, correspondiente al polígono Z2_R_42 que hace parte del Macroproyecto Río Centro, Subzona 1 Frente del Río y se dictan otras disposiciones”.

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de las atribuciones constitucionales 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 y el 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 1077 de 2015 Único Nacional del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio y los artículos 463 y 464 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 y,

CONSIDERANDO QUE

El artículo 39 de la Ley 9 de 1989, establece que los planes de renovación urbana están dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para los diferentes usos autorizados, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, con el fin de propiciar una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

De acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el plan parcial es el instrumento de planificación complementaria 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.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En el marco de estas normas nacionales y en vigencia del Acuerdo 46 de 2006, se adoptó el plan parcial de redesarrollo para el polígono Z2-RED-28 denominado *Everfit*, mediante el Decreto Municipal No. 224 de 2009, cuyo artículo 85 estableció su plazo de ejecución y vigencia en diez (10) años, cumplidos en el año 2019, momento a partir del cual, fue necesario emprender su reformulación a la luz de lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, que había establecido para este mismo polígono, ahora de renovación, una nueva codificación y nombre, así: Z2_R_42 *El progreso*, incorporado en el AIE MedRío, Zona Centro, Subzona 1. Frente del Río, a planificarse a través del instrumento de segundo nivel denominado Macroproyecto Urbano.

Este instrumento surgió de la aplicación del artículo 114 de la Ley 388 de 1997, como figura de planificación complementaria, 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.

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, estableció 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, numerales 1.1, 1.2 y 1.3., de la Ley 388 de 1997, identifica en el territorio distrital, las Áreas de Intervención Estratégica –en adelante AIE-, con el fin de direccionar acciones y utilizar los instrumentos de planificación y gestión complementarios 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 Territorial y la escala de detalle de los proyectos públicos y privados, en un proceso multiescalar de direccionamiento e intervención del territorio.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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, de la cual hace parte el polígono Z2_R_42, 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 1. Frente del Río, 2. Distrito Medellinnovation y 3. Centro Tradicional, según se establece en el Mapa 9. Áreas de Intervención Estratégica, que se protocolizó con el Acuerdo 48 de 2014.

Para el momento del vencimiento del Plan Parcial Evertif adoptado por Decreto Municipal No. 224 de 2009, se encontraban vigentes las disposiciones del Decreto Municipal 2053 de 2015, por medio del cual se adoptó el Macroproyecto para la Zona Centro del corredor del Río, el cual, fue modificado, a su vez, por los Decretos Municipales 1006 de 2018 y 2482 de 2019. En su artículo 3, el Decreto 2053 de 2015 estableció, en cuanto a su alcance y ámbito de aplicación, que el plan parcial Everfit del polígono Z2_RED_28, vigente para ese entonces (en adelante polígono Z2_R_42), se incorporaría y articularía como uno de los instrumentos de planificación complementaria vigentes de la Subzona 1 Frente de Río del Macroproyecto Río Centro.

En el artículo 84 del Decreto Municipal 2053 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto Municipal 1006 de 2018, se estableció, en cuanto se refiere a la reformulación de los instrumentos de planificación complementaria del macroproyecto, que esta actuación procedería al vencimiento de la vigencia del instrumento, cuando la Administración Municipal, hoy Distrital, de oficio o a solicitud de los propietarios del suelo o la comunidad organizada, consideraran pertinente formular un nuevo plan acogiéndose a la normativa local vigente, observando para su formulación, los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.

El Distrito Especial de Medellín y la Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Ltda., Metro de Medellín Ltda., suscribieron el Convenio Interadministrativo No. 4600082073, de 26 de junio de 2019, con el fin de "(...) **DESARROLLAR EL ÁREA DE INTERVENCIÓN DE LOS CORREDORES DEL SISTEMA METRO SEGÚN POT, A TRAVÉS DE LA DESIGNACIÓN DEL OPERADOR URBANO**", el



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

cual establece en la cláusula Quinta que el Metro de Medellín Ltda., podrá “(...) *Formular instrumentos de planificación complementaria, incluidas unidades de actuación urbanística, y coordinar y ejecutar los procesos necesarios para su adopción e implementación por parte del ente territorial, dentro de las áreas de intervención en los Corredores de transporte Masivo, descritas en el mapa anexo del presente convenio (...)*” lo cual, habilitó a la Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Ltda., como operador urbano designado a reformular el Plan Parcial.

Lo anterior, también, con el fin de articular el desarrollo del polígono a la ejecución del proyecto Metro Av. 80, concretando así, el interés general en los términos establecidos en los artículos 4 y 5 de la Ley 1682 de 2013 “*Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias*”, la cual, pretende que este tipo de infraestructuras de transporte fomenten el desarrollo y crecimiento económico del país; su competitividad internacional; la integración del Territorio Nacional, y el disfrute de los derechos de las personas, que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos y constituye un elemento de la soberanía y seguridad del Estado.

Durante el proceso de reformulación del plan parcial para el polígono Z2_R_42, por parte de la Empresa Metro de Medellín como operador urbano designado, el Distrito realizó el proceso de revisión del Macroproyecto Río Centro, con el fin de optimizar el “Modelo Dinámico de Gestión”, conformado por una serie de estrategias que permitieran implementar mecanismos para facilitar la gestión y el acompañamiento interinstitucional que se había adoptado mediante los Decretos 1006 de 2018 y 2482 de 2019, así como, ajustar los planteamientos urbanísticos y los ejercicios de reparto de cargas y beneficios de los planes parciales que, inicialmente, se habían adoptado con el Decreto 2053 de 2015.

Este ejercicio, culminó con la adopción del Decreto 1166 de 2023 -*Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica - AIE- MEDRío, Zona Río Centro, se derogan los Decretos municipales 2053 de 2015, 1006 de 2018 y 2482 de 2019, y se dictan otras disposiciones-*, el cual, no incluyó la reformulación del Plan Parcial El Progreso -antes Everfit- que ya se venía adelantado por parte de la Empresa Metro en calidad de operador urbano, articulado a la ejecución del proyecto Metro Av. 80, razón por la cual, dicha reformulación, debe adoptarse mediante el presente acto administrativo, de manera independiente, pero, articulado al macroproyecto Río Centro revisado y ajustado mediante el Decreto Distrital No. 1166 de 2023.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, a partir del Artículo 2.2.4.1.1.1, reglamenta parcialmente, las disposiciones relativas a planes parciales, contenidas en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, y adopción.

En este contexto, bajo el radicado N°202310165801, de 25 de Mayo de 2023, la Empresa de Transporte Masivo del Valle de Aburrá Ltda., Metro de Medellín Ltda., radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, la propuesta del Documento Técnico de Soporte y el correspondiente proyecto de Decreto correspondiente a la reformulación del Plan Parcial de Renovación Urbana El Progreso, polígono Z2_R_42, con el fin de llevar a cabo su revisión técnica y jurídica en los términos del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, así como el proceso de información pública a propietarios y vecinos previo a obtener su viabilidad.

En cumplimiento del artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015, durante los días 12, 13 y 14 de julio de 2023, se realizaron diversas socializaciones con los propietarios y vecinos del sector y se respondieron las observaciones, como se evidencia en el numeral 6.3.2.1. *Citación a propietarios y vecinos colindantes* del Documento Técnico de Soporte.

Los días 17 y 27 del mes de julio de 2023, en las instalaciones del Metro de Medellín, se recibieron las inquietudes, con la atención personalizada prestada a la comunidad que requería ampliación detallada de la información.

El día 28 de julio de 2023, por medio del radicado N°202330302259 el Departamento Administrativo de Planeación del Distrito Especial de Medellín envió a la Empresa Metro de Medellín Ltda., en calidad de formulador, el acta de observaciones a los documentos y cartografía correspondientes a la propuesta, a las cuales, éste emitió oportuna respuesta el día 29 de septiembre de 2023, mediante radicado N°202310325218.

Ajustadas las observaciones, el Departamento Administrativo de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, los artículos 2.2.4.1.1.7 al 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015; los artículos 463 y 464 del Acuerdo 048 de 2014 y las premisas generales del proceso de planificación establecidas desde el macroproyecto Río Centro adoptado mediante Decreto No. 2053 de 2015, artículos 4, 5 y 6. En consecuencia, el 24 de octubre de 2023, mediante la Resolución No. 202350086381 el DAP emitió concepto de viabilidad técnica a la propuesta de formulación del plan parcial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Agotada esta fase, el 17 de noviembre de 2023, el Distrito Especial de Medellín, remite al AMVA, mediante radicado 202330970921, y recibido con radicado N°42503 del mismo día, la solicitud para dar inicio al trámite de concertación de los asuntos exclusivamente medio ambientales en los términos de los artículos 2.2.4.1.2.1 al 2.2.4.1.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Para este proceso, la autoridad ambiental citó al Departamento Administrativo de Planeación y al formulador, a la realización de una serie de talleres que culminaron con la suscripción de la correspondiente Acta de Concertación de los aspectos exclusivamente ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana Z2_R_42 “El Progreso”, la cual, fue adoptada mediante la Resolución AMVA No.337 de marzo 9 de 2024, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Agotadas las fases del procedimiento especial en materia de planes parciales, el proyecto de Decreto fue publicado en la página web del Distrito en aplicación de lo establecido en el numeral 8 del 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, entre los días 25 y 30 de mayo de 2024, recibiendo un total de 367 visitas y 21 descargas.

Durante el tiempo de publicación, se recibió un documento con quince (15) observaciones a la propuesta por parte de la firma Crearcimientos Propiedad Raíz S.A.S, que fueron resueltas oportunamente por el Departamento Administrativo de Planeación y a raíz de las cuales se ajustó el Decreto, suprimiendo doce artículos del proyecto de Decreto relacionados con la norma volumétrica, aclarando en el artículo 63 los criterios de prevalencia normativa en virtud de los cuales estos temas deben regularse por lo establecido en la Sección 4 (normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general) del Capítulo 2 del Título 1 del Decreto Distrital No 1166 de 2023 o en su defecto, por el Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto 471 de 2018 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

En el mismo sentido, a partir de las observaciones realizadas, se ajustó el artículo sobre el *procedimiento para la concreción del Espacio Público Central*, en el sentido de precisar la redacción, aclarando que, el valor por metro cuadrado de adecuación del espacio público, se estimará conforme los estándares que estime la Secretaría de Infraestructura, suprimiendo la necesidad de contar con diseños avalados por el DAP. Igualmente, se precisa en el artículo, que la certificación del cumplimiento de la obligación podrá tramitarse ante la Subsecretaría de Control Urbanístico, una vez pueda verificarse la entrega jurídica y el pago en dinero por concepto de adecuación del espacio público.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Finalmente, a partir de las observaciones, el Departamento Administrativo de Planeación incorporó un factor de convertibilidad de usos diferencial para vivienda VIS, ajustando la tabla del artículo sobre el procedimiento en la materia.

En mérito de lo anterior, el alcalde de Medellín;

DECRETA

TÍTULO 1.

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 1. Objeto. Adoptar el Plan Parcial de Renovación Urbana “*El Progreso*” correspondiente al polígono Z2_R_42, como instrumento de planificación complementaria de tercer nivel del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, incorporado al segundo nivel de planificación del Macroproyecto Río Centro, Subzona 1 Frente del Río, revisado y ajustado mediante Decreto Distrital No. 1166 de 2023.

Los siguientes documentos hacen parte integral del presente decreto:

- 1.1. Documento Técnico de Soporte (DTS) que contiene el Diagnóstico, la Formulación y sus respectivos anexos técnicos.
- 1.2. Acto administrativo que contiene la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales, realizada con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, que corresponde a la Resolución AMVA N° 337 de marzo 9 de 2024.
- 1.3. Lineamientos y condiciones técnicas, jurídicas y financieras a cumplir, señaladas en la Factibilidad de Empresas Públicas de Medellín No. 20240130036097 del 13 de febrero de 2024, para los sistemas de acueducto, alcantarillado sanitario y Alcantarillado Pluvial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 1.4. Lineamientos y condiciones técnicas, jurídicas y financieras señaladas en la Factibilidad de Empresas Públicas de Medellín N°PED-2646227-Z5S4 del 29 de enero de 2024 para los Sistemas de Energía Eléctrica - Servicio de Alumbrado Público - Distribución del Alumbrado Público.
- 1.5. Certificado de Servicio de Gas natural expedido por las Empresas Públicas de Medellín – EPM con la disponibilidad del servicio de gas natural para el polígono de planificación y su potencial de desarrollo mediante radicado N°0156PP- 20240130028022 del 2 de febrero de 2024.
- 1.6. Certificado de Servicio público de aseo expedido por las EMVARIAS con la cobertura de aseo para el área de planificación, garantizando la prestación del servicio con las nuevas destinaciones proyectadas según el oficio con radicado N°20240530000386 del 26 de enero de 2024.
- 1.7. Cartografía compuesta por los siguientes planos protocolizados con el presente Decreto:

Tabla 1. Planos protocolizados.

| Fase | Nombre del MXD | Contenido |
|-------------|---|---|
| Diagnóstico | 01_CENTRALIDADES_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | SISTEMAS DE CENTRALIDADES |
| | 02_DELIMITACION_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | DELIMITACIÓN ÁREA DE PLANIFICACIÓN |
| | 03_ESPACIOPUBLICO_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | ESPACIO PÚBLICO |
| | 04_EQUIPAMIENTOSYPATRIMONIO_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y PATRIMONIO |
| | 05_EEP_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL |
| | 06_MOVILIDADNOMOTORIZADA_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | MOVILIDAD NO MOTORIZADA |
| | 07_MOVILIDADMOTORIZADA_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | MOVILIDAD MOTORIZADA |
| | 08_REDESERVICIOSPUBLICOS_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | RED DE SERVICIOS PÚBLICOS |
| | 09_TRATAMIENTOS_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | TRATAMIENTOS URBANOS |
| | 10_AMENAZASYRIESGOS_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | AMENAZAS Y RIESGOS |
| | 11_TRAZADOMETRO80_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | TRAZADO METRO DE LA 80 |
| | 12_USODELSUELO_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | USOS GENERALES DEL SUELO |
| | 13_OBRASHIDRAULICASEXISTENTES_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | OBRAS HIDRÁULICAS EXISTENTES |
| For | 01_PUNTEO_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | DELIMITACIÓN PUNTEO PLAN PARCIAL EL PROGRESO POLÍGONO Z2_R_42 |



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| Fase | Nombre del MXD | Contenido |
|------|---|---|
| | 02_LOTES_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | DIVISIÓN PREDIAL PLAN PARCIAL EL PROGRESO POLÍGONO Z2_R_42 |
| | 03_REDVIALES_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | REDES VIALES |
| | 04_PERFILESVIAS_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | PERFILES VIALES |
| | 05_PLANTEAMIENTOURBANISTICO_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO |
| | 06_SP_ACUEDUCTO_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | RED DE ACUEDUCTO PROPUESTA |
| | 07_SP_ALCANTARILLADO_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | RED DE ALCANTARILLADO PROPUESTA |
| | 08_ESPACIOPUBLICOYEQUIPAMIENTOS_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | LOCALIZACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS |
| | 09_USOSYAPROVECHAMIENTOS_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | USOS Y APROVECHAMIENTOS |
| | 10_DELIMITACIONUAU_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA - UAU, ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES - ARO Y ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL – AME |
| | 11_ASIGNACIONCARGASURBANÍSTICAS_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS |
| | 12_ASIGNACIONCARGASURBANÍSTICAS_UAU_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS PLAN PARCIAL EL PROGRESO POR UAU |
| | 13_ZONASDEDESARROLLO_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P | DELIMITACIÓN ZONAS DE DESARROLLO |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

Artículo 2. Ámbito de aplicación – área de planificación. 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 los inmuebles que hagan parte del polígono con tratamiento de Renovación Urbana Z2_R_42, establecido en el Acuerdo 48 de 2014, localizado al norte del área urbana de Medellín, en el barrio El Progreso de la Comuna 5, Castilla, cuyos límites son: al norte, con la Transversal 78; al oriente, con la Carrera 65; al occidente, con la Carreta 67; y al sur, con la Calle 71 y el Cerro El Volador. Este polígono presenta un área de 281.330,28m² y se delimita en el *Mapa de Diagnóstico 02_DELIMITACION_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P* que se protocoliza con el presente Decreto.

La información Geoespacial del Plan Parcial está georreferenciada con el sistema de coordenadas MAGNA_SIRGAS_ORIGEN_NACIONAL, según los parámetros establecidos en la Resolución 471, actualizada bajo la Resolución 529, ambas expedidas en el año 2020 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, en las que se reglamenta el uso de un nuevo Origen de Proyección Cartográfica, donde se determina “de obligatorio cumplimiento para las personas naturales, jurídicas,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

públicas o privadas, que produzcan cartografía para fines oficiales, así como para los Gestores Catastrales”.

La delimitación precisa de las coordenadas del área de planificación se encuentra contenida en el numeral 3.2. **ÁREAS QUE COMPONEN EL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO** del apartado de formulación del Documento Técnico de Soporte que se protocoliza con el presente Decreto.

Parágrafo. Las disposiciones del presente Plan Parcial no serán aplicables al polígono de Áreas para la Preservación de Infraestructuras (API) Z2_API_53, que corresponde a la sede del Departamento de Policía de Antioquia, cuya dirección es Calle 71 # 65-20, identificado en el DTS Diagnóstico por puntos de delimitación del Sistema de Coordenadas Proyectadas.

En virtud de lo establecido en el Artículo 469 del Acuerdo 48 de 2014, el instrumento que establecerá la normativa para el desarrollo de este polígono es el Plan Maestro.

Artículo 3. Principios del Plan Parcial: Son principios que orientan la formulación del presente Plan Parcial, los siguientes:

- 3.1 Principio de equidad:** Se concreta a través de la definición de un sistema de reparto que garantice la participación en los aprovechamientos urbanísticos con relación al aporte en suelo y cargas, por cada Unidad de Actuación Urbanística.
- 3.2 Principio de flexibilidad:** Hace referencia a la definición de un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios que incorpora factores de convertibilidad de usos, la asignación de los porcentajes de mixtura de usos, transferencia de aprovechamientos, entre otros, por cada Unidad de Actuación Urbanística, atendiendo la normativa definida por el Plan de Ordenamiento Territorial, permitiendo, bajo parámetros claramente establecidos, asentar en el área de planificación, los usos del suelo que más convengan a los proyectos urbanísticos e inmobiliarios, pero priorizando, en todo caso, el uso residencial como la principal vocación y apuesta del plan parcial.
- 3.3 Principio de autonomía:** Este principio busca que cada Unidad de Actuación Urbanística pueda desarrollarse de manera independiente, asumiendo de manera proporcional los aprovechamientos asignados, las cargas urbanísticas que viabilizan su desarrollo y la concreción progresiva del planteamiento urbanístico. Con base en este principio, se ha determinado la asignación de cargas urbanísticas por cada Unidad de Actuación Urbanística.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 3.4 Principio de diversidad:** Busca generar un entorno urbano diverso que dé como resultado una ocupación heterogénea, con sistemas de movilidad y espacios públicos, cuyos componentes, respondan de manera concreta, a la función de cada área, mediante los lineamientos y criterios normativos para la intervención en las espacialidades públicas, la precisión de normas específicas para la ocupación privada y lineamientos precisos, de acuerdo con las características y condiciones para el desarrollo de cada Unidad de Actuación Urbanística.
- 3.5 Principio de sostenibilidad:** La generación de espacialidades públicas articuladas a los elementos de la estructura ecológica del distrito, tanto en su área de planificación como en su entorno inmediato, especialmente, con el Cerro El Volador; estas, contribuyen a la mitigación de las condiciones de contaminación ambiental, incorporando, entre otros, zonas verdes con arbolado urbano.

Artículo 4. Objetivos generales del Plan Parcial. Los objetivos generales del presente Plan Parcial son:

- 4.1.** Definir una base normativa que habilite el desarrollo urbanístico del área de planificación, articulada a la visión del Plan de Ordenamiento Territorial, que permita procesos de densificación con una oferta de usos complementarios (comercio, servicios y actividades productivas de bajo impacto urbanístico y ambiental) que aprovechen las ventajas comparativas del área de planificación, en función de la accesibilidad y la localización de sistemas de transporte público, especialmente, del corredor de movilidad de la Avenida 80.
- 4.2.** Aportar al mejoramiento de la capacidad de soporte del territorio, a través de la oferta de nuevos espacios públicos, usos dotacionales y sistemas de movilidad; así como, la oferta de servicios urbanos que atienda las necesidades de la población existente y futura, tanto en el área de planificación como en su área de influencia.

Artículo 5. Objetivos específicos y estrategias del Plan Parcial. Los objetivos específicos del presente Plan Parcial y sus correspondientes estrategias, son los siguientes:

- 5.1. Objetivo 1. Definir un esquema asociado a las políticas del Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-** por medio de la definición de un esquema normativo que priorice los procesos de densificación y desarrollo urbanístico



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

en torno a los sistemas de transporte público; especialmente, en torno al corredor de movilidad de la Avenida 80; y generar recursos por medio de la aplicación de mecanismos de captura de valor del suelo e instrumentos de financiación que aporten a la viabilidad y sostenibilidad del sistema de transporte público.

Estrategias:

- 5.1.1. Definición de una base normativa que priorice el desarrollo de vivienda, con usos complementarios, acercando a este sector de la ciudad la población circundante y futura del área de planificación y a los pasajeros que movilice el sistema de transporte público; así mismo, a la oferta de servicios urbanos propuesto desde el planteamiento urbanístico y a los usos dotacionales existentes y propuestos localizados en el área de influencia del Plan Parcial.
- 5.1.2. Aporte a la concreción del corredor de movilidad de la Avenida 80, desde la gestión de los desarrollos urbanísticos e inmobiliarios, garantizando los suelos necesarios para la ejecución del sistema y sus espacios públicos complementarios, desde el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- 5.1.3. Fomento del desarrollo de parqueaderos de integración en las Unidades de Actuación Urbanística, con el fin de incentivar el uso del sistema de transporte público masivo, al tiempo que se desincentive el uso de medios de transporte particulares motorizados.
- 5.1.4. Precisión de un marco normativo que permita la aplicación de instrumentos, para conceder contractualmente, la explotación de construcciones o edificaciones en áreas libres aprovechables de las infraestructuras de transporte, como mecanismo para la financiación de estas infraestructuras proyectadas y hacer uso del potencial de edificabilidad y densidades habitacionales propuestas por el plan parcial sobre los suelos vinculados a las infraestructuras de transporte; posibilitando la aplicación del derecho real accesorio de superficie regulado por la Ley 1955 de 2019, modificada por la Ley 2294 de 2023 y aquellas que las adicione, modifiquen o sustituyan.
- 5.1.5. Inclusión, dentro de las estrategias de gestión y financiación del Plan Parcial, de los instrumentos aplicables definidos desde el Plan de Ordenamiento Territorial, para garantizar la sostenibilidad de los espacios públicos proyectados y la autonomía del proceso de desarrollo previsto.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 5.2. Objetivo 2. Generar espacios públicos verdes articulados a los elementos de la estructura ecológica del Distrito, aportando a la consolidación de un “bosque urbano”.** Incorporar como criterios de manejo para la ejecución de los nuevos espacios públicos, el desarrollo de zonas verdes que permitan la inserción de nuevos individuos arbóreos de diferentes estratos, contribuyendo al reverdecimiento de este sector de la ciudad, y a la reposición del aprovechamiento forestal para la ejecución del sistema de transporte público de la Avenida 80 y a la que generen las actuaciones urbanísticas del Plan Parcial.

Estrategias:

- 5.2.1.** Determinación de un porcentaje de los espacios públicos existentes y propuestos por el plan parcial para la generación de amplias zonas verdes, con el fin de generar un “bosque urbano”, que aumente la calidad y cantidad de las coberturas vegetales; priorizando la localización de especies con servicios ecosistémicos como el de retención de material particulado, especies nativas, melíferas y ornitorcoras, contribuyendo a la provisión de nuevos hábitats y la conectividad de la fauna local.
- 5.2.2.** Definición de desarrollos de los espacios públicos que favorezcan la conectividad ecológica y física con el Cerro El Volador, principal elemento de la Estructura Ecológica en el área de influencia del Plan Parcial.
- 5.2.3.** Consolidación de parques de recreación pasiva complementarios a los elementos de la malla vial, en torno a los principales elementos de la malla vial del área de planificación, especialmente, el corredor de movilidad de la Avenida 80, aportando a la configuración de la sección pública prevista por este proyecto y por el Plan de Ordenamiento Territorial. Estos ejes se consolidarán como redes de conectividad ecológica, articulando la nueva oferta de espacios públicos a los elementos existentes y proyectados de la estructura ecológica del Distrito.
- 5.2.4.** Concreción del mayor porcentaje de obligaciones urbanísticas de espacio público de esparcimiento y encuentro en el área de planificación, generando una amplia oferta de parques verdes urbanos que mejore los indicadores de habitabilidad en su área de influencia.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 5.2.5.** Definición de lineamientos para la incorporación de Soluciones Basadas en la Naturaleza, tanto en las espacialidades públicas como para los desarrollos privados, que promuevan beneficios para los ciudadanos y la mejora de las condiciones ambientales del área de planificación y su entorno.
- 5.3. Objetivo 3. Densificar el área de planificación a través de la oferta de viviendas con usos complementarios.** Definir una base normativa que priorice el desarrollo de proyectos urbanísticos e inmobiliarios de vivienda multifamiliar en desarrollos de Vivienda No VIS, Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario, de acuerdo con las exigencias del Plan de Ordenamiento Territorial, que atraigan nueva población residente y promueva la densificación de este sector de la ciudad, aprovechando las ventajas del área de planificación y proyectar en estos, actividades en los primeros pisos que garanticen la vitalidad de los espacios públicos existentes y propuestos, a través de la oferta de usos comerciales y de servicio de soporte a la vivienda, que aporten, igualmente, a la reactivación económica del área de planificación.

Estrategias:

- 5.3.1.** Definición de un potencial de aprovechamientos urbanísticos del suelo en equilibrio con la oferta de espacios públicos, sistemas de movilidad, redes de servicios públicos y usos dotacionales, y armonizando la norma propuesta desde el Plan de Ordenamiento Territorial, en función tanto de las densidades habitacionales y porcentajes de mixtura de usos, como con el potencial de generación de vivienda en general, incluyendo la VIS y VIP, de acuerdo con las exigencias establecidas para los suelos de renovación urbana.
- 5.3.2.** Establecimiento de un esquema de gestión y financiación liderado por el Operador Urbano, donde la Administración Distrital y los agentes privados puedan atender la oferta de vivienda social, de otros usos y la infraestructura pública de su entorno.
- 5.3.3.** Definición de un esquema de desarrollo articulado al postulado de la “ciudad de los 15 minutos o un cuarto de hora” desarrollado en el Documento Técnico de Soporte del presente Plan Parcial, precisando una norma urbanística con oferta de usos comerciales y de servicios de proximidad complementarios a la vivienda, al tiempo que garantiza la vitalidad y dinamismo de los espacios públicos existentes y propuestos por el plan parcial, lo que permitirá que las



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

personas puedan satisfacer la mayoría de sus necesidades esenciales en el entorno próximo a su vivienda.

- 5.3.4.** Incorporación en el planteamiento urbanístico, de áreas suficientes para el desarrollo de usos comerciales, de servicios e industria de bajo impacto ambiental y urbanístico, que sean compatibles con el uso residencial, promoviendo la protección de las actividades económicas existentes en el área de planificación, que, en el marco del desarrollo urbanístico futuro, deseen permanecer, definiendo para ello, estrategias de transición entre lo existente y los futuros desarrollos, posibilitando así, la concreción progresiva del planteamiento urbanístico.
- 5.4. Objetivo 4 – Definir un esquema de movilidad equitativo e incluyente, priorizando los medios de movilidad no motorizados y su articulación con los sistemas de transporte público.** Aportar a la viabilidad del corredor de movilidad de la Avenida 80, como el principal componente del sistema de movilidad en el planteamiento urbanístico, tanto con la consolidación de la sección pública proyectada, asociada además, a la oferta de espacios públicos complementarios en el planteamiento urbanístico, como con la incorporación de los Patios y Talleres del sistema en el plan parcial así mismo, con la generación de una oferta racional de nuevas vías, de acuerdo con las necesidades provenientes de los nuevos usos del suelo y las futuras densidades habitacionales, con la revitalización de la malla vial existente, el mejoramiento de sus condiciones físicas, y, finalmente, con una óptima distribución de la sección pública de la vía, para las áreas destinadas al tráfico vehicular, peatonal y de bicicletas.

Estrategias:

- 5.4.1.** Incorporación en el planteamiento urbanístico, de los espacios públicos complementarios al corredor de movilidad de la Avenida 80, cuya gestión se garantiza, a través de la asignación de cargas urbanísticas a las Unidades de Actuación Urbanística, en concordancia con las apuestas del Plan de Ordenamiento Territorial y su reglamentación complementaria.
- 5.4.2.** Inclusión en el planteamiento urbanístico, de los suelos necesarios para el desarrollo del proyecto destinado a los Patios y Talleres del Metro de la 80, precisando normas urbanísticas que faciliten un mejor y mayor aprovechamiento de las áreas libres de esta infraestructura de transporte, a través de la generación de recursos que aporten a la viabilidad financiera del



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

corredor de movilidad de la Avenida 80, y la aplicación de mecanismos de captura de valor del suelo e instrumentos de financiación, según la normativa vigente.

- 5.4.3.** Definición de perfiles viales que mejoren las condiciones actuales de la malla vial, e incluyan zonas verdes que aporten a la mejora de la oferta ambiental; áreas de mobiliario urbano, de acuerdo con los criterios de manejo e intervención asociados a la jerarquía de cada vía, según lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial y su reglamentación complementaria; y zonas que aumenten la oferta de espacios destinados a la circulación de peatones y ciclistas, principales actores de la movilidad en el plan parcial. Todo esto, mediante el cumplimiento de las cargas urbanísticas dispuestas para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística.
- 5.4.4.** Determinación de vías de servicio de tráfico calmado paralelas a las vías arterias y colectoras de la malla vial, precisando criterios normativos para su desarrollo, donde se incluyan elementos de diseño, materiales constructivos y señalización determinando en éstas, velocidades más bajas para el tráfico vehicular, que mejoren la convivencia entre los peatones y ciclistas, al tiempo que incentivan el uso de los medios de movilidad no motorizados.
- 5.4.5.** Inclusión de soluciones de infraestructura física y mobiliario urbano en el entorno a la parada proyectada para el Sistema de Movilidad de la Avenida 80 (Parada del Metro Ligerero de la Av. 80 del barrio El Progreso) dentro del área de planificación, que permitan una articulación con las apuestas de la “movilidad de última milla”, tales como los sistemas de micro movilidad de bicicletas, patinetas eléctricas, entre otros. La movilidad de último kilómetro o de última milla, se refiere al trayecto final del transporte de personas y mercancías, caracterizado por una mayor complejidad debido al incremento exponencial del número de rutas y destinos posibles.
- 5.4.6.** Definición de un marco normativo para los desarrollos privados que reduzca la demanda de vehículos particulares en el plan parcial, y fomente el uso de los sistemas de transporte públicos y los medios de movilidad no motorizados.
- 5.5. Objetivo 5. Definir un esquema de gestión que permita la vinculación de los propietarios del suelo y los demás actores del desarrollo, y garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios.** Concretar estrategias de gestión que permitan tanto la participación efectiva de los



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

propietarios del suelo en los futuros desarrollos urbanísticos e inmobiliarios, mediante un esquema de desarrollo flexible, una norma urbanística propicia, y la concreción de los porcentajes de mixtura definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, como la permanencia de las actividades comerciales, de servicio e industriales que existen actualmente en el área de planificación, con el fin de garantizar la protección a moradores y actividades económicas.

Implica, a su vez, establecer un esquema de gestión que permita el desarrollo progresivo del planteamiento urbanístico, y un rol estratégico del operador urbano, para velar por el cumplimiento de la norma urbanística definida en el plan parcial.

Estrategias:

- 5.5.1.** Fomento de la gestión asociada del suelo de manera eficiente, con el fin de definir una nueva estructura predial que sustente los desarrollos previstos para el área de planificación; y a su vez, garantizar el aporte mediante las cargas urbanísticas, de acuerdo con lo que precise el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.
- 5.5.2.** Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística con criterios de eficiencia al integrar la menor cantidad de predios, permitiendo concretar los aprovechamientos proyectados y los aportes mediante cargas urbanísticas definidos por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- 5.5.3.** Incorporación de los suelos no ocupados del desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 10 del Plan Parcial adoptado por el Decreto 0224 de 2009, hoy sin vigencia, a las áreas de cesión al Distrito, como espacios públicos efectivos, en coherencia con los nuevos aprovechamientos dispuestos en el presente Plan Parcial.
- 5.5.4.** Identificación de los retos jurídicos que se puedan presentar para llevar a cabo la gestión del suelo, y las diversas transacciones a realizar con los propietarios de los inmuebles que componen las Unidades de Actuación Urbanística, que posibiliten el saneamiento de la propiedad con miras a la consolidación del planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial.
- 5.5.5.** Incorporación del principio de flexibilidad como eje del desarrollo futuro del plan parcial, permitiendo así, el desarrollo de proyectos que atiendan las



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

demandas actuales y futuras de usos del suelo de la ciudad; así mismo, definir estrategias que permitan el desarrollo autónomo y progresivo de las Unidades de Actuación Urbanística, y la aplicación del derecho de permanencia de las actividades económicas existentes, especialmente, las asociadas al uso industrial y aquellas que hacen parte del régimen transitorio.

- 5.5.6.** Concreción de los porcentajes de mixtura de usos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, a través de la definición de la norma urbanística asociada a la volumetría de las edificaciones, que permita concretar proyectos mixtos donde tengan cabida los usos comerciales, de servicios y productivos, que se integren al desarrollo urbanístico futuro del Plan Parcial.
- 5.6. Objetivo 6. Incorporar estrategias de gestión que permitan la protección a moradores y actividades económicas.** Viabilizar la participación de los propietarios del suelo en la gestión futura de proyectos urbanísticos e inmobiliarios de iniciativa pública, a través de esquemas de asociación en los desarrollos, con el fin de minimizar los impactos sociales del Plan Parcial. Igualmente, se busca permitir la permanencia de los propietarios y moradores desde la definición de usos del suelo y aprovechamientos.

Estrategias:

- 5.6.1.** Definición de áreas edificables y una ocupación del suelo que garanticen una oferta de usos complementarios a la vivienda como comercio, servicios e industria de bajo impacto urbanístico y ambiental, con el fin de permitir la permanencia de actividades económicas existentes en el área de planificación.
- 5.6.2.** Consideración de esquemas variados de vinculación de suelos en los desarrollos inmobiliarios en las Unidades de Actuación Urbanística, con el fin de hacer atractiva la participación en los potenciales beneficios de los proyectos.
- 5.6.3.** Incorporación del principio de flexibilidad asociado a la oferta de usos del suelo en el plan parcial, permitiendo el desarrollo de vivienda, prioritariamente, pero también, de usos comerciales, de servicios e industria tecnificada para promover las actividades económicas existentes en el área de planificación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

5.6.4. Inclusión de los Protocolos Urbanísticos y Ambientales –PAU, definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, el Decreto 1212 del 2021 y demás reglamentación complementaria, y estrategias para el desarrollo progresivo del Plan Parcial, que permitan armonizar los nuevos usos del suelo con las demás actividades existentes en el área de planificación.

CAPÍTULO 2.

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO.

Artículo 6. Planteamiento urbanístico. En coherencia con el Modelo de Ocupación Territorial dispuesto por el Acuerdo 48 de 2014 desarrollado en el segundo nivel de planificación del Macroproyecto Río Centro revisado y ajustado mediante el Decreto Distrital No. 1166 de 2023, el presente Plan Parcial busca la renovación y ocupación racional del polígono Z2-R-42, así como, la viabilidad e inserción del Metro Ligero de la Avenida 80 y sus infraestructuras complementarias, especialmente, los Patios y Talleres; reconociendo la Estructura Ecológica del Distrito, resaltando la preponderancia del Cerro El Volador, la red de conectividad ecológica y los suelos de protección de la red hídrica que lo atraviesa; y la creación de espacialidades públicas que potencien y pongan en valor dichos elementos, a través de la generación de corredores verdes, que se articulen con los espacios públicos existentes en el entorno del área de planificación propendiendo por mejorar la conectividad ecológica, la mitigación de los impactos ambientales y la localización de nuevos individuos arbóreos que aporten a concretar la estrategia de la generación del “Bosque Urbano”, de conformidad con la definición contenida en el apartado 3.1 del Documento Técnico de Soporte - Formulación, y en el capítulo 5, donde desarrolla el concepto sobre el manejo del Bosque Urbano de la Guía para el manejo del arbolado urbano del Valle de Aburrá elaborado por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y la Universidad Nacional en el 2015.

Se definen dentro de este planteamiento urbanístico como Áreas de Manejo Especial –AME-, el reconocimiento de aquellos elementos con alto grado de consolidación, los suelos que albergan usos dotacionales de diferentes escalas y aquellos predios que son considerados suelos de difícil gestión, como lo son las estaciones de servicio, pues se consideran preexistencias del área de planificación y no se prevé que alberguen, en el largo plazo, procesos de crecimiento o densificación intensivos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Se consideran como elementos que estructuran el presente planteamiento urbanístico los siguientes:

6.1. Consolidación de la Estructura Ecológica; para la mitigación de las problemáticas diagnosticadas en el presente ejercicio de planificación, a partir de la generación de los corredores verdes que articulen las estructuras existentes con el entorno del área de planificación y los nuevos bulevares urbanos, parques y plazas que conforman el sistema público y colectivo proyectado por el plan parcial, propendiendo por la conectividad ecológica. Se incorporarán en los espacios públicos los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenibles (SUDS) y sistemas alternativos de gestión del agua; sectores de siembra específicos sobre las zonas verdes; se definen lineamientos sobre el tipo de vegetación a implantar, dependiendo de la acción ambiental que se busque reforzar, a fin de mitigar las emisiones atmosféricas de fuentes fijas y móviles aledañas; además de posibilitar la implementación de eco materiales, diseños bioclimáticos, sistemas alternativos de producción o consumo de energía, y estrategias de gestión y de desarrollo sostenible, entre otros. Se establecen retiros normativos a edificaciones, con el fin de mitigar afectaciones por ruido u olores ofensivos que puedan generar conflictos entre los usos existentes y futuros, así como, el soterramiento de las infraestructuras de transporte propuestas.

6.2. Sistema de transporte público; como el principal elemento estructurante del Subsistema de movilidad en el plan parcial con la integración del trazado del sistema de movilidad de la Avenida 80, los Patios y Talleres, la confluencia desde y hacia la Parada del Metro Ligerero de la Av. 80 en el barrio El Progreso, a partir de la consolidación de un sistema de espacios públicos transversales, la vinculación de las ciclorrutas proyectadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y la red de conectividad peatonal.

6.3. Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro; que integre los flujos desde y hacia el sistema de transporte y se articule con la estructura ecológica del Distrito, incluyendo como elementos principales: un Espacio Público Central que permita una posible futura articulación física con el Cerro El Volador; el Parque de La Vida asociado al Cementerio Judío que se consolide como un nodo de actividad recreativa, de esparcimiento y encuentro de carácter local; espacios públicos de esparcimiento y encuentro transversales paralelos a los principales corredores de movilidad que articulen el planteamiento urbanístico con la trama urbana de su entorno y canalice los flujos desde y hacia el sistema de transporte, acompañados de zonas verdes que aporten a la consolidación del Bosque Urbano y a la conectividad ecológica; y, finalmente, unos espacios públicos de esparcimiento y encuentro longitudinales o de conexión, asociados a los principales



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ejes de movilidad del Plan Parcial como áreas complementarias para la recreación pasiva.

6.4. Subsistema de movilidad jerarquizado; priorizando los medios de movilidad no motorizados, mediante la creación de condiciones urbanísticas óptimas que incentiven e incorporen soluciones para la “movilidad de última milla”, en los términos desarrollados en la estrategia 5.4.5. en el presente Decreto.

Dentro de estos elementos, se incluyen tanto las áreas destinadas a las infraestructuras técnicas asociadas al Metro Ligerero, como las franjas de circulación peatonal y las ciclorrutas proyectadas.

6.5. Subsistema de equipamientos; que reconoce usos dotacionales existentes como el Cementerio Judío y el Centro de Encuentros Comunitario, así como el desarrollo futuro de las infraestructuras de transporte asociadas al sistema de movilidad de la Avenida 80.

6.6. Oferta de usos mixtos, priorizando la vivienda; asociada a la concreción de las apuestas territoriales que corresponden a un modelo de Desarrollo Orientado al Transporte, que priorice el uso residencial y permita concretar las densidades habitacionales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial; al tiempo que se defina una base normativa que permita el desarrollo de proyectos de alta mixtura de usos.

El planteamiento urbanístico se representa en el Mapa de Formulación *05_PLANTEAMIENTO URBANISTICO_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P* que se protocoliza con el presente Decreto.

CAPÍTULO 3.

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y DE ÁREAS RECEPTORAS DE CARGAS URBANÍSTICAS.

Artículo 7. Criterios para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística y Área Receptora de Obligaciones. En desarrollo de lo establecido en el artículo 39 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- corresponden al área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en el presente Decreto, que debe ser urbanizada como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación, con cargo a los propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios

El proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística del presente Decreto se define considerando los siguientes criterios:

- 7.1** Conformación a partir de áreas útiles donde se concretarán los aprovechamientos urbanísticos, y las áreas que se destinarán a los nuevos espacios públicos de esparcimiento y encuentro, a la movilidad y a los equipamientos; asignar por Unidad de Actuación Urbanística, potenciales de desarrollo de manera proporcional a la definición de cargas urbanísticas garantizando con esto, el principio del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.
- 7.2** Contar con autonomía en su desarrollo y la concreción progresiva del planteamiento urbanístico, de manera que el desarrollo de cada Unidad de Actuación Urbanística no esté supeditado al licenciamiento de otras.
- 7.3** Tomar el menor número de predios para una redistribución predial óptima para la conformación de las Unidades de Actuación Urbanística, que facilite el desarrollo de proyectos inmobiliarios y que permitan hacer uso del potencial de aprovechamientos urbanísticos asignados por el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.
- 7.4** Aplicar instrumentos que permitan conceder contractualmente la explotación de construcciones o edificaciones en áreas libres aprovechables de las infraestructuras de transporte, como son los patio-talleres del METRO, y hacer uso del potencial de edificabilidad y densidades habitacionales propuestas por el plan parcial sobre los suelos vinculados a estas infraestructuras. Estos suelos pueden corresponder a predios privados o bienes fiscales futuros, y serán objeto del trámite de licencias de urbanización y construcción.
- 7.5** Incluir la porción del Espacio Público Central que, de acuerdo con lo establecido en el citado Plan Parcial Everfit, sería objeto de traslado de obligaciones de la UAU 11. La Unidad de Actuación Urbanística 2 tiene a su haber, las áreas libres que no fueron ocupadas por el desarrollo del Parque Empresarial Florida, de acuerdo con la licencia de urbanización de la UAU 10 del Plan Parcial Everfit, Decreto Municipal 0224 de 2009, hoy sin vigencia.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

7.6 Delimitar un Área Receptora de Obligaciones, la cual corresponderá a los predios en los cuales, el Plan de Ordenamiento Territorial y el Macroproyecto RíoCentro, proyectó un espacio público de esparcimiento y encuentro contiguo al Cementerio Judío. Esta Área Receptora de Obligaciones será objeto de asignación de aprovechamientos urbanísticos, con el fin de garantizar su participación efectiva en la gestión del Plan Parcial, garantizando el principio del Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.

Artículo 8. Proyecto de delimitación de unidades de actuación urbanística y área receptora de obligaciones urbanística. El Plan Parcial proyecta la delimitación de once (11) Unidades de Actuación Urbanística y un (1) Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas -ARO, de acuerdo con los códigos catastrales CBML, tal como se representa en el mapa de formulación 10_DELIMITACIONUAU_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P y en la siguiente tabla:

Tabla 2. Delimitación de UAU y ARO.

| UAU | Área Bruta (m ²) | Área Neta (m ²) | Área Útil Edificable (m ²) |
|--------------|------------------------------|-----------------------------|--|
| UAU 1 | 19.866,21 | 17.542,13 | 10.737,62 |
| UAU 2 | 40.554,72 | 36.293,38 | 11.915,63 |
| UAU 3 | 32.112,68 | 22.131,27 | 16.872,01 |
| UAU 4 | 13.739,52 | 9.005,89 | 3.344,21 |
| UAU 5 | 12.240,44 | 10.315,91 | 5.000,44 |
| UAU 6 | 12.486,7 | 9.041,07 | 6.577,39 |
| UAU 7 | 9.252,06 | 8.015,34 | 3.328,62 |
| UAU 8 | 16.501,05 | 15.148,82 | 9.974,21 |
| UAU 9 | 6.585,75 | 5.865,45 | 2.448,61 |
| UAU 10 | 10.216,79 | 8.919,59 | 4.371,39 |
| UAU 11 | 10.624,91 | 7.163,18 | 2.902,96 |
| ARO | 7.117,33 | 6.834,13 | 0,00 |
| TOTAL | 191.298,17 | 156.276,15 | 77.473,10 |

. Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

Unidades prediales y matrículas inmobiliarias por Unidades de Actuación Urbanística y Área Receptora de Obligaciones:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 3. Unidades prediales y matrículas inmobiliarias por Unidades de Actuación Urbanística y Área Receptora de Obligaciones

| UAU 1 | | | |
|--------------|------|------------------------|--|
| COBAMA | Lote | Área (m ²) | MI |
| 05190200005 | 5 | 3.322,27 | 5040805 |
| 05190200006 | 6 | 1.258,10 | 5103259 |
| 05190200007 | 7 | 1.968,19 | 482700 |
| 05190200008 | 8 | 2.312,45 | 482699 |
| 05190200009 | 9 | 3.019,16 | 307075 |
| 05190200024 | 24 | 1.292,21 | 5103258 |
| 05190200044 | 44 | 4.370,78 | 5351596 |
| NA | NA | 2.323,05 | Área sin registro Catastral asociada a vía |
| Total | | 19.886,21 | |
| UAU 2 | | | |
| COBAMA | Lote | Área (m ²) | MI |
| 05190200010 | 10 | 8.802,03 | 5239870 |
| 05190200029 | 29 | 8.670,30 | 5311298 |
| 05190200030 | 30 | 18.823,30 | 5311299 |
| 05190200036 | 36 | 694,75 | 5354136 |
| NA | NA | 3.564,34 | Área sin registro Catastral asociada a vía |
| Total | | 40.554,72 | |
| UAU 3 | | | |
| COBAMA | Lote | Área (m ²) | MI |
| 05190200014 | 14 | 787,04 | 5094470 |
| 05190200017 | 17 | 4.346,02 | 5094469 |
| 5190200031 | 31 | 22.132,68 | 5102213 |
| | | | 5102214 |
| | | | 5102215 |
| | | | 5102218 |
| | | | 5102219 |
| | | | 5102220 |
| | | | 5102221 |



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| | | | |
|--|--|--|---------|
| | | | 5102222 |
| | | | 5102223 |
| | | | 5102224 |
| | | | 5102225 |
| | | | 5102226 |
| | | | 5102227 |
| | | | 5102228 |
| | | | 5102229 |
| | | | 5102230 |
| | | | 5102231 |
| | | | 5102232 |
| | | | 5102233 |
| | | | 5102234 |
| | | | 5102235 |
| | | | 5102236 |
| | | | 5102237 |
| | | | 5102238 |
| | | | 5102239 |
| | | | 5102240 |
| | | | 5102241 |
| | | | 5102242 |
| | | | 5102243 |
| | | | 5102244 |
| | | | 5102245 |
| | | | 5102247 |
| | | | 5102248 |
| | | | 5102249 |
| | | | 5102250 |
| | | | 5102251 |
| | | | 5102252 |
| | | | 5102253 |



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| | | | |
|--|--|--|---------|
| | | | 5102254 |
| | | | 5102255 |
| | | | 5102256 |
| | | | 5102257 |
| | | | 5102258 |
| | | | 5102259 |
| | | | 5102260 |
| | | | 5102261 |
| | | | 5102262 |
| | | | 5102263 |
| | | | 5102264 |
| | | | 5102265 |
| | | | 5102266 |
| | | | 5102267 |
| | | | 5102268 |
| | | | 5102269 |
| | | | 5102270 |
| | | | 5102272 |
| | | | 5102273 |
| | | | 5102274 |
| | | | 5102275 |
| | | | 5102276 |
| | | | 5102277 |
| | | | 5102278 |
| | | | 5102279 |
| | | | 5102280 |
| | | | 5102281 |
| | | | 5102282 |
| | | | 5102284 |
| | | | 5102285 |
| | | | 5102286 |



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| | | | |
|---------------|-------------|-----------------------------|--|
| | | | 5102287 |
| | | | 5102288 |
| | | | 5102289 |
| | | | 5102290 |
| | | | 5102291 |
| | | | 5224960 |
| | | | 5224961 |
| | | | 5224962 |
| | | | 5224963 |
| | | | 5225017 |
| | | | 5102283 |
| | | | 5102271 |
| 5190200032 | 32 | 275,71 | 5338825 |
| NA | NA | 4.51,23 | Área sin registro Catastral asociada a vía |
| Total | | 32.112,68 | |
| UAU 4 | | | |
| COBAMA | Lote | Área (m²) | MI |
| 05190030005 | 5 | 3.488,02 | 5007145 |
| 05190030006 | 6 | 2.443,10 | 104297 |
| 05190030007 | 7 | 987,63 | 71341 |
| 05190030008 | 8 | 384,78 | 5007146 |
| 05190030015 | 15 | 1.702,91 | 20706 |
| NA | NA | 4.733,08 | Área sin registro Catastral asociada a vía |
| Total | | 13.739,52 | |
| UAU 5 | | | |
| COBAMA | Lote | Área (m²) | MI |
| 05190030002 | 2 | 884,27 | 5255940 |
| 05190030003 | 3 | 2.326,78 | 5057810 |
| 05190030004 | 4 | 2.783,50 | 238898 |
| 05190030009 | 9 | 3.457,56 | 5034097 |
| | | | 5034098 |



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| | | | |
|---------------|-------------|-----------------------------|--|
| | | | 5034099 |
| | | | 5034100 |
| | | | 5034101 |
| | | | 5034102 |
| | | | 5034103 |
| | | | 5034104 |
| | | | 5034105 |
| | | | 5034106 |
| | | | 5034107 |
| 05190030014 | 14 | 864,44 | 5255939 |
| NA | NA | 1.923,89 | Área sin registro Catastral asociada a vía |
| Total | | 12.240,44 | |
| UAU 6 | | | |
| COBAMA | Lote | Área (m²) | MI |
| 05190030001 | 1 | 4.581,73 | 321706 |
| | | | 321707 |
| | | | 321708 |
| 05190030010 | 10 | 806,89 | 5006159 |
| 05190030011 | 11 | 1.223,77 | 5005563 |
| 05190030012 | 12 | 1.332,17 | 5006861 |
| 05190030013 | 13 | 1.903,71 | 251946 |
| NA | NA | 2.638,43 | Área sin registro Catastral asociada a vía |
| Total | | 12.486,70 | |
| UAU 7 | | | |
| COBAMA | Lote | Área (m²) | MI |
| 05190040010 | 10 | 1.326,51 | 343839 |
| 05190040011 | 11 | 1.294,65 | 476666 |
| 05190040012 | 12 | 1.287,47 | 476667 |
| 05190040013 | 13 | 1.287,19 | 481696 |
| 05190040016 | 16 | 710,45 | 5000256 |
| 05190040014 | 14 | 622,68 | 5001341 |



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| | | | |
|---------------|-------------|-----------------------------|--|
| 05190040015 | 15 | 589,94 | 5001342 |
| 05190040017 | 17 | 896,97 | 5028815 |
| NA | NA | 1.236,20 | Área sin registro Catastral asociada a vía |
| Total | | 9.252,06 | |
| UAU 8 | | | |
| COBAMA | Lote | Área (m²) | MI |
| 05190040018 | 18 | 663,89 | 5028814 |
| 05190040019 | 19 | 541,18 | 5028813 |
| 05190040020 | 20 | 552,37 | 5028812 |
| 05190040021 | 21 | 3.205,29 | 5017133 |
| 05190040022 | 22 | 6.336,02 | 5021095 |
| 05190040023 | 23 | 1.626,99 | 454899 |
| 05190040026 | 26 | 655,85 | 454898 |
| 05190040027 | 27 | 1.568,21 | 454900 |
| NA | NA | 1.351,25 | Área sin registro Catastral asociada a vía |
| Total | | 16.501,05 | |
| UAU 9 | | | |
| COBAMA | Lote | Área (m²) | MI |
| 5190040009 | 9 | 5.865,83 | 100086 |
| NA | NA | 719,92 | Área sin registro Catastral asociada a vía |
| Total | | 6.585,75 | |
| UAU 10 | | | |
| COBAMA | Lote | Área (m²) | MI |
| 05190040004 | 4 | 1.898,37 | 5282629 |
| 05190040005 | 5 | 953,71 | 37786 |
| 05190040006 | 6 | 1.971,69 | 27361 |
| 05190040007 | 7 | 2.034,50 | 18878 |
| 05190040008 | 8 | 2.061,90 | 11609 |
| NA | NA | 1.296,62 | Área sin registro Catastral asociada a vía |
| Total | | 10.216,79 | |



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| UAU 11 | | | |
|--------------|------|------------------------|--|
| COBAMA | Lote | Área (m ²) | MI |
| 05190040001 | 1 | 1.306,23 | 5022268 |
| 05190040002 | 2 | 3.314,26 | 5022269 |
| 05190040003 | 3 | 1.637,56 | 127553 |
| 05190040024 | 24 | 1.513,39 | 454896 |
| 05190040025 | 25 | 698,44 | 454897 |
| NA | NA | 2.155,03 | Área sin registro Catastral asociada a vía |
| Total | | 10.624,91 | |
| ARO | | | |
| COBAMA | Lote | Área (m ²) | MI |
| 07090350008 | 8 | 1.388,90 | 293057 |
| 07090350009 | 9 | 604,37 | 5098706 |
| 07090350010 | 10 | 3.860,03 | 5125412 |
| 07090350011 | 11 | 154,11 | 5091936 |
| 07090350028 | 28 | 84,99 | 5141566 |
| 07090350029 | 29 | 111,70 | 5141567 |
| 07090350030 | 30 | 28,41 | 5141562 |
| 07090350031 | 31 | 92,54 | 5141561 |
| 07090350032 | 32 | 141,55 | 5148776 |
| 07090350033 | 33 | 73,85 | 5148777 |
| 07090350034 | 34 | 75,51 | 5148778 |
| 07090350035 | 35 | 68,74 | 5148779 |
| 07090350036 | 36 | 110,52 | 5179145 |
| | | | 5179146 |
| | | | 5179147 |
| | | | 5179148 |
| 07090350037 | 37 | 39,24 | 5098705 |
| NA | NA | 282,87 | Área sin registro Catastral asociada a vía |
| Total | | 7.117,33 | |

. Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Parágrafo 1. La Unidad de Actuación Urbanística No. 2 comprende el predio que estaba delimitado en el Plan Parcial Everfit como la Unidad de Actuación Urbanística 11, además de la porción del desarrollo del Parque Empresarial Florida (AME 3) que corresponde a la cesión adicional detallada en la denominada “Etapa 3” de la licencia de urbanización otorgada por la Curaduría Urbana Segunda, mediante la Resolución C2-19-0364 del 19 de febrero de 2019 y modificada por las Resoluciones C2-22-0523 del 24 de marzo de 2022, C2-22-1769 del 19 de agosto de 2022 y C2-5626 del 7 de diciembre de 2022, según se detalla en la siguiente tabla:

Tabla 4. Procedencia y áreas que conforman la UAU 2.

| Descripción áreas de la licencia C2-19-0364 | Área | |
|---|---|--------------------------------|
| | Etapa 3 Parque Central - UAU 10 PP Everfit (sin vigencia hoy) | Zonas verdes públicas |
| Cobertura Quebrada Malpaso | | 635,46 m ² |
| Etapa 3 Zona verde pública, costado oriental del AME 3 | | 7.259,24 |
| TOTAL, Áreas públicas licencia C2-19-0364 que no hacen parte de las áreas a ceder por el AME 3 | | 18.167,08 m² |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

El Área de Manejo Especial 3 Parque Empresarial Florida-, incluye las áreas de las vías objeto de cesión que, de acuerdo con la licencia de urbanización de este desarrollo, equivalen a 6.449,0 m².

La diferencia entre las áreas de cesión del plan parcial Everfit (*Decreto 0224 de 2009 actualmente sin vigencia*) para la UAU 10 (*denominada AME 3 en el presente Plan Parcial*) y las áreas aprobadas en la licencia de urbanización y sus respectivas modificaciones, mencionadas anteriormente, son asumidas dentro del reparto equitativo de cargas y beneficios del presente proceso de planificación, asignándole aprovechamientos, en correspondencia con la concreción del espacio público central y demás cargas urbanísticas definidas en el presente Plan Parcial, dando cumplimiento a las decisiones tomadas en la Mesa de Coordinación Técnica de Operadores Urbanos, instancia contemplada por el Decreto Distrital 893 de 2017, llevada a cabo el 7 de julio de 2022 y de la cual, se detallan sus principales conclusiones en el Documento Técnico de Soporte de Diagnóstico para el



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Subsistema de Espacio público de Esparcimiento y Encuentro dentro del área de planificación.

Parágrafo 2. La descripción detallada y específica de cada Unidad de Actuación Urbanística y del Área Receptora de Obligaciones, se encuentra en el numeral 5.2.2. Unidades Básicas de Planificación que componen el Sistema de Ocupación del Documento Técnico de Soporte de Formulación, el cual, es parte integral del presente Decreto.

Parágrafo 3. Las áreas de los predios que conforman las unidades de actuación urbanística, las áreas de manejo especial y el área de receptora de cargas, que sirvieron de base para la formulación del presente Plan Parcial, se entienden como cuerpos ciertos en los términos del Código Civil Colombiano, físicamente representados en la cartografía protocolizada.

Parágrafo 4. Cualquier variación posterior en la formación predial por subdivisiones, englobes, ajuste de cabidas y linderos o cualquier otro mecanismo o procedimiento que modifique las áreas de los predios, no implicará la modificación del modelo de ocupación, ni del sistema de reparto de cargas y beneficios asociado que deberá aplicarse como norma imperativa.

En caso de ser necesario, según los levantamientos topográficos, el ajuste de áreas de las fichas catastrales procederá de conformidad con la normatividad nacional y distrital vigente y que resulte aplicable para tales fines, especialmente, la Resolución Conjunta del IGAC y SNR 1732 y 221 de febrero 21 de 2018 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, sin que ello implique ajustes al sistema de reparto de cargas y beneficios.

En caso de existir diferencia entre la realidad física verificada y la descripción del folio de matrícula inmobiliaria, se deberá tener en cuenta la variación del área admisible y aplicable de que trata el artículo 15 de la Resolución Conjunta del IGAC 1101 y SNR 11344 de 2020 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

En el evento de presentarse cambios sustanciales en la estructura predial del polígono y sus áreas que implique la modificación de las normas urbanísticas del plan parcial, deberá iniciarse el procedimiento de revisión y ajuste del instrumento en los términos establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 9. Áreas de Manejo Especial – AME-. Se identifican y delimitan seis (6) Áreas de Manejo Especial que corresponden unas, a edificaciones con alto nivel de consolidación, otras con asignación de uso dotacional y estaciones de servicios públicos. También, se incluye el área donde se terminará de concretar el desarrollo





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de la Unidad de Actuación Urbanística 10 del Decreto 0224 de 2009, hoy sin vigencia, y de acuerdo con lo definido en la licencia de urbanización y sus modificaciones aprobadas, otorgadas por la Curaduría Urbana Segunda, mediante Resoluciones C2-19-0364 del 19 de febrero de 2019, C2-22-0523 del 24 de marzo de 2022 y C2-22-1769 del 19 de agosto de 2022.

Las Áreas de Manejo Especial se categorizan de la siguiente manera:

9.1 AME con posibilidad de desarrollo. Aquellas que cuentan con áreas libres o predios donde se puede dar un proceso de crecimiento y densificación, concretando aprovechamientos urbanísticos y dando cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se establecen en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Las obligaciones que se deriven de estos aprovechamientos podrán ser cumplidas en sitio, compensados o trasladados a otras áreas del Plan Parcial o por fuera del mismo, de acuerdo con la norma distrital en materia, y con la coordinación del Operador Urbano. Igualmente, podrán asociarse con las Unidades de Actuación Urbanísticas colindantes.

9.2 AME sin posibilidad de desarrollo adicional. Contienen edificaciones con un alto grado de consolidación sin áreas libres desarrollables producto del presente Plan Parcial. Los aprovechamientos y obligaciones aprobados mediante las respectivas licencias urbanísticas, en virtud del Plan Parcial Everfit (Decreto 224 de 2009) hoy sin vigencia, mantendrán su vigencia según los términos establecidos en las resoluciones expedidas por el Curador Urbano.

Artículo 10. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. Para el presente Plan Parcial, se identificaron las siguientes Áreas de Manejo Especial (AME) representadas en el Mapa de formulación No. 10_DELIMITACIONUAU_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 5. Identificación de Áreas de Manejo Especial.

| Identificación | Código catastral CBML | Área (m ²) | Clasificación | |
|----------------|----------------------------|---|---------------|--|
| AME 1 | Cementerio Judío | 07090350012 | 8,043,92 | Sin posibilidad de desarrollo |
| AME 2 | Estación de servicio 1 | 05190200016 05190200025** | 10.017,06 | Con posibilidad de desarrollo |
| AME 3 | Parque Empresarial Florida | 05190200010* 05190200029* 05190200036** | 37.555,47 | Aprovechamientos según licencia vigente. |



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| | | | | |
|-------|---------------------------------|--|-----------|-------------------------------|
| AME 4 | Centro Comercial Florida | 05190200033 05190200034** 05190200035** 05190200036** | 28.075,37 | Sin posibilidad de desarrollo |
| AME 5 | Centro de Encuentro Comunitario | 05190200035** 05190200036** 05190200037 | 2.443,66 | Sin posibilidad de desarrollo |
| AME 6 | Estación de servicio 2 | 05190200045 | 3.879,10 | Con posibilidad de desarrollo |

**Nota: se incluyen dentro del AME 3 solamente las áreas de los predios que serán cedidas para la conformación de las vías, incluidos los antejardines, y espacios públicos correspondientes a las etapas 1 y 2 definidas en la resolución C2 5626 del 7 de diciembre de 2022; así como las áreas donde se localizarán las construcciones del Parque Empresarial Florida, de conformidad con el urbanismo aprobado en la licencia de urbanización, Resolución No. C2-19-0364 del 19 de febrero de 2019; modificada por las resoluciones C2-22-0538 del 24 de marzo de 2022, C2-22-1769 del 19 de agosto de 2022 y C2 5626 del 7 de diciembre de 2022*

Las áreas remanentes, incluyendo el área objeto de compensación para la conformación del Espacio Público Central, por parte de la antigua UAU 11, correspondiente a la etapa 3 definida en la resolución C2 5626 del 7 de diciembre de 2022, serán incluidas en la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 2 del presente Plan Parcial.

***Nota: Estos CBML corresponden a predios de vías existentes que no han sido actualizados en las capas de información GIS distritales vigentes de la Secretaría de Bienes Inmuebles y en algunos casos son compartidas entre diferentes áreas de manejo especial.*

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

- 10.1. AME 1. Cementerio Judío.** Corresponde a un Equipamiento Sanitario, asociado a los Equipamientos de Infraestructura, dado su valor simbólico y representativo, sin posibilidad de desarrollo en el ámbito del plan parcial; no obstante, para generar ampliaciones y modificaciones, se ajustarán a lo establecido en los Artículos 96, 97, 130 y 283 del Acuerdo 48 de 2014 y las normas específicas que le sean aplicables para el efecto en el Decreto 471 de 2018, o las que las adicionen, modifiquen o sustituyan.
- 10.2. AME 2. Estación de servicio 1.** Su desarrollo está supeditado a la mitigación de los potenciales pasivos ambientales causados al lote donde se ubica. Podrá acceder a los aprovechamientos máximos establecidos por el Artículo 280 "Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas" del Acuerdo 48 de 2014. Las obligaciones urbanísticas que se deriven del potencial de desarrollo que se concrete en esta AME podrán ser cumplidas in situ o compensadas en otro sitio o en dinero, de acuerdo con la norma Distrital en la materia.
- 10.3. AME 3. Parque Empresarial Florida.** Corresponde a las áreas públicas que serán objeto de cesión y adecuación y el desarrollo privado del Parque Empresarial Florida, en el marco de la ejecución de la licencia de urbanización y sus modificaciones, otorgadas por el curador urbano segundo mediante las Resoluciones C2-19-0364 del 19 de febrero de 2019, C2-22-0523 del 24 de marzo de 2022 y C2-22-1769 del 19 de agosto de 2022.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Debido a que esta Área de Manejo Especial cuenta con una licencia vigente, no se asignan aprovechamientos adicionales en el marco de la presente formulación, por lo cual, su desarrollo actual, se realiza de acuerdo con lo otorgado en las Resoluciones mencionadas anteriormente.

- 10.4. AME 4. Parque Comercial Florida.** Corresponde al desarrollo urbanístico y constructivo de la Unidad de Actuación Urbanística 7 del Decreto 0224 de 2009, hoy sin vigencia; por tanto, se considera como AME sin posibilidad de desarrollo, en el ámbito del plan parcial, toda vez que no se asignan aprovechamientos adicionales a los que concretó dicho desarrollo.
- 10.5. AME 5. Centro de Encuentro Comunitario.** Corresponde al equipamiento concretado como obligación urbanística de la Unidad de Actuación Urbanística 7 del Decreto 0224 de 2009, hoy sin vigencia. Se considera como AME sin posibilidad de desarrollo en el ámbito del Plan Parcial; no obstante, se podrán generar ampliaciones y modificaciones, de acuerdo con lo establecido en la normativa relacionada con los equipamientos básicos sociales y comunitarios, excepto los de culto y asistencia social, artículos 96, 97, 99 al 105 y, 120 al 125, 283 del Plan de Ordenamiento Territorial y las normas específicas que al respecto se encuentran vigentes en el Decreto 471 de 2018.
- 10.6. AME 6. Estación de servicio 2.** Su desarrollo está supeditado a la mitigación de los potenciales pasivos ambientales causados en el lote donde se ubica. Podrá acceder a los aprovechamientos máximos establecidos por el Artículo 280 “Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas” del Acuerdo 48 de 2014. Las obligaciones urbanísticas que se deriven del potencial de desarrollo que se concrete en esta AME podrán ser concretadas en sitio o compensadas en otro sitio o en dinero, de acuerdo con la norma Distrital en la materia.

TÍTULO 2.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA

CAPITULO 1.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

INFRAESTRUCTURA VERDE

Artículo 11. *Vegetación Urbana.* Se constituirá una red de espacios verdes interconectados que mejoren la conformación de la infraestructura verde del área de planificación, la conectividad ecológica, la conservación de la biodiversidad y maximizar los bienes y servicios ambientales, a partir de las siguientes acciones:

- 11.1. Dotar los espacios públicos propuestos con la siembra de especies mayores y menores que promuevan el mejoramiento de la red de conectividad ecológica desde el Plan Parcial, hacia el Cerro El Volador y el Cementerio Universal, implementando la mayor cantidad de m² de siembras posibles en cada espacio, sin limitar las demás funciones de encuentro y esparcimiento en dichos espacios.
- 11.2. Fortalecer la ambientación de la Calle 80 entre las Carreras 65 y 67, promoviendo la conexión de espacio público y conectividad ecológica del costado del Plan Parcial entre el Cementerio Universal y Cementerio Judío como espacios representativos cercanos.
- 11.3. Adelantar actividades de control de plagas y enfermedades, podas de limpieza para la eliminación de ramas muertas, secas, con presencia de enfermedades o problemas desarrollo y podas de aclareo para árboles adultos y juveniles a conservar, durante las etapas de ejecución.
- 11.4. Dar estricto cumplimiento a la gestión de trámites de aprovechamiento forestal correspondiente a la etapa de estudios y diseños específicos que requieran de eventuales talas, podas y o trasplantes.
- 11.5. Propender, al momento del desarrollo de la propuesta paisajística, por la conservación de los individuos arbóreos identificados como de importancia ambiental y/o paisajística en el Documento Técnico de Soporte -DTS- de Diagnóstico protocolizado con el presente Decreto.
- 11.6. Aportar a la consolidación de la red de espacios verdes interconectados para mejorar la conformación de la infraestructura verde del área de planificación, la conectividad ecológica, la conservación de la biodiversidad, la mejora de las condiciones de calidad de aire, mitigar las problemáticas asociadas al ruido u olores ofensivos generados por fuentes fijas o móviles circundantes; maximizar los bienes y servicios ambientales, e incrementar el indicador de espacio público por habitante, desde el componente de la infraestructura verde.
- 11.7. Elaborar, bajo los lineamientos del Manual de Silvicultura Urbana para Medellín, adoptado mediante el Decreto 0895 de 2018, la propuesta paisajística de los futuros desarrollos, de acuerdo con los criterios de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- sostenibilidad establecidos para espacios abiertos en la Guía N°3 de Construcción Sostenible del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- 11.8. Considerar los criterios de diversidad, multiescalaridad y percepción paisajística (forma, color, entre otros) para mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas en el sector.
 - 11.9. Conformar barreras vivas entre vías de alto tráfico y usos residenciales o sosegados con especies aptas para mitigar el ruido ambiental y contaminación atmosférica.

Artículo 12. Superficies verdes. Se deberán conformar superficies verdes que eviten la retención excesiva de radiación solar recibida durante el día, para lo cual, el presente Plan Parcial, busca generar áreas de infraestructura verde sobre superficie tales como cubiertas, pérgolas y fachadas.

Deberán diseñarse e implementarse superficies verdes en mínimo el 20% del área total de las fachadas y/o cubiertas de todas las Unidades de Actuación Urbanísticas e incorporar los porcentajes mínimos de zona verde privada establecidos en el Artículo 41. Lineamientos específicos del presente Decreto.

Artículo 13. Potencial de siembra de árboles en el espacio público. El potencial de siembra dependerá de las propuestas arquitectónicas y paisajísticas que se presenten al momento de la solicitud del correspondiente trámite de aprovechamiento forestal, en fase de estudios y diseños técnicos para la ejecución de cualquier intervención en el área de planificación.

Este trámite deberá realizarse bajo los requerimientos de las Resoluciones Metropolitanas 2247 de 2018, 3677 de 2018, 2851 de 2019 y demás normas vigentes que apliquen al momento de la solicitud; el potencial estimado de siembra para el presente Plan Parcial es el siguiente:

Tabla 6. Consolidado potencial de siembras.

| Consolidado potencial de siembras | | | | | | | |
|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|----------|-------|
| Espacios Públicos | Clasificación para Z.A.S. | Área E.P del Plan (m ²) | % Z.A.S de cada E.P. | m2 Z.A.S de cada E.P. | Potencial de siembras | | Total |
| | | | | | Hábito | Cantidad | |
| Espacio Público Central (Incluye, | Asociados a articuladores del espacio | 18.189,68 | 31% | 5.630 | Árbol de copa estrecha | 17 | 72 |
| | | | | | Arbusto | 35 | |



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| Consolidado potencial de siembras | | | | | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------|----------|-------|
| Espacios Públicos | Clasificación para Z.A.S. | Área E.P del Plan (m²) | % Z.A.S de cada E.P. | m2 Z.A.S de cada E.P. | Potencial de siembras | | Total |
| | | | | | Hábito | Cantidad | |
| EP de AME y retiro de quebrada) | público y de encuentro | | | | Palma solitaria | 20 | |
| Conexión Verde Norte 1 | Asociados al sistema de movilidad | 1.928,93 | 55% | 1.061 | Árbol de copa estrecha | 17 | 72 |
| | | | | | Arbusto | 35 | |
| | | | | | Palma solitaria | 20 | |
| Conexión Verde Norte 2 | Asociados al sistema de movilidad | 6.994,93 | 55% | 3.847 | Árbol de copa estrecha | 62 | 262 |
| | | | | | Arbusto | 128 | |
| | | | | | Palma solitaria | 72 | |
| Bulevar Caño Malpaso | Asociados al sistema de movilidad | 1.784,53 | 55% | 981 | Árbol de copa estrecha | 16 | 67 |
| | | | | | Arbusto | 33 | |
| | | | | | Palma solitaria | 18 | |
| Conexión Verde Sur | Asociados al sistema de movilidad | 4.561,23 | 55% | 2.509 | Árbol de copa estrecha | 40 | 171 |
| | | | | | Arbusto | 84 | |
| | | | | | Palma solitaria | 47 | |
| Parque de la vida | Asociados a articuladores del espacio público y de encuentro | 3220,25 | 29% | 923 | Árbol de copa amplia | 2 | 59 |
| | | | | | Árbol de copa mediana | 4 | |
| | | | | | Árbol de copa estrecha | 6 | |
| | | | | | Arbusto | 31 | |
| | | | | | Palma solitaria | 17 | |
| Plazuela de Barrio | Asociados a articuladores del espacio público y de encuentro | 1.441,41 | 15% | 219 | Árbol de copa amplia | 1 | 12 |
| | | | | | Árbol de copa mediana | 1 | |
| | | | | | Árbol de copa estrecha | 1 | |
| | | | | | Arbusto | 5 | |
| | | | | | Palma solitaria | 4 | |
| Bulevar de la Avenida 80 (transversal 78) | Asociados a articuladores del espacio público y de encuentro | 8507,23 | 48% | 4.056 | Árbol de copa amplia | 17 | 224 |
| | | | | | Árbol de copa mediana | 17 | |
| | | | | | Árbol de copa estrecha | 24 | |
| | | | | | Arbusto | 90 | |
| | | | | | Palma solitaria | 76 | |
| Bulevar de la Carrera 65 | Asociados a articuladores del espacio público y de encuentro | 2.704,28 | 64% | 1.719 | Árbol de copa amplia | 7 | 95 |
| | | | | | Árbol de copa mediana | 7 | |
| | | | | | Árbol de copa estrecha | 10 | |
| | | | | | Arbusto | 38 | |





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| Consolidado potencial de siembras | | | | | | | |
|-----------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------|-------|
| Espacios Públicos | Clasificación para Z.A.S. | Área E.P del Plan (m ²) | % Z.A.S de cada E.P. | m2 Z.A.S de cada E.P. | Potencial de siembras | | Total |
| | | | | | Hábito | Cantidad | |
| Bulevar del Progreso (carrera 67) | Asociados a articuladores del espacio público y de encuentro | 3.763,43 | 42% | 1.562 | Palma solitaria | 32 | 86 |
| | | | | | Árbol de copa amplia | 6 | |
| | | | | | Árbol de copa mediana | 7 | |
| | | | | | Árbol de copa estrecha | 9 | |
| | | | | | Arbusto | 35 | |
| Palma solitaria | 29 | | | | | | |
| Total (m2) E.P. | | 53.096 | Total (m ²) Z.A.S. E.P. | 22.507 | Potencial siembras Total | | 1.121 |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

CAPITULO 2.

CONECTIVIDAD ECOLÓGICA

Artículo 14. Criterios para la conectividad ecológica. Son aquellas rutas más eficientes energéticamente para establecer una conexión viable en relación costo por distancia entre cada par de elementos paisajísticos, asociados a los separadores viales, sistema hídrico, espacios verdes privados y el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro del presente Plan Parcial.

Para su concreción se establecen los siguientes criterios:

- 14.1. Armonizar y articular los resultados del estudio de conectividad realizado por la Universidad Nacional para el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y el análisis de conectividad del Estudio Ambiental General del presente Plan Parcial.
- 14.2. Establecer diseños de espacios verdes urbanos estratificados y diversos, asociados a la infraestructura verde que contemplen plantas menores y/o palmas y árboles de porte bajo, medio y alto.
- 14.3. Propender porque las zonas verdes sean continuas y compactas (zonas de más de 1017,9m2, según Resolución Metropolitana 2851 de 2019), evitando arboles aislados y obstaculizados por muros y fachadas no naturales.
- 14.4. El diseño de espacios abiertos verdes debe estar conectado directa o indirectamente con elementos naturales asociados a la Estructura Ecológica



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Principal, Complementaria y Estrategias de conectividad Regional. Se debe promover la conexión con los elementos de interés, a saber:

- 14.4.1. Conexión longitudinal:** esta conexión hace referencia a la intervención principalmente de los ejes longitudinales tanto con espacios públicos de esparcimiento y encuentro, como con ejes de movilidad con franjas destinadas al establecimiento de zonas verdes y siembra de árboles.
- 14.4.2. Conexiones transversales:** hace referencia a la conexión de los elementos propuestos dentro del área de planificación, con el tramo de las quebradas que están cercanas al polígono. Para la intervención de estas zonas deberán cumplirse con los criterios de la Red de Conectividad Ecológica de los artículos 44, 202, 204, 205, 206 del Acuerdo 48 de 2014, entre otros.
- 14.5.** Verificar el listado de especies propuesta para siembra, de ser pertinente, definido en la *Tabla 5. Especies de árboles, palmas y especies menores propuestas con criterios de selección descritos*, establecido en el numeral 4.2. *Conectividad ecológica del DTS de formulación*, que hace parte integral del presente Decreto.
- 14.6.** Propender por la aplicación de los criterios generales de selección de especies, de ser pertinente, establecidos en el numeral 4.2.2. *Criterios generales de selección de especies del DTS de formulación*, documento que hace parte integral del presente Decreto.
- 14.7.** Posibilitar la conectividad ecológica con el Cerro El Volador, a través de la posible proyección de una plataforma aérea que vincule los espacios públicos arborizados del plan parcial con este elemento natural, la cual, aun cuando se localiza por fuera del área de planificación, se determinarán para esta, algunos lineamientos de diseño, en el Subcapítulo 1. Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro - Artículo 30, numeral 30.6 y Artículo 33 – numeral 33.10, del presente decreto.

CAPITULO 3.

FAUNA, GEOLOGÍA, AMENAZA Y RIESGO.

Artículo 15. Fauna. En coordinación con los artículos 11. Vegetación Urbana y 14. Criterios para la conectividad ecológica., del presente Decreto, se establecen unos criterios de tratamientos de la fauna en función de las especies bioindicadoras:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 15.1. Propender por la conexión entre el Cementerio Universal y el Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador. Esta conexión debe contemplar no solo la generación de zonas verdes y áreas de siembra efectiva, sino la implementación de especies que generen condiciones adecuadas para la movilidad de fauna y su potencial alimento, por medio de los espacios públicos y ejes de movilidad identificados principalmente, como ejes longitudinales del área de planificación.
- 15.2. Disponer de espacios públicos que generan un ambiente permeable para las especies de fauna en las zonas urbanas, requiriéndose para ello, la creación de corredores con coberturas nativas estratificadas, incluyendo desde arbustos bajos hasta árboles altos, en las cuales, la fauna se pueda refugiar y aprovechar diferentes recursos.

Artículo 16. Amenaza y riesgo. La Quebrada Malpaso y el caño Malpaso presentan condiciones de amenaza media por inundaciones, según lo establece el Acuerdo 48 de 2014, para lo cual, deberán adjuntarse a las solicitudes de permisos ambientales o licencias urbanísticas, los estudios detallados de amenaza por fenómenos de inundación y avenidas torrenciales, que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo en el área de influencia de la Quebrada y el caño dentro del área de planificación del presente Plan Parcial.

Artículo 17. Estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por inundaciones y avenidas torrenciales. Previo al licenciamiento de las unidades de actuación urbanística 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, impactadas en su área útil por la mancha de inundación de la Quebrada Malpaso y Caño Malpaso, que hacen parte del DTS de diagnóstico del presente Plan Parcial, deberán realizarse los respectivos estudios de detalle de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por inundaciones y avenidas torrenciales, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2.2.2.1.3.2.2.1. y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 y por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el numeral 3, literal d) del artículo 2 de la Resolución 462 de 2017, modificada por la Resolución 1025 de 2021.

Hasta tanto se realice el mencionado estudio, el desarrollo constructivo de las mencionadas Unidades de Actuación Urbanística impactadas en su área útil, no estarán permitidos en las áreas correspondientes a las manchas de inundación.

La primera Unidad de Actuación Urbanística en iniciar el proceso de licenciamiento deberá desarrollar los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por inundaciones y avenidas torrenciales para la fuente hídrica correspondiente a su zona, según lo dispuesto en el artículo 52 y anexo del Decreto Distrital 0265 de 2022



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, a partir de los cuales se definirá el grado de mitigabilidad de la zona y las medidas de mitigación o intervención requeridas para el área de planificación estructurales y no estructurales resultantes de los estudios detallados; las cuales, deberán ser ejecutadas por el responsable del proyecto previamente o durante la fase constructiva de las unidad de actuación impactadas por la mancha de inundación, según lo establecido en el artículo 54 del mencionado Decreto Distrital.

De conformidad con lo establecido por el artículo 2.2.2.1.4.2.2.8. del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, los resultados de los estudios detallados deberán ser incorporados al Plan de Ordenamiento Territorial siguiendo lo dispuesto para ello en el Decreto Distrital 0265 de 2022 en el Capítulo 3 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Parágrafo 1. Las Unidades de Actuación Urbanística y Áreas de Manejo Especial que no se consideren en la siguiente tabla, no presentan afectación por la mancha de inundación. La mancha de inundación sobre las Unidades de Actuación Urbanística 8, 9, 10 y 11 no afectan las áreas útiles desarrollables de estas Unidades.

Tabla 7. Participación de mancha de inundación por periodos de retorno en las UAU y AME del Plan Parcial.

| UAU_AME | Periodo de retorno | Área en m2 Mancha inundación en UAU_AME | Área en m2 UAU_AME | % Área en m2 Mancha inundación en UAU_AME |
|--|---------------------------|---|--------------------|---|
| Mancha de inundación Quebrada Malpaso | | | | |
| AME 3 | 100 años mayorado con 40% | 10.978,39 | 37.555,47 | 29,23% |
| AME 4 | | 6.074,50 | 28.075,37 | 21,64% |
| UAU 1 | | 5.365,33 | 19.866,21 | 27,01% |
| UAU 2 | | 8.162,63 | 40.554,72 | 20,13% |
| UAU 3 | | 6.108,51 | 32.112,68 | 19,02% |
| Mancha de inundación Caño Malpaso | | | | |
| AME 2 | 100 años | 99,41 | 10.017,06 | 0,99% |
| ARO 1 | | 23,15 | 7.117,33 | 0,33% |
| UAU 2 | | 363,87 | 40.554,72 | 0,90% |



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| UAU_AME | Periodo de retorno | Área en m2 Mancha inundación en UAU_AME | Área en m2 UAU_AME | % Área en m2 Mancha inundación en UAU_AME |
|---------|--------------------|---|--------------------|---|
| UAU 3 | | 227,99 | 32.112,68 | 0,71% |
| UAU 4 | | 1.238,06 | 13.739,52 | 9,01% |
| UAU 5 | | 2.393,17 | 12.240,44 | 19,55% |
| UAU 6 | | 3.281,11 | 12.486,70 | 26,28% |
| UAU 7 | | 1.836,98 | 9.252,06 | 19,85% |
| UAU 8 | | 1.553,56 | 16.501,05 | 9,41% |
| UAU 9 | | 1.337,63 | 6.585,75 | 20,31% |
| UAU 10 | | 1.386,92 | 10.216,79 | 13,57% |
| UAU 11 | | 1.279,27 | 10.624,91 | 12,04% |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

Parágrafo 2. Los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por inundaciones y avenidas torrenciales deberán incluir todas las áreas impactadas por la mancha de inundación de la Quebrada Malpaso y el Caño Malpaso. Las restricciones mencionadas en el presente artículo le son aplicables a las UAU afectadas en su área útil, objeto de reparto; en todo caso, para el proceso de licenciamiento urbanístico requerido para el desarrollo de las AMEs, deberán cumplir con la normativa del Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 3. Las instancias de revisión de los estudios detallados, el recibo de las medidas estructurales producto del estudio y el monitoreo de estas medidas están contempladas en los artículos 53, 55 y 56 del Decreto Distrital 0265 de 2022 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Parágrafo 4. Los estudios detallados deberán tener en cuenta los fenómenos de inundación y avenidas torrenciales y en todo caso, las medidas estructurales y no estructurales, producto de ese estudio, deberán cumplir los lineamientos de los artículos 26, 42, 48, 78, 80, 81, 202, 206 y 330 del Acuerdo 48 de 2014.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Parágrafo 5. Los estudios detallados deberán diagnosticar los cambios en los alineamientos de las corrientes, en busca de evidenciar la antigüedad de las obras existentes y lograr una validación de los llenos antrópicos de los sitios de control. Éstos, servirán de insumos para la geomorfología de procesos y geología, como mínimo, a escala 1:2000.

Parágrafo 6. En todo caso, en el marco de los requisitos y características de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por inundaciones y avenidas torrenciales, se deberá realizar un levantamiento de las obras existentes (coberturas hidráulicas), teniendo en cuenta el levantamiento de descoles de los sistemas de alcantarillado (lluvias y residuales) hacia las corrientes del polígono.

Parágrafo 7. Al momento de elaborar los estudios detallados, se deberá realizar el acoplamiento y validación de los resultados de la modelación hidráulica para evaluar las amenazas que contemplen las posibles afectaciones sobre la red de alcantarillado de aguas lluvias y aliviaderos, especialmente, los del Centro Comercial Florida, y realizar, si es del caso, las medidas de mitigación requeridas para tales fines.

CAPITULO 4.

HIDROLOGÍA

Artículo 18. Intervenciones hidrológicas. Se establecen como unidades de manejo de las quebradas Malpaso y caño Malpaso, las cuales, deberán contemplar las medidas estructurales y no estructurales que arrojen los estudios detallados de que trata el artículo 17. Estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por inundaciones y avenidas torrenciales, del presente Decreto, partiendo del principio de adaptación y mitigación del cambio climático y articulado con los Objetivos de Desarrollo Sostenible – ODS.

La ejecución de los Patios y Talleres del Metro Ligerero de la Avenida 80, el Espacio Público Central, así como, cualquier otra infraestructura pública de ciudad, deberán contemplar la elaboración de los estudios detallados de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por inundaciones y avenidas torrenciales y diseños de detalle de las infraestructuras hidráulicas de la Quebrada Malpaso que sean requeridos en el marco de la solicitud de un permiso de ocupación de cauce ante la Autoridad



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ambiental, de ser el caso, y será en este último, en donde se definan la tipología de las obras.

Para el caso del Metro de la Av. 80, los estudios han de ser adelantados durante su etapa de estructuración y ejecutarse enmarcados en los procesos de gestión de las Unidades de Actuación Urbanística o AME correspondientes. Las obras de intervención correspondientes a dicha infraestructura hidráulica, no constituyen mayores cargas urbanísticas que deriven en un ajuste a la asignación de aprovechamientos establecida en el sistema de Reparto de Cargas y Beneficios de la actual formulación.

En todo caso, se deberá propender por garantizar la conservación de las condiciones hidráulicas adecuadas que aseguren la no generación de riesgos adicionales a los existentes, ni su agudizamiento, en concordancia con los artículos 26, 42 y 206 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 19. Sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) Son sistemas a través de los cuales, se busca generar la infraestructura física necesaria para el manejo del agua en el área de influencia del proyecto, de tal forma que pueda dirigirse y almacenarse de la manera más natural posible, sobre superficies que permitan su eventual infiltración hacia el terreno, favoreciendo la retención de agua en zonas blandas para la irrigación de la infraestructura verde y el flujo del agua hacia cuerpos de agua subterráneos, aportando a la disminución de la presión generada sobre los sistemas de alcantarillado y drenaje convencionales.

La implementación de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenibles- SUDS debe estar asociada a las zonas verdes tanto existentes como proyectadas y puede asociarse a superficies con acabado en materiales porosos o permeables, en zonas duras existentes y proyectadas, con el fin de aprovechar el agua lluvia para su propio mantenimiento.

De ser considerada viable la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenibles- SUDS, el diseño de estos deberá orientarse a reducir el caudal pico del hidrograma de la creciente de diseño, a fin de evitar sobrecargas de los sistemas pluviales y posteriores inundaciones, el porcentaje de reducción del pico del hidrograma no debe ser menor al 30%, en virtud del artículo 44 de la Resolución 799 de 2021 que modifica el artículo 153 del Resolución 330 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Parágrafo. La construcción y mantenimiento de estas obras serán asumidas según lo requerido por cada Unidad de Actuación Urbanística, de conformidad con las cargas asociadas a las áreas de cesión urbanística de espacio público de esparcimiento y encuentro.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 20. Tipologías de sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS). La tipología de SUDS establecida para su implementación deberá contar con la factibilidad técnica, acorde con las condiciones ambientales de la intervención proyectada, siguiendo los lineamientos dados por los Documentos Técnicos de Soporte para las unidades de manejo del sistema hidrográfico del plan parcial y los resultados de los modelos hidráulicos usados para determinar la suficiencia hidráulica de la Quebrada Malpaso y Caño Malpaso.

Tabla 8. Tipologías de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

| Tipología SUDS | Descripción | Zonas de aplicación |
|--|--|---|
| Alcorques inundables (sin losa de fondo) | Infiltración hacia nivel freático y retención de la escorrentía mediante un medio poroso conduciendo hacia la zona de acuífero. Sólo se usa bajo especies menores de bajo intercambio gaseoso con el suelo | Zonas impermeables existentes y proyectadas asociadas a secciones viales, bermas y aceras. Vías potenciales: - Calle 71, Carrera 67, Calle 80, Transversal 78, Calle 79B, Carrera 65 |
| Cunetas verdes | Canales trapezoidales o triangulares diseñados para el control de la velocidad de la escorrentía a partir de la variación de la rugosidad presentada por los materiales. | Vías existentes y proyectadas, senderos peatonales y parqueaderos. - Calle 71, Carrera 67, Calle 80, Transversal 78, Calle 79B, Carrera 65 |
| Tanques de tormenta | Zonas de almacenamiento temporal de aguas de escorrentía y desbordamiento de cauces o estructuras hidráulicas sobre los sistemas de drenaje convencional. | Paralelo a la secciones viales o espacio público con cruce de la estructura hidráulica de la Quebrada Malpaso y Caño Malpaso. - Parque Comercial Florida (Via Parque comercial) , Lotes Sanear / Integral, Instalaciones BusCenter, Centro de Encuentro Comunitario -AME 5 y Calle 80 entre Carrera 67 y 65. |
| Áreas de biorretención | Zonas verdes con depresiones morfológicas poco profundas, que están diseñadas para almacenar y filtrar las aguas pluviales | Zonas verdes asociadas a espacio público existente y/o proyectado en el urbanismo del proyecto. |
| Pavimentos/pisos permeables (porosos) | Estructuras diseñadas para la infiltración de la escorrentía y zonas de anegamiento. | Vías existentes y proyectadas, senderos peatonales y parqueaderos. |



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| Tipología SUDS | Descripción | Zonas de aplicación |
|----------------|-------------|--|
| | | - Calle 71, Carrera 67, Calle 80, Transversal 78, Calle 79b y Carrera 65 |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

Artículo 21. Sistemas alternativos para la gestión del agua. Podrán implementarse sistemas de captación, almacenamiento, circulación, recirculación y aprovechamiento de aguas lluvias y aguas de la red de acueducto convencional, que permitan una mayor eficiencia en la utilización del agua, así como, reducir la demanda sobre las fuentes abastecedoras de la misma.

Las Unidades de Actuación Urbanística deberán propender por seguir la Guía de Construcción Sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones, correspondientes al Anexo 1 de la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:

- 21.1. Accesorios de conservación y reducción de consumo de agua.
- 21.2. Tratamiento de aguas residuales y reciclaje de agua.
- 21.3. Recolección de aguas lluvias y reutilización.

Artículo 22. Articulación con el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero del Área Metropolitana del Valle de Aburrá- PMAA-. Sin perjuicio de los lineamientos establecidos en el presente capítulo, se deberán tener en cuenta las medidas de manejo identificadas del PMAA mencionadas en la *Tabla 9. Medidas de Manejo del PMAA a considerar en la formulación del Plan Parcial* del numeral 4.5.3. *Complemento con el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero – PMAA del DTS de Formulación*, que hace parte integral del presente Decreto.

Artículo 23. Articulación con el Plan de Ordenamiento del Recurso Hídrico del Río Aburrá – Medellín –PORH-. El presente Plan Parcial deberá articularse con el PORH, para lo cual, se identifican las líneas estratégicas aplicables al presente Plan en la *Tabla 10. Medidas de Manejo del PORH a considerar en la formulación del Plan Parcial* del numeral 4.5.4. *Complemento con el Plan de Ordenamiento del Recurso Hídrico del Río Aburrá – Medellín PORH del DTS de formulación*, que hace parte integral del presente Decreto.

CAPITULO 5.





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CALIDAD DEL AIRE

Artículo 24. Condiciones ambientales y calidad del aire. Al momento del diseño de la propuesta paisajística, deberá tenerse en cuenta el manejo de multiestrato, principalmente hacia los costados del área de planificación por la carrera 65, calle 71 y calle 80, con criterios de siembra de especies de porte alto y medio, copas globosas y/o aparasoladas, que permitan el amortiguamiento de las condiciones negativas frente a la calidad del aire.

Artículo 25. Zonas Urbanas de Aire Protegido -ZUAP-. Por la condición de colindancia del área de planificación con una ZUAP, se plantean medidas optativas como complemento a las estrategias ambientales del presente Plan Parcial, asociadas y financiadas por el ZUAP colindante; estas son:

- 25.1. Articular acciones con la autoridad ambiental, que permitan llevar a cabo la implementación de capacitaciones y programas en función de mitigar las emisiones en los usos industriales.
- 25.2. Posibilitar la implementación de campañas de monitoreo de calidad del aire con estaciones móviles en articulación con la autoridad ambiental.
- 25.3. Propender por la adición de acciones y medidas establecidas para las áreas de influencia de los ZUAP, según el alcance y competencia del Plan Parcial.

Artículo 26. Reducción de la contaminación del aire. Se presentan los lineamientos aplicables al presente Plan Parcial.

- 26.1. Adopción del plan de movilidad para el polígono.
- 26.2. Mantenimiento y mejoramiento de las vías del Plan Parcial, en función del desarrollo del planteamiento urbanístico y el estudio de movilidad.
- 26.3. Implementación de acciones que propendan por la mitigación y disminución de las emisiones en el área de planificación en el marco del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística.
- 26.4. Mejoramiento del indicador del espacio público efectivo por habitante, a partir de la propuesta de la generación de nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro.

Artículo 27. Calidad acústica. En coherencia con la Guía de Lineamientos para la Zonificación Acústica en el Territorio del Valle de Aburrá del AMVA, se establecen para el presente Plan Parcial, las siguientes zonas y objetivos de calidad acústica (OCA) y de protección (OCA-P); para lo cual, se deberán aplicar las posibles acciones de mitigación de ruido, según el tipo de zona y uso.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 27.1. Zona Tipo II. Zona urbana residenciales y de alta sensibilidad:** zonas con predominio de usos residenciales, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas.
- 27.2. Zona Tipo III. Zonas de media sensibilidad:** zonas con predominio de usos del suelo de característica comercial, oficinas y uso institucional, así como, áreas con predominio de talleres, bodegas, zonas de uso deportivo y recreativo.
- 27.3. Zona Tipo V. Zonas de servidumbre:** zonas asociadas a sistemas generales de infraestructura de transporte y otros equipamientos públicos que lo reclamen, incluyendo zonas del territorio de dominio público en los que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.

Tabla 9. Objetivos de calidad acústica para niveles de ruido en el ambiente exterior, promedio anual, para el presente Plan Parcial

| Zona acústica | Día 06-22h | | Noche 22 – 06h | |
|---------------|--|--|--|--|
| | Valor objetivo OCA-P (Decibeles ponderado-dBA) | Valor objetivo OCA (Decibeles ponderado-dBA) | Valor objetivo OCA-P (Decibeles ponderado-dBA) | Valor objetivo OCA (Decibeles ponderado-dBA) |
| Zona Tipo II | 60 | 65 | 50 | 55 |
| Zona Tipo III | - | 70 | - | 60 |
| Zona Tipo V | Aplicará el OCA en su límite de la zona acústica contigua. | | | |

Fuente: Guía de lineamientos para la Zonificación Acústica en el Territorio del Valle de Aburrá. Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2021

Parágrafo. La tabla mencionada en el presente artículo podrá variar según las revisiones y ajustes que se realicen a la Guía de Lineamientos para la Zonificación Acústica en el Territorio del Valle de Aburrá.

CAPITULO 6.

ASPECTOS AMBIENTALES



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 28. Tecnologías en Sistemas de Residuos Sólidos. Propender por la aplicación del programa “Basura Cero”, en donde se plantea la recuperación de los residuos hasta en un 80%, mediante:

- 28.1. Sistemas no convencionales para el manejo de residuos sólidos, que permita la optimización de los espacios de acopio; la separación en la fuente; la recolección y el transporte de estos.
- 28.2. El diseño e implementación de un sistema de ductos individuales que permitan realizar la separación en la fuente y conducir los residuos hasta las áreas efectivas de acopio temporal y que cuenten con fácil acceso para la recolección y entrega al operador encargado del aprovechamiento, tratamiento y/o disposición final. Como mínimo, uno para los residuos ordinarios y otro para el reciclaje.
- 28.3. La ubicación, como mínimo, de un punto de almacenamiento de residuos sólidos dentro de cada Unidad de Actuación Urbanística, en concordancia con la Resolución 2184 de 2019 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o la que la modifique o sustituya.

Parágrafo. Todas las acciones deberán estar coordinadas con las entidades competentes del Distrito Especial de Medellín, según las disposiciones del Decreto con fuerza de Acuerdo 883 de 2015 o la norma que la modifique, complemente o sustituya.

Artículo 29. Gestión de residuos sólidos. En concordancia con el Decreto Distrital 1131 de 2021 (*Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos 2016-2027. PGIRS Medellín*) y la Resolución 2184 de 2019 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, deberán cumplirse, como mínimo, los siguientes lineamientos para la gestión de los residuos sólidos:

- 29.1. Los nuevos desarrollos constructivos deberán contar con una Unidad de Almacenamiento, de conformidad con la definición del numeral 48 del artículo 2.3.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, la cual, deberá cumplir con las condiciones estipuladas en el artículo 2.3.2.2.2.19 del mencionado Decreto o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.
- 29.2. La Unidad de Almacenamiento deberá contar con un lugar dispuesto para la separación en la fuente, espacio para almacenar por tipo de residuos y presentar los aprovechables y/o tratables limpios y libres de contaminación con residuos peligrosos.
- 29.3. Los generadores de Residuos Peligrosos -RESPEL-, deberán acatar lo dispuesto en las normas vigentes nacionales, tales como la Ley 430 de 1998, el Decreto 1076 de 2015, la Resolución 1362 de 2007, expedida por el



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, o aquellas que las modifiquen, sustituyan o deroguen. En esa, los generadores de RESPEL a quienes les aplique, deberán elaborar el Plan de Residuos Peligrosos correspondientes, el cual, puede ser o no un capítulo vinculado a su Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos.

- 29.4.** En los casos en los cuales, en el área objeto del plan parcial, se ubiquen establecimientos industriales o de servicios que generen residuos peligrosos, deberán tramitar su manejo o disposición con transportadores y gestores debidamente autorizados, de acuerdo con lo establecido en el título 6, parte 2, libro 2 del Decreto 1076 de 2015, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 30. Gestión de Residuos de Construcción y Demolición – RCD-. Se promueve la reutilización de los residuos de construcción y demolición que se generen por la ejecución del presente Plan Parcial, en procesos requeridos para este mismo, como lo son posibles llenos compactados, producción de Ecomateriales, entre otros.

El presente Plan parcial se centra en las obligaciones de los generadores de RCD, los cuales, deberán acogerse a los lineamientos del PGIRS Medellín y las disposiciones de la Resolución Nacional 0472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Deberá reutilizarse, mínimo, el 25% de RCD potenciales generados por la ejecución del Plan Parcial, en concordancia con el artículo 9 de la Resolución 1257 de 2021 que modifica el artículo 19 de la Resolución 472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Los grandes generadores de RCD deberán cumplir con la expedición de la licencia de construcción, licencia de intervención y ocupación del espacio público y las licencias ambientales del caso, así como, con lo previsto en el inciso 2 del numeral 7 del artículo 2.2.6.1.1.7 y el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.1.12 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Los desarrolladores de obras cuya área construida sea igual o superior a 2.000 m², deberán formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD, de conformidad con lo estipulado en la Resolución 472 de 2017, modificada por la Resolución 1257 de 2021 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Los grandes generadores de RCD deberán disponer de uno o varios sitios para el almacenamiento temporal de los residuos de construcción y demolición en la obra.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Parágrafo 1. Los generadores de RCD deberán cumplir con la totalidad de los lineamientos establecidos en el correspondiente PGIRS de Medellín.

Parágrafo 2. En todo caso, una vez concretadas y entregadas las áreas públicas al Distrito, la Administración Distrital podrá desarrollar y ubicar infraestructuras relacionadas con puntos limpios y similares, para el almacenamiento temporal y clasificación de los residuos en dichos espacios, según los programas y proyectos establecidos en el PGIRS de Medellín y el Plan de Desarrollo Distrital.

Artículo 31. Intervenciones bioclimáticas. Se busca implementar en la etapa de diseño del proyecto, la realización de un estudio bioclimático que permita conocer las condiciones de asoleamiento, ventilación, acústica, iluminación natural y ergonomía, para posteriormente, proponer para cada una de estas condiciones, intervenciones que desde la bioclimática mejoren la eficiencia energética del proyecto y el confort de este.

Artículo 32. Ecomateriales. El presente Plan Parcial propenderá por implementar la utilización de materiales de construcción que posean bajo nivel de emisión de CO₂ durante su ciclo de vida, que implementen tecnologías limpias para su fabricación o que posean algún tipo de certificación ambiental de sostenibilidad, de acuerdo con los tipos de materiales mencionados anteriormente, con el objetivo de tener un bajo impacto en la huella de carbono.

Artículo 33. Sistema Alternativo de Energía. Se busca disminuir la demanda de energía eléctrica promedio de las edificaciones típicas similares a las que propone el Plan, con el fin de construir edificaciones más eficientes, donde se aproveche mejor la luz y la ventilación natural, evitando el uso excesivo de luz artificial y aires acondicionados, y disminuyendo, a su vez, la presión sobre los sistemas de abastecimiento.

Se propenderá porque en el diseño urbanístico y constructivo de todas las Unidades de Actuación Urbanística se consideren, como mínimo, para su desarrollo, las siguientes medidas, incluidas y especificadas en la Guía de Construcción Sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones, correspondiente al Anexo 1 de la Resolución N°549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio:

- 33.1. Iluminación: Sensores de ocupación en el total de las áreas comunes de cada edificio.
- 33.2. Iluminación de energía eficiente en la totalidad del edificio, incluyendo áreas comunes y privadas.
- 33.3. Variadores de velocidad para bombas.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 34. Manejo ambiental y meteorológico. Al momento del diseño de la propuesta paisajística, se deberá considerar que este, se deberá realizar con base en el manejo de multiestrato y, principalmente, hacia los costados del área de planificación delimitados por la carrera 65, calle 71 y calle 80, con criterios de siembra de especies de porte alto y medio, copas globosas y/o aparasoladas, permitiendo así, el amortiguamiento de los impactos negativos por las condiciones de calidad del aire que el flujo vehicular por dichas vías pueda ocasionar, al tiempo que reduce el impacto de eventuales islas de calor.

TÍTULO 3

SISTEMA FÍSICO – ESPACIAL

CAPÍTULO 1.

SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

Artículo 35. Sistema público y colectivo del Plan Parcial. Este sistema hace parte del sistema físico espacial y, a su vez, se compone de los siguientes Subsistemas:

- 35.1. Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro
- 35.2. Equipamientos
- 35.3. Movilidad
- 35.4. Servicios Públicos

Sección 1.

Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.

Artículo 36. Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro del Plan Parcial. El Plan Parcial busca consolidar una red de espacios públicos de diferentes escalas y funciones, incorporando los elementos propuestos por el Plan de Ordenamiento Territorial, el Macroproyecto Río-Centro y los espacios complementarios proyectados sobre el corredor de movilidad de la Avenida 80, articulándolos a la Estructura Ecológica del Distrito, así como, a otros elementos



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

con valores ambientales relevantes, mediante un “Bosque Urbano” asociado a una oferta de zonas verdes, tal como se ha definido en el documento técnico de formulación del plan, capítulo 5, basados en la Guía de manejo del arbolado urbano del Área Metropolitana del Valle de Aburrá y la Universidad Nacional en el 2015.

Se busca la integración de este subsistema con el subsistema de movilidad, desarrollando parques de recreación pasiva complementarios a los elementos de la malla vial en torno a los ejes viales principales, donde, además de mejorar las condiciones de habitabilidad de los componentes de la sección pública dispuestos para la circulación de los peatones y ciclistas, la generación de lugares de estancia asociados a los usos comerciales y de servicios situados en los primeros pisos de las edificaciones e implementar soluciones basadas en la naturaleza que armonicen el desarrollo de los usos futuros del plan parcial.

La conformación del subsistema se presenta en las siguientes tablas y en el Mapa de formulación No. 08_ ESPACIOPUBLICOYEQUIPAMIENTOS _ Z2_R_42_ PP_ ELPROGRESO _P que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 10. Clasificación y cuantificación de las áreas que compondrán el Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro dentro del área de planificación del Plan Parcial El Progreso. Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

| Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro | | | | | |
|--|--|--------------------------|--------------------------------|--|---------------------------------------|
| Dominio : | 1. bienes de uso público / 2. Áreas libres privadas de uso público/ 3. áreas libres del equipamiento público | | | | |
| Función | Tipo | Subtipo | Elemento en Plan Parcial | Mejoramiento, recuperación y/o adecuación de EP existentes (m ²) | Cesión y adecuación (m ²) |
| Parque | Parque recreativo | Parque Recreativo Pasivo | Bulevar Avenida 80 (Transv.78) | 351,14 | 8.073,14 |
| | | | Bulevar Carrera 65 | 1.286,92 | 1.417,78 |
| | | | Bulevar del Progreso (Cra.67) | 849,50 | 2.930,63 |
| | | | Bulevar Caño Malpaso | | 1.758,36 |
| Parque | Parque recreativo | Parque Recreativo Activo | Parque de La Vida | - | 3.220,04 |
| Parque Cívico | | | Espacio Público Central* | - | 10.272,38 |



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| | | | | |
|-------------------------|----------|---------------------------------|-----------------|------------------|
| | | Suelo de protección asociado* | | 635,46 |
| Plazas | Plazuela | Plazuela del Barrio El Progreso | 98,29 | 1.343,04 |
| Zona Verde Recreacional | | Conexión Verde Norte 1 | - | 1.928,10 |
| Zona Verde Recreacional | | Conexión Verde Norte 2 | - | 6.827,00 |
| Zona Verde Recreacional | | Conexión Verde Sur | - | 4.560,85 |
| Total: | | | 2.585,85 | 42.966,79 |

| Equipamientos | | | | |
|---------------|--|--|----------|----------------------------------|
| Equipamientos | | Suelo de Espacio Público para equipamiento en Plazuela de Barrio | - | 1.066,52 <i>(Solo cesión)</i> |
| Equipamientos | | Suelo de Espacio Público para equipamiento en Parque de la Vida | - | 1.101,08 <i>(Solo cesión)</i> |
| Total: | | | - | 2.167,60 |

| Espacio Público Existente en AMES | | | |
|---|------------------------------|---|------------------------------|
| AME | Descripción en Plan Parcial | Mejoramiento o recuperación: adecuación (m ²) | Generación (m ²) |
| AME 3 - Parque Empresarial Florida | Espacio Público Central* | 5.210,71 | - |
| | Zonas verdes públicas* | 647,94 | - |
| | Retiros a obras hidráulicas* | 1.243,70 | - |
| AME 5 - Centro de Encuentro Comunitario | | 796,19 | - |
| Total: | | 7.898,44 | - |

| | |
|--|------------------|
| Total, áreas subsistema de espacio público colectivo | 53.451,08 |
| Áreas que aportan al indicador de Espacio público efectivo de la ciudad | 50.127,79 |

*Nota: Las áreas del espacio público central descritas en el numeral a. del presente apartado equivalentes a 18.010,09 m², corresponden con las áreas licenciadas por el AME 3 y se discriminan de la siguiente manera: 10272,38 m² de cesión y adecuación de espacio público efectivo de este plan parcial, 635,46 m² de suelo de



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

protección, 5.210,71 m² de adecuación de espacio público efectivo y 647,94 m² de zonas verdes públicas y 1.243,70 m² de retiros a obras hidráulicas previamente cedidos por el AME 3.

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

Tabla 11. Elementos del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro del Plan Parcial y su proporción respecto al área bruta del plan parcial.

| Elemento en Plan Parcial | Área | % A.B. |
|---|------------------|------------|
| Bulevar Avenida 80 (Transversal 78) | 8.424,28 | 3,0% |
| Bulevar Carrera 65 | 2.704,70 | 1,0% |
| Bulevar del Progreso (Carrera 67) | 3.780,14 | 1,3% |
| Parque de La Vida | 3.220,04 | 1,1% |
| Espacio Público Central* | 18.010,09 | 6,4% |
| Plazuela del Barrio El Progreso | 1.441,33 | 0,5% |
| Conexión Verde Norte 1 | 1.928,10 | 0,7% |
| Conexión Verde Norte 2 | 6.827,00 | 2,4% |
| Bulevar Caño Malpaso | 1.758,36 | 0,6% |
| Conexión Verde Sur | 4.560,85 | 1,6% |
| AME 5 - Centro de Encuentro Comunitario | 796,19 | 0,3% |
| Total | 53.451,08 | 19% |

*Nota: Esta área incluye todas las áreas licenciadas asociadas a este espacio público. Los 635,46 m² del espacio público central cedidos por el Plan Parcial se incluyen como espacio público, pero no computan al cálculo de cargas del reparto de cargas y beneficios.

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

Subsección 1.

Elementos constitutivos del subsistema.

Artículo 37. Conformación del espacio público de esparcimiento y encuentro.

El subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro del presente Plan Parcial está compuesto por diferentes tipologías, así:

37.1. Espacio Público Central o Plaza Cívica. Concebido como un espacio público de esparcimiento y encuentro de segundo orden, de nivel comunal. Se localizará al suroccidente del área de planificación y su conformación y desarrollo está supeditado a la ejecución del urbanismo del Parque



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Empresarial Florida, localizado en la Unidad de Actuación Urbanística 10 del Plan Parcial Everfit adoptado mediante el Decreto 224 de 2009 y al desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 2 del presente plan parcial, cuyas áreas de cesión pública darán lugar a la generación del parque o espacio público central.

Está compuesto por parte de las áreas objeto de cesión en el marco del desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 10 del Plan Parcial Everfit, licenciado por el Curador Urbano Segundo de Medellín, mediante Resolución C2-19-0364 del 19 de febrero de 2019; C2-22-0523 del 24 de marzo de 2022; y C2-22-1769 del 19 de agosto de 2022; y por nuevas áreas de cesión que se proyectan como espacio público de esparcimiento y encuentro en el marco del proceso de licenciamiento antes citado, pero que serán objeto de compensación, en su momento, por el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación Urbanística 11 del mismo Plan Parcial..

El Espacio Público Central cuenta con un área total de 18.010,09 m², de los cuales, 16.130,93 m² equivalen al espacio público de esparcimiento y encuentro y corresponden al 6,4%-del área de planificación; donde 10.272,38 m² corresponden a la nueva asignación de cargas de la UAU 2; y los restantes 5.858,55 m², hacen parte de las obligaciones que serán objeto de cesión por el desarrollo del Parque Empresarial Florida, considerado AME 3 en el presente Plan Parcial, tal como se describió anteriormente.

De acuerdo con las áreas de la licencia mencionada y sus respectivas modificaciones, el espacio público central será conformado de la siguiente manera:

Tabla 12. Procedencia y Áreas que conformarán el espacio público central.

| Descripción | Área | | |
|--|----------------------------|--------------------------------|----------------|
| | | | |
| Etapa 1 UAU 10 PP Everfit (sin vigencia hoy) (AME 3 del presente Plan Parcial) | Zonas verdes públicas | 5.858,55 m ² | 32,53% |
| | Cobertura Quebrada Malpaso | 1.243,70 m ² | 6,91% |
| Etapa 3 UAU 10 PP Everfit (sin vigencia hoy) (UAU 2 en el presente Plan Parcial) | Zonas verdes públicas | 10.272,38 m ² | 57,04% |
| | Cobertura Quebrada Malpaso | 635,46 m ² | 3,53% |
| TOTAL, Espacio público central | | 18.010,09 m² | 100,00% |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El Espacio Público Central se vislumbra como el principal espacio de esparcimiento y encuentro del Plan Parcial, por la generación de nuevas áreas que permiten la conexión con los senderos peatonales previstos y su articulación con el desarrollo de los Patios y Talleres del Metro de Medellín.

Se proyecta como un diseño de múltiples niveles, aprovechando las condiciones inclinadas de la topografía natural del terreno, permitiendo así, la localización de parte de las infraestructuras de los Patios, Talleres y/o rieles del Metro ligero de la Av. 80 bajo superficie de la plaza cívica de acceso público permanente desde vías públicas, permitiendo la creación de una potencial conexión aérea sobre la Calle 69-71, que ayudaría a la conectividad peatonal y ecológica con el cerro el Volador, sin obstaculizar el tráfico vehicular.

La cesión de los suelos requeridos para consolidar el espacio público central estará a cargo de quien promueve el desarrollo del Plan parcial; pero, tanto la construcción de las áreas de maniobra y estacionamiento de los trenes, como la ejecución de la losa que contendrá la plaza cívica con sus zonas verdes ajardinadas, serán realizadas con cargo al proyecto del Metro Ligero de la 80 y no con cargo al reparto del presente instrumento de Planificación.

37.2. Parque de La Vida. (Parque recreativo activo). Se trata de un parque recreativo activo, de segundo orden y nivel barrial, con un área de 3.220,04 m². Sobre este espacio público de esparcimiento y encuentro, se localiza en el Área Receptora de Obligaciones, de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, así como, en el Macroproyecto RíoCentro.

Se proyecta su consolidación como un espacio vital para la articulación de las dinámicas de relacionamiento de los moradores de los barrios Córdoba y El Progreso, así como, de los nuevos residentes del área de planificación, entre otros. Dentro de este espacio público de esparcimiento y encuentro, se asigna un área de ocupación máxima de 1.101,08 m², para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de Construcción de Equipamientos Básicos Sociales y/o Comunitarios, que permitan tener espacios guiados para el deporte, asistencia social, cultural y el esparcimiento con programas del Distrito y el INDER; en todo caso, tales actividades se darán, de acuerdo con el requerimiento y análisis de cobertura de las entidades a cargo de los mismos y a las determinantes del artículo 96



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

y subsiguientes del Acuerdo 48 de 2014 – POT o aquellas normas que los modifiquen o sustituyan.

Este espacio público, junto con la nueva vía vehicular prevista por el Distrito dentro de su plano de proyectos viales, ayudará a mejorar la conexión con la “Placa Polideportiva Córdoba” y sus espacios lúdicos.

37.3. Plazuela del Barrio El Progreso (Parques y plazuelas). Es un nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro de orden local y nivel vecinal, localizado en la intersección de la Transversal 78 con la Carrera 67, con un área de 1.441,33 m²; concebido como un área abierta y libre, para beneficio de los moradores de los Barrios Córdoba y El Progreso, así como, de los nuevos residentes del área de planificación; por ello, se propone la integración a este de un área aledaña de 1.066,52 m².

37.4. Bulevares. (Parques lineales de recreación pasiva complementarios a los elementos de la malla vial). Son espacios públicos lineales tipo parque para la recreación pasiva, de segundo orden y nivel barrial. Estos espacios públicos, que totalizan un área de 16.667,48 m², se prevén contiguos a las secciones públicas de las vías denominadas: Transversal 78, Carrera 65 y Carrera 67.

De esta clasificación, también hace parte el Bulevar del Caño Malpaso, sobre la Calle 80, proyectado así mismo, como un parque lineal de quebrada que busca con sus zonas verdes de retiro, aportar a la conectividad ecológica.

37.5. Conexiones verdes (Zonas verdes recreacionales). Zonas verdes recreacionales de segundo orden y nivel barrial que, a través de la oferta de senderos peatonales, articularán espacios urbanos aledaños con los flujos desde y hacia la Parada del Metro Ligero de la Avenida 80 con los usos y servicios que se disponen en las áreas útiles de las UAU en el Plan Parcial y su Área de Influencia.

Estas conexiones, que tienen un área de 13.315,95 m², son espacios verdes complementarios y de compensación a la nueva oferta de usos de suelo propuesta por el plan parcial y están constituidas por: la Conexión Verde Norte 1; la Conexión Verde Norte 2; y la Conexión Verde Sur, desarrolladas



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

en el Artículo 39. Criterios complementarios de manejo e intervención del espacio público del presente Decreto.

- 37.6. Estrategia de Conexión con el Cerro El Volador.** La conexión con el Cerro El Volador se considera un elemento complementario y externo al Sistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro proyectado por este plan parcial y de gran relevancia para la ciudad, por lo que no hace parte del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.

Su desarrollo estará condicionado a los estudios técnicos, jurídicos y financieros que realicen las autoridades competentes.

Localizado en el costado sur occidental y por fuera del área de planificación, se proyecta como un espacio de conexión peatonal y ecológica entre el “Espacio Público Central” con el Cerro El Volador, polígono Z2_API_49.

La gestión y ejecución de esta conexión estará supeditada a lo descrito en el numeral 5.1.1.4 “Lineamientos específicos para los elementos constitutivos del subsistema de espacios públicos” del Documento Técnico de Soporte de la fase de formulación, anexo adoptado por este Decreto.

Se identifican como alternativas de diseño las siguientes, sin perjuicio de que las mismas, puedan ser ajustadas o modificadas por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, en el marco de la modificación del Plan de Manejo Ambiental del Cerro El Volador:

- 37.6.1.** Se proyecta como un espacio de aproximadamente 3.300 m².
- 37.6.2.** Al menos el 40% de su superficie debe ser desarrollada en zonas verdes o superficies permeables, que permitan la captación de aguas lluvias y la implantación de especies arbustivas e individuos arbóreos de porte bajo, así como, la conectividad ecológica.
- 37.6.3.** Las aguas lluvias que se recojan en la superficie de este espacio público de esparcimiento y encuentro deben ser dirigidas hacia las mismas zonas verdes, y para su posterior disposición hacia la red de alcantarillado pluvial.

Parágrafo. El diseño de las superficies y elementos constitutivos del espacio público acoge las definiciones y los requerimientos técnicos de las Normas Técnicas de Colombianas-NTC de la ingeniería y arquitectura vigentes, los lineamientos establecidos en el Decreto Distrital 471 de 2018 modificado por los Decretos 2229



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de 2019 y 020 de 2021, Decreto Distrital 343 de 2023, Decreto Distrital 376 de 2023, la normativa estipulada por el Decreto 113 de 2017 - Manual de Espacio Público, Decreto Distrital 895 de 2018 - Manual de Silvicultura Urbana del Distrito Especial de Medellín y las definiciones del Artículo 2.2.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas relacionadas que los modifiquen, deroguen o sustituyan.

Subsección 2.

Criterios de Manejo.

Artículo 38. Criterios generales del Subsistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro. Sin perjuicio de la normativa nacional y distrital vigente y como complemento a los conceptos orientadores, se definen los criterios generales de manejo, diseño e intervención para el desarrollo de los espacios públicos propuestos por el presente Plan Parcial:

- 38.1.** Los espacios públicos deberán proyectarse bajo criterios de accesibilidad universal, permitiendo la circulación libre y segura de los ciudadanos, incorporando soluciones para el tránsito de personas con movilidad reducida o en condición de vulnerabilidad, tales como rebajes, señalización podó táctil, entre otros.
- 38.2.** La sección mínima de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro será de diez (10) metros y el área mínima será de 1.000 m², de acuerdo con lo establecido en el numeral 11 del artículo 75 del Acuerdo 48 de 2014.
- 38.3.** Los senderos peatonales, como los elementos que componen el subsistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, deben contar con una sección mínima de dos (2) metros. Estos deben proyectarse de manera continua integrados a los elementos del subsistema de movilidad del plan parcial, y deberán contar con pendientes inferiores al 2%, siempre que las condiciones de topografía del terreno lo permitan.
- 38.4.** El diseño de las superficies y elementos constitutivos del espacio público de esparcimiento y encuentro deberá ajustarse a los requerimientos técnicos de las Normas Técnicas Colombianas-NTC de la ingeniería y arquitectura vigentes, los lineamientos establecidos en el Decreto Distrital 471 de 2018 modificado por los Decretos 2229 de 2019 y 020 de 2021, Decreto Distrital 343 de 2023, Decreto Distrital 376 de 2023, la normativa estipulada por el Decreto 113 de 2017 - Manual de Espacio Público, Decreto Distrital 895 de 2018 - Manual de Silvicultura Urbana del Distrito Especial de Medellín o las normas relacionadas que los modifiquen, deroguen o sustituyan.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 38.5.** Conforme al Acuerdo Metropolitano 5 de 2014, el diseño de estos espacios deberá seguir la “Política Pública de Construcción Sostenible” y respectivas guías para la aplicación, hasta tanto sea elaborado el Código de Construcción Sostenible por parte de la Administración Distrital, el cual se adjunta a los anexos del Documento Técnico de Soporte en su fase de formulación.
- 38.6.** Los elementos que conforman el subsistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro deberán ejecutarse incorporando todos los elementos de iluminación y mobiliario urbano tales como biciparqueaderos, tótems informativos, señalización, iluminación, papeleras, bancas, entre otros, de acuerdo con la norma vigente en la materia.
- 38.7.** Se promoverá el uso de tecnología y energías limpias o renovables para los sistemas de iluminación del espacio público.
- 38.8.** El diseño de los espacios públicos debe aportar a mejorar las condiciones ambientales de la ciudad, incrementando las coberturas verdes, mejorando la permeabilidad del suelo, regulando el ciclo hidrológico, reduciendo la escorrentía superficial y los fenómenos de islas de calor, a través de superficies permeables, coberturas vegetales, agricultura urbana o infraestructura verde, en concordancia con las especificaciones técnicas determinadas por el Decreto 113 de 2017 - Manual de Espacio Público o la norma que lo modifique o sustituya.
- 38.9.** El diseño de los espacios públicos incorporará, en caso de localizarse cerca de fuentes fijas o móviles de emisión de contaminación, franjas de amortiguamiento compuesto por zonas verdes a nivel o con soluciones de diseño compuestas por prados elevados y/o montículos artificiales que permitan concretar el porcentaje definido en pisos blandos por cada elemento del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Ciudadano.
- 38.10.** Se deberán implementar en las diferentes zonas verdes o blandas en los espacios públicos a construir y ceder por las unidades de actuación urbanística, Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS, manejo y tratamiento de aguas lluvias de escorrentía, de acuerdo con los lineamientos ambientales y del modelo de ocupación previstos por el presente Plan Parcial y a la norma definida por la autoridad Ambiental y demás Soluciones Basadas en la Naturaleza – NBS, que sean posibles. Para las zonas verdes y construcciones de los desarrollos privados será optativo.
- 38.11.** Las zonas verdes deben albergar especies multiestrato de lento y rápido crecimiento, con el fin de aportar a la consolidación del Bosque Urbano. El tratamiento de arborización y paisajismo del espacio público debe cumplir lo definido por la Administración Distrital en el *manual de silvicultura urbana*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

para Medellín para la Gestión, Planeación y Manejo de la infraestructura verde y lo definido por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá en su *Guía para el manejo del arbolado urbano*. A su vez, se deberá tener en cuenta el manejo de inter-distancias para la ubicación de la arborización.

- 38.12.** No se permite el desarrollo de sótanos de parqueadero privados por debajo de los espacios públicos existentes o proyectados, con el fin de permitir la implantación de individuos arbóreos y la infiltración natural del agua. Se permitirá el desarrollo de infraestructura asociada a la movilidad y transporte público masivo en el subsuelo de espacios públicos, como el espacio público central, siempre que, mediante soluciones técnicas y constructivas, se continúen garantizando las funciones de conectividad ecológica, infiltración o paisajismo correspondientes.
- 38.13.** En cuanto al acceso a los futuros inmuebles, se debe respetar la continuidad de los andenes y el libre y seguro tránsito peatonal. Para la protección peatonal en la zona se deben generar pompeyanos en los accesos de vehículos al parqueadero, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes.
- 38.14.** Para la implementación del aprovechamiento económico del espacio público se deberán tener en cuenta las determinantes del Decreto Distrital 2148 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 522 de 2018 y por el Decreto Distrital 2229 de 2019 – por medio del cual se reglamenta el aprovechamiento económico del espacio público en la ciudad de Medellín para tal fin.
- 38.15.** Se prohíben los cerramientos de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro, con elementos de carácter permanente, garantizando la accesibilidad de la población y la apropiación de los parques, plazas y zonas verdes recreacionales.
- 38.16.** En el marco del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, se podrán disponer de mayores áreas de cesión para espacio público, respecto a las cargas urbanísticas definidas en el sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística – UAU -, bien sea como aumento de áreas de los espacios públicos proyectados en el planteamiento urbanístico, o como áreas adicionales con la misma destinación. En ambos casos, se deberá contar con un visto bueno por parte del Comité de Áreas de Cesión Pública del Distrito, bien sea de manera independiente o por medio del Operador Urbano del Plan Parcial.
- 38.17.** Los criterios de diseño del espacio público para el encuentro, estancias y senderos peatonales, deben generar actuaciones integrales para la creación de entornos seguros, desde la perspectiva de género y de las poblaciones y



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

comunidades diversas con mayor grado de vulnerabilidad; para el efecto, se deberán acoger las normas establecidas en el Manual del Espacio Público vigente, Decreto 113 de 2017, o la norma que lo modifique o sustituya, referentes al alumbrado público, elementos y señalizaciones de piso y aéreas, pasamanos, bancas, entre otros.

- 38.18.** Los accesos vehiculares a los desarrollos inmobiliarios de las Unidades de Actuación Urbanística deben desarrollarse siempre sobre las vías de menor jerarquía o sobre las vías de servicio sin interrumpir el sistema de espacios públicos proyectados.

En caso de no ser posible, se permitirá generar el acceso vehicular en una calzada con sección no superior a siete (7) metros, priorizando siempre la jerarquía y seguridad de los flujos peatonales sobre las fajas de los andenes, en concordancia con lo establecido por el Manual del Espacio Público, Decreto del Distrito Especial de Medellín 113 de 2013 o la norma que lo complemente, modifique o sustituya, y sin ir en detrimento del área mínima de 1.000 m² y el lado o sección mínima de diez (10) metros para la conformación de dichos espacios públicos. Aun cuando la localización de los accesos vehiculares está condicionada a la disposición final en los diseños urbanísticos de detalle, se tendrá en cuenta lo antes expuesto. Lo anterior, será adicional a todas aquellas áreas destinadas a las soluciones vehiculares que en el desarrollo urbanístico de las Unidades de Actuación Urbanística deban proponerse, tales como separadores o vías de servicio paralelas, con el fin de minimizar los impactos sobre la movilidad. Estas soluciones serán consideradas exigencias adicionales que no hacen parte de las cargas urbanísticas definidas por el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, y su gestión se dará por cuenta de los promotores o desarrolladores de las Unidades de Actuación Urbanística.

En todo caso, los desarrollos inmobiliarios respetarán las cargas urbanísticas asignadas a cada Unidad de Actuación Urbanística por el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.

- 38.19.** Las infraestructuras públicas de ciudad podrán ocupar parcial o completamente los retiros de quebrada y/o su cauce, siempre y cuando, cumplan los requerimientos y requisitos estipulados por la Normatividad Distrital vigente y lo descrito en el Capítulo IV del Título II del presente Decreto.

Parágrafo 1. La Administración Distrital, en cabeza del Operador Urbano, y en articulación con las demás dependencias con injerencia en el desarrollo de los espacios públicos propuestos por el plan parcial, podrá gestionar las adecuaciones



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de los suelos públicos existentes, de manera anticipada, y recibir los recursos de cargas urbanísticas de las UAU conforme se dé su desarrollo.

Parágrafo 2. De acuerdo con el diseño final del espacio público central y los patios talleres, posterior a su ejecución, será el operador urbano quien motive y/o implemente el aprovechamiento económico del espacio público con particulares, para así garantizar la cualificación y sostenibilidad de dicho espacio público, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 16, numeral 4, del Decreto 893 de 2017 del Distrito Especial de Medellín.

Artículo 39. Criterios complementarios de manejo e intervención del espacio público. Son conceptos complementarios a los criterios y actuaciones determinados en los artículos 74 al 92 del Acuerdo 48 de 2014, que apoyan y enmarcan la visión y vocación principal de cada uno de los elementos que componen el presente subsistema.

Los diferentes espacios públicos propuestos en el presente subsistema, pueden responder a uno o varios de los criterios complementarios mencionados a continuación:

- 39.1. Activación.** Reactivación social, económica y cultural, generando nuevas dinámicas urbanas que confluirán en la propuesta de espacio público del Plan Parcial.
 - 39.1.1.** Articulación del sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro con los elementos representativos en el área de planificación y su entorno inmediato como el Cerro El Volador, el Cementerio Universal y el Cementerio Judío.
 - 39.1.2.** Definición de espacios con vocaciones diversas, tanto de espacios de tránsito y conectividad, asociadas a la oferta de senderos peatonales como elementos constitutivos de los espacios públicos.
 - 39.1.3.** Implementación de la estrategia de “primeros pisos activos”, por medio de la oferta de usos comerciales y de servicios, en torno a los principales espacios públicos del plan parcial.
 - 39.1.4.** Desarrollo de nuevos usos dotacionales articulados al espacio público de esparcimiento y encuentro. Para ello, se identifican las áreas de cesión pública con potencial para la localización de equipamientos básicos comunitarios, que se construirán derivados de las obligaciones urbanísticas de los futuros desarrollos del Plan Parcial.
- 39.2. Conectar.** El subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro con el subsistema de movilidad mediante espacios públicos de esparcimiento y encuentro que mejoren las condiciones medioambientales de los ejes



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

viales principales, promoviendo el uso del servicio público y movilidad no motorizada.

- 39.2.1.** Desarrollo de espacios públicos en torno a los ejes principales de movilidad como senderos peatonales, ciclorrutas, vías para transporte vehicular y transporte público, permitiendo la articulación de la nueva oferta de espacios públicos con los elementos naturales, equipamientos y usos en su área de influencia.
- 39.2.2.** Aprovechar las condiciones físico-espaciales y topográficas del área de planificación mediante el desarrollo en diferentes niveles del “Espacio Público Central”, potenciando la conexión con el Cerro El Volador, garantizando así, las áreas requeridas para localizar los Patios y Talleres del metro ligero de la Avenida 80.
- 39.2.3.** Crear nuevos espacios públicos al mismo nivel del andén o en plataforma, que sirvan para conectar de manera segura los recorridos peatonales entre espacios públicos existentes o proyectados, equipamientos y los diferentes usos que se presenten tanto dentro como en el área de influencia del Plan Parcial.
- 39.2.4.** Garantizar la permeabilidad de los desarrollos inmobiliarios en primer nivel y la consolidación de primeros pisos activos, para garantizar la vitalidad, apropiación y condiciones óptimas de seguridad en los espacios públicos.
- 39.2.5.** Propiciar la conectividad ecológica y pasos seguros para la fauna local en los espacios públicos elevados de conexión, mediante el uso significativo de arbolado urbano y zonas verdes.
- 39.3. Reverdecer.** Generación de nuevas zonas verdes y el aumento del arbolado urbano.
 - 39.3.1.** Implementar soluciones de diseño Basadas en la Naturaleza para mejorar el confort climático en el espacio público, la calidad del aire y aumentar la recolección de aguas lluvias implementando Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible – SUDS.
 - 39.3.2.** Aumento de coberturas vegetales y arbolado de manera extensiva que aporte a la reducción de la contaminación ambiental, la cualificación del paisaje y la restauración de la fauna y flora.
 - 39.3.3.** Integración con elementos de la estructura ecológica principal del Distrito, principalmente, el Cerro El Volador y los suelos de protección asociados a las fuentes hídricas, permitiendo la movilidad de los organismos y la consolidación de procesos ecológicos.
 - 39.3.4.** Sembrar especies menores (de jardín) y rastreras sobre las zonas verdes para la consolidación de una cobertura rastrera que promueva la diversidad a nivel de piso, servicios para fauna (insectos, mariposas, abejas, entre



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

otras), articulando las estrategias encaminadas a la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible – SUDS.

- 39.3.5.** Generar áreas continuas, para todas las zonas verdes, sin interrupción de muros, propendiendo por que los muros contenedores de raíces solo sean usados en los costados, sin rodear la totalidad de las raíces, a menos de que sea necesario por razones técnicas.
- 39.3.6.** Solo serán utilizados alcorques, en las zonas verdes, en los casos en los cuales, sea indispensable por razones técnicas, en cuyo caso, deberán propender por no contemplar losa de piso que limite el desarrollo vertical de las raíces, ni la infiltración de agua para recarga de acuíferos, evitando además, el uso de rejillas de piso y estructuras de cualquier tipo sobre el alcorque, que afecten el fuste y el sistema radicular del árbol, de tal forma que no se generen desniveles que puedan propiciar puntos de depósito de agua.

Parágrafo. Estos lineamientos son detallados según las categorías de reverdecimiento desarrolladas en el literal c) *Reverdecer* del numeral 5.1.1.3. *Criterios complementarios de manejo e intervención* del DTS de Formulación, que hace parte integral del presente Decreto, divididas en *Categoría 1. Reverdecimiento sobre franjas de amoblamiento y antejardines paralelos a las vías* y *Categoría 2. Reverdecimiento sobre los espacios públicos*.

Artículo 40. Lineamientos específicos. Los siguientes son los lineamientos específicos para los elementos constitutivos del subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro:

40.1. Espacio público central

- 40.1.1.** El espacio público central busca la articulación con la Plazuela del Barrio El Progreso y con el equipamiento propuesto en las inmediaciones de este espacio público.
- 40.1.2.** Los senderos peatonales de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro y zonas verdes recreacionales deberán contar con una sección no menor de dos (2) metros en todos sus tramos.
- 40.1.3.** Las áreas de estancia para el encuentro y la congregación de la comunidad, deberán ser dotadas con elementos de sombra, siempre y cuando, no obstruyan el registro y el carácter abierto del espacio.
- 40.1.4.** Las áreas de estancia, preferiblemente se localizarán en el costado norte, cercanas al corredor de movilidad de la Avenida 80, dotadas con elementos de sombra que mejoren las condiciones bioclimáticas, siempre y cuando, no obstruyan el registro y el carácter abierto del espacio y, en una menor



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

proporción, se proyectarán zonas blandas o verdes que permitan el disfrute de los ciudadanos en actividades de recreación pasiva.

- 40.1.5.** Las características técnicas de la losa deberán garantizar la posibilidad de siembras en puntos específicos de especies arbustivas o árboles de porte pequeño y mediano, a través de franjas laterales o perimetrales de mínimo veinte (20) metros de ancho, con las pasarelas ajardinadas hacia el cerro El Volador y con el resto de los espacios públicos del plan parcial.
- 40.1.6.** Cualquier diseño arquitectónico propuesto, deberá garantizar que el 40% del espacio público será desarrollado en pisos duros, el 24% en zonas verdes, y el restante 36% en suelos blandos en zonas aptas para siembra dentro de las cuales, se puedan promover la generación de arbolado y conectividad ecológica, siguiendo los criterios de siembra de arbolado en el espacio público del presente Plan Parcial. Sobre la proporción de pisos duros podrán desarrollarse, igualmente, lugares de estancia, áreas o escenarios para la realización de eventos o escenarios, siempre que sean de libre acceso.
- 40.1.7.** Las zonas verdes correspondientes a los retiros de la quebrada Malpaso o las áreas de retiros a obras hidráulicas asociadas con el sistema hidrográfico, prevalecerá para su manejo lo establecido en los artículos 26 y 42 del Acuerdo 048 de 2014.
- 40.1.8.** El diseño de este espacio público buscará implementar soluciones como áreas para la captación y recolección de aguas lluvias, que podrán ser utilizadas para el riego de las zonas verdes y el mantenimiento del espacio público, y direccionadas a la red de alcantarillado pluvial.
- 40.1.9.** Debido a la coexistencia de usos entre el espacio público y los patios talleres del Metro Ligero de la Av. 80 en diferentes niveles, la Plaza Cívica deberá buscar soluciones de diseño y constructivas que garanticen la accesibilidad universal, continua y permanente entre el espacio público y las vías arterias aledañas, así como con el Parque Empresarial Florida. Esto deberá realizarse sin que ello implique una afectación a la calidad espacial, paisajística o disminución del área del espacio público de esparcimiento y encuentro, siempre garantizando el cumplimiento de todas aquellas normas Distrital, Metropolitana y Nacional en la materia. Adicionalmente, el diseño y construcción del Espacio Público Central deberá, en el nivel natural del terreno y en las áreas perimetrales sobre las vías aledañas, generar las franjas de circulación, amoblamiento y los cerramientos necesarios que garanticen condiciones adecuadas para la circulación segura de peatones.
- 40.2. Conexiones verdes norte 1 y 2.** Conformada por dos parques de recreación pasiva complementarios a los ejes viales proyectados que



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

garantizarían la continuidad de la trama urbana al noroccidente del área de planificación, conectándose con las vías de servicio Calle 79 y Calle 79B. La primera vía, además, es la que concentrará los flujos peatonales hacia el Hospital Pablo Tobón Uribe desde la Parada del Barrio el Progreso del Metro Ligerero de la Avenida 80. Estos parques serán entregados por las Unidades de Actuación Urbanística 5, 7, 8, 9 y 10. La Conexión Verde Norte 1 divide el área útil de la UAU 5; mientras que la Conexión Verde Norte 2 será gestionada como área de cesión de las UAU 7,8, 9 y 10. Sus características principales serán:

- 40.2.1.** El predominio de zonas verdes o pisos blandos, así como, la implantación de arbolado urbano intensivo.
 - 40.2.2.** La conexión verde norte 1 deberá contar con un área de 1.928,10 m² y una sección mínima de veinte (20) metros.
 - 40.2.3.** La conexión verde norte 2 deberá contar con un área de 6.827 m² y una sección mínima de cuarenta (40) metros.
 - 40.2.4.** Mínimo, el 70% de su superficie, deberá consolidarse en zonas verdes o pisos blandos, que permitan la implantación intensiva de arborización multiestrato, de alta atracción de fauna y que permitan por medio de sus copas, la generación de un dosel continuo, de acuerdo con la localización, cantidades y características detalladas en el artículo 13 del presente Decreto y que trata del Potencial de siembra de árboles en el espacio público y en los numerales 4.1.3 Potencial de siembra de árboles en el espacio público del Plan Parcial y 4.2.2 Criterios generales de selección de especies del DTS de Formulación, que hace parte integral del presente Decreto, y especies menores que enriquezcan una fauna más asociada a insectos, mariposas y aves pequeñas. El restante 40% estará destinado a áreas para la circulación peatonal.
 - 40.2.5.** Implementación de zonas blandas para un nivel medio de infiltración de aguas por medio de los sistemas de drenaje urbanos sostenible – SDUS.
- 40.3. Bulevar caño Malpaso.** Corresponde a un espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado en el costado norte del área de planificación, sobre el corredor del Caño Malpaso en el costado sur de la Calle 80. Este espacio público se propone entre la Carrera 67 y la Transversal 78, y su gestión dependerá del desarrollo urbanístico de las Unidades de Actuación Urbanística 8 y 11. Sus características esenciales son:
- 40.3.1.** Presenta un área de 1.758,36 m² y tendrá una sección mínima de diez (10) metros, contados a partir del borde interno de la franja de circulación peatonal de la sección pública de la calle 80.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 40.3.2.** Mínimo, el 80% de su superficie, deberá ser consolidada en zonas verdes o pisos blandos, que permitan la conservación de individuos arbóreos, la implantación intensiva de arborización multiestrato, de alta atracción de fauna y que permitan por medio de sus copas la generación de un dosel continuo, según el artículo 13. Potencial de siembra de árboles en el espacio público, del presente Decreto y los numerales 4.1.3 Potencial de siembra de árboles en el espacio público del Plan Parcial y 4.2.2 Criterios generales de selección de especies del DTS de Formulación, que hace parte integral del presente Decreto. El 20% restante podrá destinarse a senderos peatonales contiguos a las edificaciones.
- 40.3.3.** Se deberá implementar especies menores que enriquezcan una fauna más asociada a insectos, mariposas y aves pequeñas, asociando estas siembras también, a la implementación de zonas blandas para un nivel medio de infiltración de aguas por medio de los sistemas de drenaje urbanos sostenible – SDUS.
- 40.4. Conexión verde sur.** Localizada dentro y a cargo de la Unidad de Actuación Urbanística 2, se proyecta con el fin de conectar la Parada del Metro Ligerero de la 80 en el barrio El Progreso con los desarrollos previstos en el presente Plan Parcial y el Parque Empresarial Florida localizado en el AME 3, con un área de 4.560,85 m². Sus características son:
- 40.4.1.** Podrá contar con una sección de dimensión variable, entre 13 metros y 35 metros según los diseños.
- 40.4.2.** Mínimo, el 70% de su superficie, deberá ser consolidada en zonas verdes o pisos blandos, que permitan la implantación intensiva de arborización multiestrato, de alta atracción de fauna y que permitan por medio de sus copas la generación de un dosel continuo, según se detalla en el Artículo 13. Potencial de siembra de árboles en el espacio público del presente Decreto y los numerales 4.1.3 Potencial de siembra de árboles en el espacio público del Plan Parcial y 4.2.2 Criterios generales de selección de especies del DTS de Formulación, que hace parte integral del presente Decreto. Se deben también implementar especies menores que enriquezcan una fauna más asociada a insectos, mariposas y aves pequeñas. El restante 30% estará destinado a áreas para la circulación peatonal.
- 40.4.3.** Deberá contemplar un nivel medio de infiltración de agua a través de las zonas verdes, pisos blandos o superficies semipermeables, donde se deberá implementar sistemas de drenaje urbanos sostenible – SDUS.
- 40.4.4.** En las zonas duras para lugares de estancia y circulación, se debe contemplar la implementación de estrategias como superficies duras filtrantes, sobre viaductos o pilotes, y la conducción de las aguas



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

superficiales hacia zonas verdes aledañas, entre otras, que permitan una infiltración de agua indirecta a través de la implementación de los Sistemas de Drenaje Urbanos Sostenibles- SDUS. Por tanto, se debe evitar el uso de alcorques en la medida de las posibilidades técnicas.

- 40.4.5.** Para el establecimiento de nuevos árboles, se debe tener en cuenta la selección de especies poco caducifolias y de producción de frutos pequeños que puedan atraer fauna, pero que no presenten riesgo por caída, dada la vocación de congregación de este espacio público de esparcimiento y encuentro.
- 40.5. Parque de La Vida.** Localizada en el Área Receptora de Obligaciones - ARO con un área total de 3.220,04 m² con vocación lúdica. Sus características son:
- 40.5.1.** Se proyecta como un área de cesión receptora por concepto de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, como también, para la construcción de equipamientos básicos sociales y/o comunitarios en el área dispuesta para ello en el presente Decreto.
- 40.5.2.** Mínimo, el 60% de su superficie, deberá ser consolidada en zonas verdes o pisos blandos, que favorezcan la implantación intensiva de arborización multiestrato, de alta atracción de fauna, y promoviendo la conservación de los árboles existentes, según el Artículo 13. Potencial de siembra de árboles en el espacio público del presente Decreto y los numerales 4.1.3 Potencial de siembra de árboles en el espacio público del Plan Parcial y 4.2.2 Criterios generales de selección de especies del DTS de Formulación, que hace parte integral del presente Decreto. Se deben también implementar especies menores que enriquezcan una fauna más asociada a insectos, mariposas y aves pequeñas. El restante 40% estará destinado a áreas para la circulación peatonal, áreas deportivas, lúdicas o lugares de estancia.
- 40.5.3.** Este espacio debe contemplar un nivel medio de infiltración de agua a través de las zonas verdes o superficies semipermeables, donde se deberán implementar sistemas de drenaje urbanos sostenible – SDUS.
- 40.5.4.** En las zonas duras para lugares de estancia y circulación, se debe contemplar la implementación de obras que permitan una infiltración de agua indirecta a través de la implementación de los Sistemas de Drenaje Urbanos Sostenibles- SDUS. Por tanto, se debe evitar el uso de alcorques.
- 40.6. Plazuela del Barrio El Progreso.**
- 40.6.1.** Localizada en la Unidad de Actuación Urbanística 4 con un área de 1.441,33 m². Se prevé como un área de cesión pública para la concreción de las



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

obligaciones urbanísticas por concepto de suelo y construcción de equipamientos básicos sociales y/o comunitarios.

40.6.2. Se proyecta principalmente en piso duro, por lo que se establece un porcentaje mínimo de 20% en zonas verdes o pisos blandos para un nivel medio de infiltración de aguas por medio de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible – SUDS; y para la localización de especies arbustivas o árboles de porte medio o bajo primordialmente de copas estrechas o traslúcidas, según el Artículo 13. Potencial de siembra de árboles en el espacio público del presente Decreto y los numerales 4.1.3 Potencial de siembra de árboles en el espacio público del Plan Parcial y 4.2.2 Criterios generales de selección de especies del DTS de Formulación, que hace parte integral del presente Decreto. Igualmente, se permite la implementación de alcorques adecuados al porte de dichas especies.

40.7. Bulevar Avenida 80 (Transversal 78). El bulevar de la Avenida 80 está localizado en las Unidades de Actuación Urbanística 2, 3, 4, 5, 6, 9 y 10 con un área de 8.424,28 m²; está conformado por los espacios públicos lineales dispuestos sobre la Transversal 78, proyectados desde la estructuración del Metro Ligero de la Avenida 80 como espacios complementarios para mejorar la oferta ambiental, complementar las áreas para la circulación peatonal y para la instalación de mobiliario o módulos de venta para el aprovechamiento económico del espacio público, lo que se deberá reflejar en los planos de diseño urbanístico requerido para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanización. Sus características son:

40.7.1. Su sección mínima deberá ser de diez (10) metros contados a partir del borde interno de la franja de circulación peatonal de la sección pública de la Transversal 78, según el trazado del corredor de movilidad.

40.7.2. Mínimo, el 60% de su superficie, deberá ser consolidada en zonas verdes o pisos blandos, que permitan la conservación de individuos arbóreos, la implantación intensiva de arborización multiestrato, de alta atracción de fauna y que permitan por medio de sus copas la generación de un dosel homogéneo y la generación del corredor biótico, según el Artículo 13. Potencial de siembra de árboles en el espacio público del presente Decreto y los numerales 4.1.3 Potencial de siembra de árboles en el espacio público del Plan Parcial y 4.2.2 Criterios generales de selección de especies del DTS de Formulación, que hace parte integral del presente Decreto. Se deben también implementar especies menores que enriquezcan una fauna más asociada a insectos, mariposas y aves pequeñas, asociando estas siembras también a la implementación de zonas blandas. El 40% restante



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

podrá destinarse a senderos peatonales contiguos a las edificaciones y senderos peatonales.

- 40.7.3.** Las zonas verdes de este espacio deben ser principalmente continuas, evitando al máximo la implementación de alcorques, permitiendo un nivel de infiltración alto por medio de los sistemas de drenaje urbanos sostenible – SDUS.
- 40.8. Bulevar Carrera 65.** Su gestión dependerá del desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 3. Cuenta con un área de 2.704,7 m². Sus características son:
- 40.8.1.** Deberá contar con una sección mínima de diez (10) metros, medidos a partir del borde interno de la sección pública de la Carrera 65.
- 40.8.2.** Mínimo, el 80% de su superficie, deberá ser consolidada en zonas verdes o pisos blandos, que permitan la conservación de individuos arbóreos, la implantación intensiva de arborización multiestrato, de alta atracción de fauna y que permitan por medio de sus copas la generación de un dosel homogéneo y la generación del corredor biótico, según el artículo 13. Potencial de siembra de árboles en el espacio público del presente Decreto y los numerales 4.1.3 Potencial de siembra de árboles en el espacio público del Plan Parcial y 4.2.2 Criterios generales de selección de especies del DTS de Formulación, que hace parte integral del presente Decreto. Se deben también implementar especies menores que enriquezcan una fauna más asociada a insectos, mariposas y aves pequeñas, asociando estas siembras también a la implementación de zonas blandas. El 20% restante podrá destinarse a senderos peatonales contiguos a las edificaciones.
- 40.8.3.** Las zonas verdes de este espacio deben ser principalmente continuas, evitando al máximo la implementación de alcorques, permitiendo un nivel de infiltración alto por medio de los Sistemas de Drenaje Urbanos Sostenibles – SDUS.
- 40.9. Bulevar de El Progreso (Carrera 67).** Su desarrollo está asociado a la gestión de las Unidades de Actuación Urbanística 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10 y 11 y se localiza entre la “Plazoleta del Barrio El Progreso” y la Calle 80 y con un área de 3.780,14 m². Sus características son:
- 40.9.1.** Deberá contemplar una sección mínima de diez (10) metros contados a partir del borde interno de la franja de circulación peatonal de la sección pública de la Carrera 67.
- 40.9.2.** Mínimo, el 80% de su superficie, deberá ser consolidada en zonas verdes o pisos blandos, que permitan la conservación de individuos arbóreos, la implantación intensiva de arborización multiestrato, de alta atracción de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

fauna y que permitan por medio de sus copas la generación de un dosel homogéneo y la generación del corredor biótico, según el Artículo 13. Potencial de siembra de árboles en el espacio público del presente Decreto y los numerales 4.1.3 Potencial de siembra de árboles en el espacio público del Plan Parcial y 4.2.2 Criterios generales de selección de especies del DTS de Formulación, que hace parte integral del presente Decreto. Esto, a su vez, permitirá la consolidación de la barrera ambiental descrita anteriormente. Se deben también implementar especies menores que enriquezcan una fauna más asociada a insectos, mariposas y aves pequeñas, asociando estas siembras también a la implementación de zonas blandas. El 20% restante podrá destinarse a senderos peatonales contiguos a las edificaciones.

- 40.9.3.** Las zonas verdes de este espacio deben ser principalmente continuas, evitando al máximo la implementación de alcorques, permitiendo un nivel de infiltración alto por medio de los sistemas de drenaje urbanos sostenibles – SDUS.
- 40.10. Conexión con el cerro El Volador.** Se considera un elemento complementario al espacio público propuesto para el área de planificación. No se incluye entre las cargas urbanísticas ni el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, pero se considera de gran relevancia para el subsistema de espacio público de la ciudad, por lo que su desarrollo estará supeditado a estudios técnicos y financieros que permitan su viabilidad, que deberán estar a cargo de la Secretaría de Infraestructura Física o la entidad que haga sus veces, en articulación con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y la Secretaría del Medio Ambiente, por ser el Cerro un bien de protección ecológica.
- 40.10.1.** Se propone su localización en el costado sur occidental y por fuera del área de planificación y se proyecta como un espacio público de conexión peatonal y ecológica del “Espacio Público Central” con el Cerro El Volador, polígono Z2_API_49.
- 40.10.2.** Podrá ser financiada a partir de una estrategia que permita la coordinación interinstitucional del Conglomerado Distrital con el AMVA.
- 40.10.3.** Los lineamientos indicativos mencionados en el numeral 5.1.1. Descripción y clasificación de los elementos que constituyen el subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro literal f) Sin Clasificación (Estrategia de conexión con el Cerro El Volador) del DTS de la etapa de formulación del presente instrumento, podrán ajustarse en función de las definiciones de superior jerarquía, emitidos por la Autoridad Ambiental en los instrumentos correspondientes.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Subsección 3.

Asignación de cargas urbanísticas para el Subsistema.

Artículo 41. Áreas de cesión y adecuación de espacio público. Corresponden a las porciones del Área Neta de cada Unidad de Actuación Urbanística que serán cedidas y dotadas como espacio público, de acuerdo con el planteamiento urbanístico.

Artículo 42. Áreas de adecuación de espacio público. Corresponde a intervenciones en suelos públicos que actualmente, hacen parte del subsistema de movilidad, pero que cambian su uso y se incorporarán a las áreas con destinación a espacios públicos de esparcimiento y encuentro para consolidar el planteamiento urbanístico.

Artículo 43. Aporte al Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro. En la siguiente tabla se establecen los aportes al Subsistema por cada una de las Unidades de Actuación Urbanística:

Tabla 13. Aporte al Subsistema de espacio público vial y de esparcimiento y encuentro por UAU y ARO.

| U | Cesión y adecuación para vías (m ²) | Adecuación vía existente (m ²) | Cesión para espacio público (m ²) | Cesión y adecuación para espacio público (m ²) | Adecuación espacio público existente (m ²) |
|--------|---|--|---|--|--|
| UAU 1 | 3.074,75 | 2.324,08 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| UAU 2 | 6.598,94 | 4.261,34 | 0,00 | 16.076,95 | 0,00 |
| UAU 3 | 1.438,42 | 8.637,37 | 0,00 | 2.367,43 | 1.344,04 |
| UAU 4 | 793,61 | 4.608,16 | 1.066,52 | 3.274,83 | 125,47 |
| UAU 5 | 613,34 | 1.813,60 | 0,00 | 3.423,96 | 110,93 |
| UAU 6 | 759,04 | 2.707,10 | 0,00 | 598,12 | 738,58 |
| UAU 7 | 612,33 | 1.236,72 | 0,00 | 3.594,09 | 0,00 |
| UAU 8 | 877,12 | 1.352,24 | 0,00 | 3.305,41 | 0,00 |
| UAU 9 | 1.096,26 | 720,30 | 0,00 | 1.880,81 | 0,00 |
| UAU 10 | 1.277,86 | 1.297,19 | 0,00 | 2.201,25 | 0,00 |
| UAU 11 | 1.117,32 | 3.194,86 | 0,00 | 2.387,80 | 266,89 |
| ARO | 2.512,90 | 283,20 | 1.101,08 | 3.220,04 | 0,00 |
| TOTAL | 20.771,91 | 32.436,17 | 2.167,60 | 42.330,71 | 2.585,92 |



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

Sección 2.

Subsistema de Equipamientos Colectivos.

Artículo 44. Subsistema de Equipamientos Colectivos para el Plan Parcial.

Busca la articulación de los proyectos de equipamientos, especialmente, el de infraestructura asociado a los Patios y Talleres del Metro de Medellín; la definición de lineamientos para la articulación de equipamientos existentes y la consolidación de las obligaciones urbanísticas por concepto de Construcción de Equipamientos derivadas de los aprovechamientos urbanísticos que se concreten a futuro.

En el área de planificación se localizarán dos (2) Equipamientos de Infraestructura para el Transporte Público Colectivo y Masivo, correspondientes a los Patios y Talleres y la Parada del Metro Ligerero de la Avenida 80 en el barrio El Progreso que se representan en el Mapa de formulación No. 08_ESPACIOPUBLICOYEQUIPAMIENTOS_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P que se protocoliza con el presente Decreto.

Artículo 45. Equipamientos existentes. Se contempla la permanencia del uso dotacional asociado al suelo de la totalidad de los equipamientos existentes dentro del área de planificación, excepto las áreas requeridas para la reconfiguración de la sección pública de las vías proyectadas.

Parágrafo. El Cementerio Judío y el Centro de Encuentro Comunitario se incorporan como Áreas de Manejo Especial, por lo que las intervenciones futuras que se den sobre las áreas de ambos equipamientos destinadas al uso dotacional no hacen parte de las cargas urbanísticas del presente Plan Parcial.

Artículo 46. Equipamientos proyectados. Serán constituidos a partir del cumplimiento de las áreas de cesión pública y la construcción de equipamientos, producto de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes.

Su localización en sitio se propone dentro de los espacios públicos denominados “Plazuela del barrio El Progreso” y “Parque de La Vida”, para lo cual, estas áreas no se contabilizan en el indicador de espacio público de esparcimiento y encuentro.

A continuación, se presentan los equipamientos que se proponen ser priorizados, además de plantear su localización en el Plan Parcial, clasificados según lo definido en el artículo 96 del Acuerdo 48 de 2014:



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 14. Clasificados de equipamientos según lo definido en el artículo 96 del Acuerdo 48 de 2014

| Categoría | Componentes | Tipo | | Orden | Nivel | Localización |
|------------------------------------|--|---|---|-------|-----------------|---|
| Equipamientos Básicos Sociales EBS | Equipamientos de Educación (ED) | Preescolar | Centros educativos infantiles | Local | Barrial-vecinal | Parque de La Vida |
| | | Educación básica (primaria, secundaria y media. En algunos casos en el mismo equipamiento se puede encontrar uno o más grados de preescolar) | Instituciones educativas | Local | Barrial-vecinal | Parque de La Vida |
| | | | Colegios | Local | Barrial-vecinal | Parque de La Vida |
| | Equipamientos de Salud (SA) | Equipamientos de primer nivel de atención | Equipamientos de primer nivel de atención | Local | Zonal Barrial | Plazoleta Barrio El Progreso |
| | Equipamientos de Recreación y Deporte (RE) | Unidad Deportiva Satélite | | Local | Zonal | Parque de La Vida |
| | | Equipamiento de Desarrollo Deportivo Integral | | Local | Zonal | Parque de La Vida |
| | | Escenario deportivo - recreativo | | Local | Zonal Barrial | Parque de La Vida |
| | Equipamientos Culturales (CU) | Centros de promoción y divulgación artística y cultural | Teatros, cines, museos | Local | Zonal | Parque de La Vida Plazoleta Barrio El Progreso |
| | | Centros de desarrollo Cultural Parques biblioteca | Parques biblioteca Casas de la cultura | Local | Zonal Barrial | Parque de La Vida Plazoleta Barrio El Progreso |



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| Categoría | Componentes | Tipo | | Orden | Nivel | Localización |
|--|---------------------------------|--|--|-------|---------------|---|
| | | Casas de la cultura | | | | |
| Equipamientos Básicos Comunitarios EBC | Equipamientos Comunitarios (CM) | Centros de integración barrial o unidades básicas de servicios | | Local | Zonal Barrial | Parque de La Vida Plazoleta Barrio El Progreso |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

Artículo 47. Criterios de manejo para el desarrollo de equipamientos. Para el desarrollo del subsistema de equipamientos colectivos en el presente Plan Parcial, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios generales de manejo:

- 47.1. Articulación al subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro.** Las obligaciones por concepto de Construcción de Equipamientos podrán ser ejecutadas en los espacios públicos propuestos por el presente Plan Parcial en las áreas dispuestas para la localización de equipamientos, respetando siempre los criterios de manejo de los espacios públicos.
- 47.2. Articulación al subsistema de movilidad.** Los equipamientos deberán garantizar adecuadas condiciones de accesibilidad universal, de conformidad con la norma nacional y distrital en materia, y articularse con la malla vial existente y proyectada por el Plan Parcial.
- 47.3. Criterios de manejo ambiental.** Los equipamientos deberán promover la consolidación de los lineamientos ambientales propuestos por el presente Plan Parcial, principalmente, de aquellos donde se plantea la prevalencia de zonas blandas para regulación hídrica, coberturas vegetales y arborización en los principales ejes de movilidad para la conectividad ecológica.
- 47.4. Diseño y Ejecución del Equipamiento:** Los equipamientos a desarrollarse, producto de la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística deberán concretarse de acuerdo con los lineamientos definidos en el Acuerdo 48 de 2014, la Norma Especifica establecida en el Decreto Distrital 471 de 2018, y las demás normas complementarias del Distrito que para tales fines sean aplicables de acuerdo con la destinación del equipamiento.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Sección 3.

Subsistema de Movilidad

Artículo 48. Subsistema de Movilidad del presente Plan Parcial. Este subsistema se estructura en torno al corredor de movilidad de la Avenida 80, siendo su principal elemento constitutivo la Transversal 78, al ser la vía arteria que atraviesa el área de planificación, donde confluyen los demás ejes viales, y que albergará el futuro Metro Ligerero de la 80.

Las zonas de cargue y descargue, acopios de taxis, parqueaderos de visitantes y demás espacios requeridos que estén asociados al funcionamiento de las unidades de actuación urbanísticas, deben ser siempre solucionadas en las áreas útiles de los desarrollos, sin ir en detrimento del espacio público.

La conformación del subsistema se representa en el Mapa de formulación No. 03_REDVIALES_Z2_R_42_PP_ELPROGRESO_P que se protocoliza con el presente Decreto.

Parágrafo. Los proyectos viales propuestos en el presente subsistema del plan parcial, que se articulen por fuera del polígono de planificación, podrán ser objeto de modificaciones y surtir el proceso de aprobación por parte de las autoridades distritales competentes derivadas de los diseños de detalle a que haya lugar, con relación al proyecto Metro Ligerero de la 80 y sus obras complementarias; siempre y cuando, no desequilibren el sistema equitativo del reparto de cargas y beneficios.

Subsección 1.

Componentes del subsistema

Artículo 49. Malla vial existente. Las vías identificadas dentro del área de planificación son las siguientes, según el plano correspondiente:

- 49.1 Carrera 67 entre la Calle 71 y la Transversal 78.
- 49.2 Carrera 67 entre Transversal 78 y la calle 80
- 49.3 Calle 79B entre la Carrera 67 y la Transversal 78.
- 49.4 Vía Parque Comercial Florida – Calle 72.
- 49.5 Vía del Parque Empresarial Florida - Carrera 66.
- 49.6 Transversal 78 entre calle 71 y carrera 65.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 49.7 Calle 80 entre carrera 65 y 67
- 49.8 Carrera 65 ente calle 71 y 80
- 49.9 Calle 71 entre carrera 65 y 67
- 49.10 Calle 79B entre transversal 78 y carrera 67
- 49.11 Calle 72 entre calle 71 y Carrera 65

Artículo 50. Malla vial proyectada. El planteamiento urbanístico propone generar una vía de servicio entre la Transversal 78 y calle 72, que dará accesibilidad a los desarrollos de las Unidades de Actuación Urbanística 2 y 3.

Una segunda vía, es la adecuación de una vía existente que actualmente es de propiedad privada, que funciona como acceso vehicular al Multicentro Caribe. Esta última, se concretará en el marco del desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 3.

Artículo 51. Conformación de la malla vial y criterios de manejo. El subsistema de movilidad del presente Plan Parcial se compone de los siguientes elementos:

Vías arterias.

51.1. Transversal 78.

- 51.1.1. Sobre esta vía se localiza el Metro Ligero de la Avenida 80, incluyendo la futura Parada para el barrio El Progreso; por lo tanto, el trazado implica una variación de la sección actual de una faja que permite la configuración de los componentes de los andenes.
- 51.1.2. Su intervención estará a cargo del desarrollo del proyecto Metro Ligero de la Avenida 80, así como la reconfiguración de los carriles arteriales adyacentes.
- 51.1.3. La adecuación de la sección pública de la Transversal 78, asociada a los procesos de desarrollo de las diferentes Unidades de Actuación Urbanísticas, así como, la conformación de los demás elementos de la sección pública (vías de servicios, ciclorruta, franjas de amoblamiento y circulación peatonal) continúan haciendo parte de las cargas urbanísticas del Plan Parcial.
- 51.1.4. Las secciones transversales mínimas para las vías del corredor por donde se construirá el sistema de transporte masivo fueron aprobadas por el Comité de Movilidad de la ciudad como Proyecto vial 2-2017-1, donde se aclaró que estas dimensiones servirán de referencia para los diseños definitivos y podrán, en algunos casos, sufrir ajustes, según el Acta N°2 del 10 de marzo de 2017 del Comité Asesor de Movilidad.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

51.1.5. Se proyecta una redistribución de los diferentes componentes de la sección vial de la transversal 78, sin modificar el ancho de la franja de terreno establecida en el proyecto vial aprobado por el Distrito así:

Tabla 15. Elementos de la sección de la Transversal 78, en el proyecto vigente, la sección actual y la propuesta del plan parcial El Progreso

| Secc F.4-F.4' | Secc F.3-F.3' | Secc F.2-F.2' | Secc F.1-F.1' | Sección |
|---|--------------------------------------|--|--|---|
| Transversal 78 entre calle 79B y carrera 65 | Transversal 78 en UAU 2 con estación | Transversal 78 en Centro Empresarial Florida | Transversal 78 entre carrera 67 y calle nueva (Centro Empresarial Florida) | Tramo de vía |
| Arterial | Arterial | Arterial | Arterial | Jerarquía vial |
| N | N | N | N | Costado |
| Variable min. 10,00 | Variable min. 10,00 | 10,00 | Variable min. 10,00 | Espacio público proyectado (EPP) |
| 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | Antejardín |
| 2,50 | 2,50 | 2,50 | 2,50 | Franja de circulación |
| 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | Ciclorruta |
| | | | | Franja de amoblamiento |
| | | | | Bahía |
| 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | Carril 1 |
| 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | Carril 2 |
| 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 | Separador |
| 3,25 | 3,25 | 3,25 | 3,25 | Carril 1 |
| 3,25 | 3,25 | 3,25 | 3,25 | Carril 2 |
| 3,25 | | | | Carril 1 |
| 3,25 | | | | Carril 2 |
| | | | | Separador |
| 9,50 | 12,50 | 9,50 | 9,50 | Plataforma Metro de la 80 |
| | | | | Separador |
| | 3,25 | 3,25 | 3,25 | Carril 1 |
| | 3,25 | 3,25 | 3,25 | Carril 2 |
| 0,60 | 0,60 | 0,60 | 0,60 | Separador |
| 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | Carril 1 |
| 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | Carril 2 |
| | 3,00 | | | Bahía |
| 2,00 | | | | Franja de amoblamiento |
| 2,00 | 2,00 | 2,00 | 2,00 | Franja de circulación |
| | | 4,20 | | Antejardín |
| Variable min. 10,00 | Variable min. 10,00 | Variable min. 10,00 | Variable min. 10,00 | Espacio público proyectado (EPP) |
| S | S | S | S | Costado |
| 46,20 | 51,20 | 46,20 | 46,20 | Total sección pública (sin EPP ni antejardín) |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

51.1.6. Los detalles técnicos se encuentran en el numeral 5.1.3.2. Jerarquía de los componentes del subsistema de movilidad. a) Vías arterias i) Transversal 78 del Documento Técnico de Soporte etapa de Formulación.

51.1.7. Hasta tanto sean adquiridos los predios necesarios para el desarrollo del proyecto Metro de la 80 por parte de la Administración Distrital, estas áreas





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de cesión se contabilizan dentro de las Cargas Urbanísticas de la Unidad de Actuación Urbanística 2.

- 51.1.8.** Independientemente de los tiempos y orden en la ejecución de los diferentes desarrollos que intervendrán sobre la vía, por parte del Metro ligero de la 80 y la UAU, siempre se deberá garantizar la conformación de los elementos constitutivos de la sección pública, su conectividad y accesibilidad universal para los modos no motorizados (peatones y bicicletas).
- 51.1.9.** La existencia de las vías de servicio estará supeditada al desarrollo de las diferentes unidades de actuación urbanística que requieran acceso desde esta vía.
- 51.1.10.** Los accesos a las Unidades de Actuaciones Urbanísticas deberán ser resueltos desde las vías de menor jerarquía, en general. La franja de área correspondiente a la vía de servicio ubicada hacia el corredor del Metro Ligero de la 80 (Transversal 78), si el Comité de Asesor de Proyectos Viales lo permite previamente, podrá ser cedida y adecuada como suelo de espacio público de esparcimiento y encuentro, lo cual permitirá descontar estos metros cuadrados de las cargas en dinero que se deben compensar por la UAU.
- 51.1.11.** Esta Sección de vía se encuentra sujeta a diseños y construcción del Metro de la 80; se debe garantizar funcionalidad, vías de servicio, vías arteriales, ciclorruta, los demás elementos y conexión al Proyecto vial del Puente El Mico sobre el Río Medellín a la altura de la Calle 77.
- 51.2. Carrera 65.**
- 51.2.1.** La propuesta para ésta, se ajusta a las disposiciones establecidas en el plan integral de movilidad sostenible del Distrito para el proyecto vial 01-2022-1A, vigente para esta vía al momento de formulación del presente instrumento.
- 51.2.2.** La conformación de la sección vial propuesta no corresponde totalmente al plan parcial El Progreso, las adecuaciones establecidas en el proyecto vial formulado por el Plan Integral de Movilidad Sostenible - PIMS serán ejecutadas por el Distrito. De esta forma, la consolidación de la sección pública será ejecutada por etapas, donde el Plan Parcial cederá y ejecutará los espacios públicos efectivos asociados al bulevar, y realizará las mejoras temporales del andén sobre el separador de la vía de servicio existente, garantizando su accesibilidad universal, funcionalidad y conectividad a los recorridos del entorno.
- 51.2.3.** La composición mínima de la sección pública propuesta para esta vía es la siguiente:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 16. Composición mínima de la sección pública para la Carrera 65.

| Sección | Tramo de vía | Jerarquía vial | Costado | Espacio público proyectado (EPP) | Antejardín | Franja de circulación | Franja de amoblamiento | Bahía | Carril 1 | Separador | Carril 1 | Carril 2 | T.P.M | Separador | T.P.M | Carril 2 | Carril 1 | Separador | Carril 1 | Carril 2 | Ciclorruta | Franja de amoblamiento | Franja de circulación | Antejardín | Espacio público proyectado | Costado | Total sección pública (sin EPP ni antejardín) | Alineamiento (Punto fijo) |
|-----------|-------------------------|----------------|---------|----------------------------------|------------|-----------------------|------------------------|-------|----------|-----------|----------|----------|-------|-----------|-------|----------|----------|-----------|----------|----------|------------|------------------------|-----------------------|------------|----------------------------|---------|---|---------------------------|
| Secc J-J' | Carrera 65 entre calles | Arterial | W | 10,00 | | 3,80 | 3,00 | 3,25 | 3,25 | 1,20 | 3,25 | 3,25 | 3,50 | 2,00 | 3,50 | 3,25 | 3,25 | 1,20 | 3,25 | 3,25 | 2,50 | 3,00 | 3,80 | 5,00 | E | 53,50 | | |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

51.3. Calle 80.

- 51.3.1.** En esta vía, se asume la sección vial incluida en el Plano Indicativo de Proyectos Viales, que propone la configuración de dos calzadas con un separador central, y, a su vez, adiciona una bahía para la incorporación de los flujos a la carrera 65 en el sentido occidente oriente.
- 51.3.2.** El presente Plan Parcial garantiza, además, la cesión de suelos para la configuración de la sección pública de la vía, incluyendo la ciclorruta en el costado sur y los elementos constitutivos del andén.
- 51.3.3.** Los suelos necesarios para la configuración de la sección pública de la vía, así como, la adecuación de la sección pública existente en el ámbito del plan parcial, dependerán del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística y el Área Receptora de Obligaciones -ARO- que dan frente a esta vía.
- 51.3.4.** La configuración de esta vía en el costado norte dependerá de la gestión del Área Receptora de Obligaciones -ARO. Así mismo, se deberá respetar el paramento actual del Cementerio Judío. Además, cuando la calle 80 se intercepte con la carrera 65, en la calzada sur se generarán dos bahías para mejorar la circulación de los flujos que en sentido occidente-oriente van a hacer tanto el giro a la izquierda como el derecho, reduciéndose el separador central a uno con cincuenta (1,5) metros y ampliándose la sección vehicular a 14,0 metros.





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

51.3.5. Los componentes mínimos de la sección pública propuestas para esta vía son:

Tabla 17. Composición mínima de la sección pública para la Calle 80.

| Sección | Tramo de vía | Jerarquía vial | Costado | Espacio público proyectado (EPP) | Franja de circulación | Ciclorruta | Franja de amoblamiento | Calzada | | | | Separador | Calzada | | Franja de amoblamiento | Franja de circulación | Costado | Total sección pública (sin EPP ni antejardín) |
|-------------------|-----------------------------------|----------------|---------|----------------------------------|-----------------------|------------|------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|------------------------|-----------------------|---------|---|
| | | | | | | | | Carril 1 | Carril 2 | Carril 3 | carril 4 | | Carril 1 | Carril 2 | | | | |
| Secc H.1- H.1' | Calle 80 entre carrera 65 y UAU 8 | Arterial | W | Variable mín. 10,00 | 2,00 | 2,50 | 2,00 | 3,50 | 3,50 | 3,50 | 3,50 | 1,50 | 3,50 | 3,50 | 2,00 | 2,50 | E | 33,50 |
| Secc H.2- H.2' | Calle 80 entre UAU 8 y carrera 67 | Arterial | W | 10,00 | 2,00 | 2,50 | 2,00 | 3,50 | 3,50 | | | 3,00 | 3,50 | 3,50 | 2,00 | 2,50 | E | 28,00 |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

51.4. Calle 71.

51.4.1. Se asume la sección vial incluida en el Plano Indicativo de Proyectos Viales, el cual propone la configuración de dos calzadas con un separador central.

51.4.2. Esta área se localiza dentro del Área de Manejo Especial -AME- (Parque Comercial Florida) y las adecuaciones propuestas por el estudio de movilidad del presente instrumento consisten en adicionar un tercer carril en sentido oriente-occidente entre la Carrera 65 y la Carrera 66 (Posteriormente nombrada Calle 72 y aledaña al Parque Comercial Florida), así como, garantizar la inclusión de una ciclorruta en el costado sur-occidental de la vía, conforme a la línea de deseo estipulada en el Acuerdo 48 de 2014, además de otras adecuaciones de la sección vial relacionadas con el nuevo intercambio del Rinconcito Ecuatoriano, serán consideradas como obras a ejecutarse con recursos del Distrito y no con cargo al reparto del presente instrumento.

51.4.3. Los componentes mínimos de la sección pública propuestas para esta vía son:





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 18. Composición mínima de la sección pública para la Calle 80.

| Sección | Tramo de vía | Jerarquía vial | Costado | Antejardín | Franja de circulación | | Franja de amoblamiento | Calzada Vía arterial | | | Franja de amoblamiento | Franja de circulación | Antejardín | Costado | Total sección pública (sin EPP ni antejardín) | | |
|---|--------------|----------------|---------|------------|-----------------------|------|------------------------|----------------------|----------|-----------|------------------------|-----------------------|------------|---------|---|----------|----------|
| | | | | | Ciclorruta | | | Carril 1 | Carril 2 | Separador | | | | | | Carril 1 | Carril 2 |
| Sección Propuesta según la última entrega | Arterial | W | | | 2,00 | 2,50 | 2,00 | 3,50 | 3,50 | 4,00 | 3,50 | 3,50 | 3,50 | 2,00 | 4,00 | E | 34,00 |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

Vía colectora

51.5. Carrera 67 entre transversal 78 y calle 80.

51.5.1. Este tramo se propone como una operación bidireccional entre la Transversal 78 y la Calle 79B.

51.5.2. La propuesta para esta vía incorpora el proyecto vial del Plano Indicativo de Proyectos Viales del Distrito, e incluye un carril adicional entre la Calle 79B y la Calle 80, así como, franjas de amoblamiento y circulación peatonal, de acuerdo con los criterios de manejo e intervención del Subsistema definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, proyecto vial 08-1965-005 vigente para esta vía en dicho Plano Indicativo, acompañado de un espacio público complementario con una sección mínima de diez (10,0) metros.

51.5.3. Los componentes mínimos de la sección pública propuesta para esta vía son los siguientes:

Tabla 19. Composición mínima de la sección pública para la Carrera 67 entre Transversal 78 y Calle 80.

| Sección | Tramo de vía | Jerarquía vial | Costado | Antejardín | Franja de circulación | Franja de amoblamiento | Calzada | | | Franja de amoblamiento | Franja de circulación | Espacio público proyectado (EPP) | Costado | Total sección pública (sin EPP ni antejardín) |
|---------|--------------|----------------|---------|------------|-----------------------|------------------------|------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|----------------------------------|---------|---|
| | | | | | | | Carril I 1 | Carril I 2 | Carril I 2 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|--|---|-----------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|---------------------|---|-------|
| Secc G-G' | | Carrera 67 entre Transversal 78 y calle 79B | Colectora | W | 3,00 | 1,50 | 1,00 | 3,50 | 3,50 | | 2,00 | 2,00 | Variable mín. 10,00 | E | 13,50 |
| | | Carrera 67 entre calle 79B y 80 | Colectora | W | 3,00 | 1,50 | 1,00 | 3,50 | 3,50 | 3,50 | 2,00 | 2,00 | Variable mín. 10,00 | E | 17,00 |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

51.5.4. No se exige antejardín en el costado oriental, dado que, a lo largo del tramo de la Carrera 67, entre la Transversal 78 y la Calle 80, se dispone una franja de espacio público con una sección mínima de diez (10) metros.

Vías de servicio

51.6. Calle 79B.

51.6.1. Sirve como acceso a futuros desarrollos inmobiliarios de las Unidades de Actuación Urbanística 6, 7 y 9, entre la Carrera 67 y la Transversal 78.

51.6.2. La propuesta del Plan Parcial consiste en la redistribución y ampliación de la sección pública existente, incorporando un carril adicional en sentido suroriente noroccidente, franjas de circulación y amoblamiento, así como antejardines en ambos costados, con el fin de incorporar los estándares normativos definidos en los criterios de manejo del Subsistema, según lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, Sección III. Artículo 176 y subsiguientes.

51.6.3. Los componentes mínimos de la sección pública propuesta para esta vía son los siguientes:

Tabla 20. Composición mínima de la sección pública para la vía Calle 79B

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|--------------|----------------|---------|------------|-----------------------|------------------------|----------|----------|----------|------------------------|-----------------------|------------|---------|---|
| Sección | Tramo de vía | Jerarquía vial | Costado | Antejardín | Franja de circulación | Franja de amoblamiento | Calzada | | | Franja de amoblamiento | Franja de circulación | Antejardín | Costado | Total sección pública (sin EPP ni antejardín) |
| | | | | | | | Carril 1 | Carril 2 | Carril 3 | | | | | |





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|---|----------|---|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---|-------|
| Secc C-C' | Calle 79B entre calle 72 y Transversal 78 | Servicio | W | 3,00 | 2,00 | 1,50 | 3,50 | 3,50 | | 1,50 | 2,00 | 3,00 | E | 14,00 |
| Secc E-E' | Calle 79B entre Transversal 78 y carrera 67 | Servicio | W | 3,00 | 2,00 | 1,50 | 3,50 | 3,50 | 3,50 | 1,50 | 2,00 | 3,00 | E | 17,50 |

. Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

51.7. Carrera 67 entre calle 71 y transversal 78.

51.7.1. Desde la transversal 78 hacia el norte, en el tramo comprendido entre la calle 71 y la transversal 78, está catalogada como vía de servicio.

51.7.2. Brindar acceso vehicular y peatonal al desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 1 de este plan parcial, a la vez que puede resolver de manera indirecta el giro oeste-norte (W-N) de la intersección del llamado en el sector, Rinconcito Ecuatoriano. Por esta razón, , en el futuro, deberá prestar servicio en ambos sentidos; tema que deberá ser verificado en los estudios de detalle para los desarrollos urbanísticos.

51.7.3. El costado oriental de esta vía presenta una falencia en andenes en lo que respecta a la franja de circulación peatonal; por esta razón, se conformarán los elementos de la sección transversal de la vía en el costado incluido en este plan parcial.

Tabla 21. Composición mínima de la sección pública para la Carrera 67 entre la calle 71 y transversal 78.

| Sección | Tramo de vía | Jerarquía vial | Costado | Antejardín | Franja de circulación | Franja de amoblamiento | Calzada | | Franja de amoblamiento | Franja de circulación | Antejardín | Costado | Total sección pública (sin EPP ni antejardín) |
|---------|---------------------------------|----------------|---------|------------|-----------------------|------------------------|----------|----------|------------------------|-----------------------|------------|---------|---|
| | | | | | | | Carril 1 | Carril 2 | | | | | |
| | Carrera 67 entre calle 79B y 80 | Servicio | W | 3,00 | 2,00 | 2,00 | 3,50 | 3,50 | 2,00 | 2,00 | 3,00 | E | 15,00 |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

51.8. Vía Parque Comercial Florida – Calle 72.

51.8.1. El Plan Parcial incorpora el trazado vial según lo definido en la licencia de urbanización de la Unidad de Actuación Urbanística 7 del Plan Parcial “Everfit”, Decreto 0224 de 2009, hoy sin vigencia. Igualmente, la





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

intervención de los andenes del costado norte hará parte de las obligaciones del desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 10 del mismo Plan Parcial.

51.8.2. El costado sur, lugar en el que se localiza la construcción del Parque Comercial Florida, será considerado el punto fijo o de amarre, manteniendo desde allí, su alineamiento y condiciones actuales, incorporando el diseño vial de la licencia de la Unidad de Actuación Urbanística 10, y complementando los andenes del costado norte en el marco del desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 2 y Unidad de Actuación Urbanística 3 de la actual formulación.

51.8.3. Los componentes mínimos de la sección pública propuesta para esta vía son los siguientes:

Tabla 22. Composición mínima de la sección pública Vía Parque Comercial Florida – Calle 72.

| Sección | Tramo de vía | Jerarquía vial | Costado | Antejardín | Franja de circulación | Franja de amoblamiento | Calzada | | Franja de amoblamiento | Franja de circulación | Antejardín | Costado | Total sección pública (sin EPP ni antejardín) |
|-------------------|---|----------------|---------|------------|-----------------------|------------------------|----------|----------|------------------------|-----------------------|------------|---------|---|
| | | | | | | | Carril 1 | Carril 2 | | | | | |
| Secc.A.1- A.1' | Calle 72 entre carreras 65 y calle 79B | Servicio | N | 3,00 | 2,00 | 1,50 | 3,50 | 3,50 | 2,00 | 2,00 | 3,00 | S | 14,50 |
| Secc.A.2- A.2' | Calle 72 entre calle 79B y Centro Empresarial Florida | Servicio | N | 3,00 | 2,00 | 2,00 | 3,50 | 3,50 | 2,00 | 2,00 | 3,00 | S | 15,00 |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

51.9. Vía nueva entre Parque Empresarial Florida y Espacio Público Central. Carrera 66.

51.9.1. Incorpora el trazado vial según lo definido en la licencia de urbanización de la Unidad de Actuación Urbanística 10 del Plan Parcial “Everfit”, Decreto 0224 de 2009, hoy sin vigencia, que se determina como Área de Manejo Especial 3 -AME 3- en la actual formulación. Esta vía conecta la Calle 72 con la Transversal 78, y separa el desarrollo del Parque Empresarial Florida del Espacio Público Central del Plan Parcial.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 51.10. Vía de servicio proyectada – Carrera Unidad de Actuación Urbanística 2.**
- 51.10.1.** Esta vía se proyecta como una conexión entre la Calle 72 y la Transversal 78; y servirá de acceso para los desarrollos de la Unidad de Actuación Urbanística 2. Se recomienda su operación en dos sentidos de circulación vehicular.
- 51.10.2.** Los componentes mínimos de la sección pública propuesta para esta vía son los siguientes:

Tabla 23. Composición mínima de la sección pública proyectada – Carrera Unidad de Actuación Urbanística 2.

| Sección | Tramo de vía | Jerarquía vial | Costado | Antejardín | Franja de circulación | Franja de amoblamiento | Calzada | | | Franja de amoblamiento | Franja de circulación | Antejardín | Costado | Total sección pública (sin EPP ni antejardín) |
|----------|---|----------------|---------|------------|-----------------------|------------------------|----------|----------|----------|------------------------|-----------------------|------------|---------|---|
| | | | | | | | Carril 1 | Carril 2 | Carril 3 | | | | | |
| Secc C-C | Calle 79B entre calle 72 y Transversal 78 | Servicio | W | 3,00 | 2,00 | 1,50 | 3,50 | 3,50 | | 1,50 | 2,00 | 3,00 | E | 14,00 |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

51.11. Vía de servicio proyectada – Calle Unidad de Actuación Urbanística 3. Vía Multicentro Caribe.

- 51.11.1.** Se propone la cesión de una vía localizada en la actual vía de acceso privada del Multicentro, buscando generar una conexión entre la vía de servicio proyectada – Carrera Unidad de Actuación Urbanística 2, con la Carrera 65.
- 51.11.2.** Los componentes mínimos de la sección pública propuesta para esta vía son los siguientes:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Tabla 24. Composición mínima de la sección vía proyectada – Calle Unidad de Actuación Urbanística 3. Vía Multicentro Caribe.

| Sección | Tramo de vía | Jerarquía vial | Costado | Antejardín | Franja de circulación | Franja de amoblamiento | Calzada Vía arterial | | Franja de amoblamiento | Franja de circulación | Antejardín | Costado | Total sección pública (sin EPP ni antejardín) |
|-----------|--|----------------|---------|------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------|------------------------|-----------------------|------------|---------|--|
| | | | | | | | Carril 1 | Carril 2 | | | | | |
| Secc D-D' | Calle nueva entre calle 79B y carrera 65 | Servicio | N | 3,00 | 2,00 | 1,50 | 3,50 | 3,50 | 1,50 | 2,00 | 3,00 | S | 14,00 |

Parágrafo. En el sector se presenta una necesidad de ciudad para mejorar la movilidad del Macroproyecto Río Centro y las obras derivadas del Metro Ligerero de la 80; que consiste en la generación de un tercer carril en la vía Calle 71 frente al AME 4, como extensión de la bahía que existe al momento de formulación del presente Plan Parcial, hasta la carrera 66; no obstante, se requerirá la coordinación interinstitucional del Conglomerado Distrital, a fin de promover su financiación, en el momento que lo consideren pertinente, toda vez que, no es una carga derivada del sistema de reparto de cargas y beneficios del presente plan parcial.

Subsección 2.

Transporte público y colectivo

Artículo 52. Conformación. Corresponde, principalmente, al Metro Ligerero de la Avenida 80 localizado sobre la Transversal 78; donde además se desarrollará la Parada correspondiente, localizada en el tramo entre la Calle 79B y la Carrera 67.

También incorpora este sistema la infraestructura complementaria al Metro Ligerero de la Avenida 80, los Patios y Talleres, localizados en el costado suroccidental del área de planificación.

52.1. Corredor línea E – Metro Ligerero de la Avenida 80. Asociado al Proyecto Metro Ligerero de la Avenida 80, el cual busca atender la demanda del sector



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

occidental del área urbana del Distrito, en un recorrido alterno a la Línea A del Metro de Medellín que parte de la Estación Caribe y culmina en la Estación Aguacatala. Enlaza con la línea 1 de Buses, en la estación “La Palma”, en intersección de la Carrera 80 con la Calle 30; y con la “Estación Floresta” de la Línea B del Metro, buscando una distribución eficiente de los pasajeros del sistema y la intermodalidad en torno a las estaciones existentes y proyectadas, propendiendo por la integración de los sistemas de transporte colectivos y de la red de ciclorrutas proyectadas.

52.2. Parada del Metro Ligero de la Avenida 80 ubicada en el barrio El Progreso. Se localiza entre la intersección de la Carrera 67 con la Transversal 78, y la Calle 79B, busca soportar la demanda de los usos localizados en el área de influencia del corredor en este tramo, además de los desarrollos futuros propuestos por el presente Plan Parcial, al tiempo que genera conexión a nivel de ciudad con los diferentes equipamientos de salud y educación de Orden General.

52.3. Patios y talleres del Metro de Medellín. Hace parte de la infraestructura complementaria del Metro Ligero de la Avenida 80; se localiza en el costado sur occidental del polígono, entre la Calle 69 y el Área de Manejo Especial 3 -AME 3- asociada al desarrollo del Parque Empresarial Florida.

Parágrafo. Los suelos asociados a los Patios y Talleres se incluyen como una Unidad de Actuación Urbanística, con el fin participar de los aprovechamientos urbanísticos del instrumento, en busca de promover un posible desarrollo inmobiliario que genere recursos para la financiación de la ejecución del sistema y su futura operación; a través de la aplicación de instrumentos que permitan conceder contractualmente la explotación de construcciones o edificaciones en áreas libres aprovechables de las infraestructuras de transporte.

Artículo 53. Áreas libres aprovechables de las infraestructuras de transporte. Son aquellas vinculadas a un bien fiscal o bien de uso público destinado a la infraestructura de transporte que pueden concederse contractualmente a un tercero para la explotación, sin que esto afecte el servicio de transporte, en coherencia con lo establecido por el artículo 284 de la Ley 2294 de 2023, Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2022 – 2026 “Colombia, potencia mundial de la vida”. Estas corresponden a la cubierta que se desarrolle sobre los Patios y Talleres que hacen parte de la Unidad de Actuación Urbanística 1.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 54. Acciones para el desarrollo futuro. De la evaluación de las condiciones de tránsito previsible al desarrollo del Plan Parcial se desprenden las siguientes recomendaciones:

- 54.1.** Construcción del retorno oeste-oeste (W-W) sobre la transversal 78, bajo el viaducto del sistema de transporte, al occidente de la carrera 65, para resolver la accesibilidad a diferentes UAU.
- 54.2.** Ampliación de la calzada norte, sentido este-oeste (E-W), de la calle 71 entre las carreras 65 y 66, a la altura del Parque Comercial Florida.
- 54.3.** Incorporar una intersección semaforizada en el nivel del terreno, en la intersección del sector denominado Rinconcito Ecuatoriano, para resolver el giro sur-oeste (S-W), con buenos niveles de servicio. Tema que se desarrollara en los diseños definitivos del Metro Ligerero de la 80.
- 54.4.** En el vértice sur oriental de la parada del Metro Ligerero de la Av. 80, se requiere de un semáforo que permita el acceso peatonal a la estación, a la vez que regulará la incorporación de la nueva vía proyectada entre la UAU2 y la UAU3 con un ciclo de 100 segundos, mientras que, en los otros tres vértices de la estación, se requerirán semáforos peatonales accionados por pulsador, según demanda.
- 54.5.** En el entorno a la parada del sistema Metro Ligerero de la Av. 80 se deben incorporar bahías para la integración de los servicios de transporte urbano que tienen recorridos en ambos sentidos de la transversal 78. Igualmente, se considerará la incorporación de una bahía para acopio de taxis en el costado sur de la vía, cercano a la Parada. Al costado norte, por donde está prevista la ciclorruta, se implementará un ciclo-parqueadero del programa Encicla, para integrar este modo de transporte al sistema de transporte masivo en esta estación.
- 54.6.** El proyecto vial 01-2022-1a del Plan Integral de Movilidad Sostenible del Distrito dispone en la sección de la carrera 65 de cinco carriles para el tránsito norte sur, dos en la vía de servicio y tres en la calzada arterial: dos para tráfico general y uno central para el transporte público, pero el paso actual bajo la calle 71 se reduce a solo dos carriles, lo que ocasionará un represamiento; por esta razón, se plantea que el semáforo peatonal ubicado a la altura de las instalaciones de la Policía Antioquia, permita la incorporación del tráfico procedente de la vía de servicio a la calzada arterial, alternando el derecho de paso vehicular entre las dos calzadas, sin perjuicio para la seguridad de los peatones que cruzan el corredor arterial, cuyo ciclo se proyecta con una duración de 100 segundos. Además de esta medida, el flujo de la calzada arterial tendrá un obstáculo en esta reducción de ancho de 3 a 2 carriles. Por esta razón, se requerirá de la ampliación de la sección de la carrera 65 bajo



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- la calle 71 a tres carriles, por lo menos, hasta la zona de mezclamiento, en la convergencia del sentido oeste-este (W-E) de la calle 71.
- 54.7.** Establecer un control semafórico en la convergencia del sentido oeste-este (W-E) de la calle 71 al sentido norte-sur (N-S) de la carrera 65.
- 54.8.** Las intersecciones de la carrera 65 con la transversal 78 y la calle 80, así como la intersección de la calle 80 con la carrera 67, tendrán un ciclo de 120 segundos. En la intersección de la carrera 67 el giro izquierdo se simula con un manejo igual al presente, donde el giro a la derecha (suroeste-SW-SE-sureste), se permite con precaución aún con el semáforo en rojo, como una maniobra desprotegida. Se evaluó la intersección a nivel del Rinconcito Ecuatoriano, semaforizada con el giro izquierdo suroeste(S-W), con un ciclo de 120 segundos.
- 54.9.** Con un ciclo de 100 segundos, se debe establecer un control semafórico en la convergencia del sentido oeste-este (W-E) de la calle 71, en la carrera 65 norte-sur (N-S)..
- 54.10.** Para la atención de los servicios de transporte colectivo urbano se plantea que el abordaje y descenso de pasajeros se realice desde el borde de calzada.
- 54.11.** Con respecto a los servicios de transporte público colectivo de pasajeros intermunicipal, no se recomienda la promoción de paradas fuera de la estación.
- 54.12.** Además de la estación Encicla que se recomienda en cercanías de la parada del sistema Metro del Barrio El Progreso, en la zona se tendrá una nueva oferta de espacios para bicicletas en el Parque Empresarial Florida, que se suma a la oferta existente en el Parque Comercial Florida, y que estará en la misma proporción de 1 espacio para bicicletas por cada 10 espacios para autos, como estará en todos los equipamientos que se proyecten en las UAU.
- 54.13.** Conservar los tres carriles vehiculares que hoy presenta la calle 79B, entre la transversal 78 y la carrera 67, dos en sentido este-oeste (E-W) y uno en sentido oeste-este (W-E).

Parágrafo. Será obligación de los urbanizadores que emprendan el desarrollo de las diferentes Unidades de Actuación Urbanística o Zonas de Desarrollo que componen el presente Plan Parcial, la dotación de semaforización, señalización, bahías de acceso, zonas cargue y descargue y demás componentes necesarios para el funcionamiento adecuado vial de las vías definidas como obligación en cada una de ellas, que se den como resultado de los estudios de accesibilidad requeridos para cada desarrollo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Sección 4.

Subsistema de Servicios Públicos

Artículo 55. Subsistema de servicios públicos para el Plan Parcial. Los parámetros bajo los cuales, se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en el Acuerdo 48 de 2017 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las Normas Técnicas y las disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos.

Las Unidades de Actuación Urbanística o sus respectivas etapas, garantizarán la construcción de las redes de servicios públicos necesarios para la prestación efectiva de los mismos, en los proyectos inmobiliarios que se generen en el marco del Plan Parcial.

Parágrafo 1. La Administración Distrital, en cabeza del Operador Urbano, o este último, contratado por el desarrollador, podrá gestionar las adecuaciones de las redes de servicios públicos de manera anticipada, y recibir los recursos de cargas urbanísticas de las Unidades de Actuación Urbanística conforme estas se desarrollen, de acuerdo con lo establecido en el Decreto distrital 893 de 2017 o la norma que lo modifique complementa o sustituya.

Parágrafo 2. Una vez comience la estructuración y desarrollo de los proyectos específicos derivados del presente Plan Parcial, el desarrollador deberá realizar estudios y diseños de detalle y solicitar las aprobaciones requeridas ante las autoridades competentes.

Artículo 56. Servicios públicos domiciliarios. En cuanto a las redes de acueducto, el polígono cuenta con servicios públicos prestados por las Empresas Públicas de Medellín (EPM) por la red matriz de los circuitos Volador Centro y norte, una red primaria, un conjunto de redes secundarias y un tanque. Las características específicas se encuentran en las tablas 33. *Redes de acueducto, circuito Volador Centro -Volador Norte* y tabla 34. *Tanques circuito Volador Centro-Volador Norte*, del numeral 5.1.4.3. *Red de acueducto* del Documento Técnico de Soporte de la etapa de formulación.

Con relación a las redes de alcantarillado, el área de planificación cuenta con la prestación del servicio por parte de las Empresas Públicas de Medellín (EPM), cumpliendo con los requisitos establecidos en la Parte 1, Título VI, Capítulo 4 del Acuerdo 48 de 2014.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Respecto al servicio público de aseo, la zona está atendida por Empresas Varias de Medellín (EMVARIAS) del grupo EPM, con una frecuencia de recolección de 2 veces por semana.

La prestación del servicio de energía está a cargo de las Empresas Públicas de Medellín (EPM), así como el gas domiciliario. En cuanto al servicio de tecnologías de la información y telecomunicaciones, es atendido mediante el circuito de TIGO-UNE “Enlaces Bello-Medellín”.

Artículo 57. Requerimientos para la prestación de servicios públicos. Para la expedición de las respectivas licencias urbanísticas, se deberán tener en cuenta los siguientes requerimientos establecidos en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos:

- 57.1. Sistema de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial:** Deberán observarse los lineamientos y condiciones técnicas, jurídicas y financieras señaladas en la Factibilidad de Empresas Públicas de Medellín No. 20240130036097 del 13 de febrero de 2024.
- 57.2. Sistema de Energía Eléctrica - Servicio de Alumbrado Público - Distribución del Alumbrado Público:** Deberán observarse los lineamientos y condiciones técnicas, jurídicas y financieras señaladas en la Factibilidad de Empresas Públicas de Medellín N° PED-2646227-Z5S4 del 29 de enero de 2024.
- 57.3. Servicio de Gas natural.** Las Empresas Públicas de Medellín – EPM certificó la disponibilidad del servicio de gas natural para el polígono de planificación y su potencial de desarrollo mediante radicado N° 0156PP-20240130028022 del 2 de febrero de 2024.
- 57.4. Servicio público de aseo.** Las EMVARIAS certifican la cobertura de aseo para el área de planificación, garantizando la prestación del servicio con las nuevas destinaciones proyectadas según el oficio con radicado Nro. radicado Nro. 20240530000386 del 26 de enero de 2024.

CAPÍTULO 2.

SISTEMA DE OCUPACIÓN.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Sección 1.

Usos del suelo

Artículo 58. Usos del suelo. El polígono Z2_R_42, corresponden a Áreas de Actividad Económica en Transformación según el Acuerdo 48 de 2014, donde se busca incentivar y promover un alto aprovechamiento en usos diversos y de múltiples escalas, donde, además, se busca la permanencia de las actividades productivas, pero promoviendo su tecnificación, de manera que generen menos impactos urbanísticos y ambientales, garanticen la armonía con los demás usos del suelo, especialmente, el residencial.

El plan parcial busca concretar el principio de la “responsable mezcla de usos”, promoviendo la correcta localización de algunas actividades económicas que generen impactos negativos al uso residencial, y garantizar, en todo caso, el cumplimiento a los Protocolos Ambientales y Urbanísticos (PAU).

Los usos propuestos son los siguientes:

- 58.1. Áreas de actividad económica en transformación.** Corresponde al uso destinado al área útil de las Unidades de Actuación Urbanística, a excepción de la Unidad de Actuación Urbanística 1 donde el uso predominante será el dotacional.
 - 58.1.1.** Comercio pequeño, mediano, grande y grandes superficies y zonas comerciales.
 - 58.1.2.** Servicios de alto impacto.
 - 58.1.3.** Industria.
 - 58.1.4.** Uso dotacional.
 - 58.1.5.** Áreas residenciales.

En todo caso, le será aplicado el derecho de permanencia en los términos previstos en el Artículo 100. Derecho de permanencia del presente Decreto.

- 58.2. Uso dotacional.** Se asigna tanto a los equipamientos donde no se prevé el cambio de uso de acuerdo con el planteamiento urbanístico, es decir, el Cementerio Judío y el Centro de Encuentro Comunitario, ejecutado como obligación urbanística de la Unidad de Actuación Urbanística 7, en vigencia del Plan Parcial Everfit, Decreto 0224 de 2009; así como, los



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

suelos destinados a los Patios y Talleres, localizados en la Unidad de Actuación Urbanística 1.

Sobre el suelo de los Patios y Talleres, clasificados como “Equipamientos para el Transporte Público Colectivo y Masivo” por el artículo 96 del Acuerdo 48 de 2014, se podrán concretar parte de la edificabilidad del polígono a través de la aplicación de instrumentos que permitan conceder contractualmente la explotación de construcciones o edificaciones en áreas libres aprovechables de las infraestructuras de transporte, como mecanismo para la financiación de estas infraestructuras proyectadas, y hacer uso del potencial de edificabilidad y densidades habitacionales propuestas por el plan parcial sobre los suelos vinculados a las infraestructuras de transporte.

58.3. Uso espacio público. Asignado a los espacios públicos proyectados por el Planteamiento urbanístico, según lo dispuesto en el Título 1, Capítulo 2 del presente Decreto.

Artículo 59. Mezcla de usos. Para viabilizar la correcta mezcla de usos deberán seguirse los lineamientos y finalidades establecidas en los artículos 257 y 259 del Acuerdo 48 de 2014, en cuanto a los Protocolos Ambientales y Urbanísticos - PAU.

El asentamiento de los nuevos usos o actividades deberán asumir a su costo, las medidas necesarias para garantizar la mitigación de las posibles afectaciones o impactos negativos que se generen por su interacción. Los nuevos usos que se establezcan dentro del área de planificación no podrán generar impactos ambientales negativos superiores a los máximos permitidos por la normatividad ambiental vigente.

Sección 2.

Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios

Artículo 60. Metodología del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios. El desarrollo específico de la metodología se encuentra contemplada en el Documento Técnico de Soporte en la etapa de Formulación, que hace parte integral del presente Decreto.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 61. Cuantificación de las cargas urbanísticas. Las cargas urbanísticas corresponden a los elementos del sistema público y colectivo de soporte, definidos en el planteamiento urbanístico del plan parcial, así como, aquellos que los promotores del Plan Parcial invirtieron en el proceso de formulación y gestión de este. Estas cargas urbanísticas se diferencian así:

61.1. Cargas de cesión. Corresponde a los suelos que serán cedidos por las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 2 para la conformación del perfil vial de la Transversal 78, aportando a la viabilidad del corredor de movilidad de la Avenida 80, pero no incluye la construcción del urbanismo, toda vez que esta estará a cargo del proyecto de infraestructura de movilidad. Estas cargas podrán concretarse como Cargas Anticipadas, o el suelo en cuestión podrá ser adquirido por la Administración Distrital, sin que esto implique una variación en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial.

En caso de que esos suelos sean adquiridos por la Administración Distrital previo a la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística por motivo de utilidad pública de “Programas y Proyectos de Renovación Urbana y provisión de espacios públicos urbanos”, de que trata el literal c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 modificado por el Artículo 31 Ley 2079 de 2021, la entidad propietaria de estos suelos luego de su adquisición podrá participar de los aprovechamientos de las UAU.

61.2. Cargas de cesión y adecuación. Corresponde a suelos que hacen parte de las Áreas Prediales de las Unidades de Actuación Urbanística, pero que estarán destinados a la conformación de los sistemas públicos y colectivos de soporte. La ejecución de estas cargas implica tanto su construcción como la cesión de los suelos al Distrito.

61.3. Cargas de adecuación: Corresponde a suelos públicos que actualmente hacen parte de la malla vial colectora y local, que mantendrán su naturaleza, pero que serán readecuados con el fin de concretar el planteamiento urbanístico propuesto por el plan parcial e incorporar los lineamientos propuestos para los sistemas de movilidad y espacios públicos.

61.4. Cargas en dinero: Son aquellas cargas que deberán ser compensadas en dinero, según lo estipulado en el reparto del presente Plan Parcial. Dichas cargas corresponden a:

61.4.1. La estructuración, diagnóstico y formulación del Plan Parcial: Expresada en cantidad de Salarios Mínimos Mensuales Legales (SMML). Al momento de materializar el pago de esta carga, ha de realizarse el cálculo del valor correspondiente, según el SMMLV vigente.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 61.4.2.** Compensación en dinero de cargas de espacio público de esparcimiento y encuentro: Serán cuantificadas en metros cuadrados. Corresponde a aquellas cargas que desde el modelo de ocupación del Plan Parcial no son materializadas en el área de intervención y son compensadas en dinero. Deberán ser cumplidas al momento del desarrollo, y cuantificadas según lo estipulado en el Decreto Distrital 2502 de 2019 modificado parcialmente por el Decreto Distrital 242 de 2021 o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.
- 61.5. Obligación de construcción de equipamientos.** La obligación de construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios será calculada de acuerdo con los metros cuadrados y número de viviendas que efectivamente se licencien en cada Unidad de Actuación Urbanística, por lo que se consideran cargas variables de urbanización.
- 61.6.** Dicha obligación se calcula de acuerdo con lo establecido en lo estipulado en el artículo 280 del Acuerdo 048 de 2014, y corresponde a 1 m² por cada vivienda y 1% del índice de construcción para otros usos del proyecto inmobiliario que efectivamente se licencie; por lo que no hace parte del ejercicio de reparto de cargas y beneficios.

Artículo 62. Reparto de Cargas y Beneficios del Plan Parcial. Se establece el siguiente reparto de cargas y beneficios para el presente Plan Parcial.

Tabla 25. Distribución de aprovechamiento por UAU. Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

| UAU | Edificabilidad de comercio (m ²) | Edificabilidad de Otros usos diferentes a comercio (m ²) | Edificabilidad de vivienda NO VIS (m ²) | Edificabilidad de vivienda VIS (m ²) | Edificabilidad de vivienda VIP (m ²) | Edificabilidad total (m ²) |
|--------|--|--|---|--|--|--|
| UAU 1 | 4.600 | 10.734 | 18.840 | 1.860 | 2.300 | 38.334 |
| UAU 2 | 12.560 | 29.308 | 51.442 | 5.080 | 6.280 | 104.670 |
| UAU 3 | 6.082 | 14.192 | 24.911 | 2.460 | 3.041 | 50.687 |
| UAU 4 | 3.121 | 7.282 | 12.782 | 1.262 | 1.560 | 26.008 |
| UAU 5 | 3.122 | 7.286 | 12.788 | 1.263 | 1.561 | 26.020 |
| UAU 6 | 2.402 | 5.606 | 9.839 | 972 | 1.201 | 20.020 |
| UAU 7 | 2.635 | 6.148 | 10.792 | 1.066 | 1.318 | 21.958 |
| UAU 8 | 4.243 | 9.901 | 17.379 | 1.716 | 2.122 | 35.361 |
| UAU 9 | 1.897 | 4.426 | 7.769 | 767 | 948 | 15.808 |
| UAU 10 | 2.683 | 6.260 | 10.988 | 1.085 | 1.341 | 22.357 |



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| UAU | Edificabilidad de comercio (m ²) | Edificabilidad de Otros usos diferentes a comercio (m ²) | Edificabilidad de vivienda NO VIS (m ²) | Edificabilidad de vivienda VIS (m ²) | Edificabilidad de vivienda VIP (m ²) | Edificabilidad total (m ²) |
|--------------|--|--|---|--|--|--|
| UAU 11 | 2.383 | 5.561 | 9.761 | 964 | 1.192 | 19.861 |
| ARO 1 | 1.152 | 2.689 | 4.720 | 466 | 576 | 9.604 |
| TOTAL | 46.883 | 109.393 | 192.013 | 18.960 | 23.441 | 390.690 |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024

Tabla 26. Distribución de densidad por UAU.

| UAU | Cantidad de viviendas NO VIS | Cantidad de viviendas VIS | Cantidad de viviendas VIP | Total viviendas |
|--------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------|
| UAU 1 | 279 | 31 | 43 | 353 |
| UAU 2 | 762 | 85 | 116 | 963 |
| UAU 3 | 369 | 41 | 56 | 466 |
| UAU 4 | 189 | 21 | 29 | 239 |
| UAU 5 | 189 | 21 | 29 | 239 |
| UAU 6 | 146 | 16 | 22 | 184 |
| UAU 7 | 160 | 18 | 24 | 202 |
| UAU 8 | 257 | 29 | 39 | 325 |
| UAU 9 | 114 | 13 | 18 | 145 |
| UAU 10 | 163 | 18 | 25 | 206 |
| UAU 11 | 145 | 16 | 22 | 183 |
| ARO 1 | 70 | 8 | 11 | 89 |
| TOTAL | 2.843 | 317 | 434 | 3.594 |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024

Tabla 27. Distribución de obligaciones y cargas por UAU y ARO. Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

| UAU | Cesión y adecuación para vías (m ²) | Adecuación vía existente (m ²) | Cesión para espacio público (m ²) | Cesión y adecuación para espacio público (m ²) | Adecuación espacio público existente (m ²) | Obligación de Espacio público a pagar en dinero (m ²) | Formulación Plan Parcial (SMMLV) |
|-------|---|--|---|--|--|---|----------------------------------|
| UAU 1 | 3.074,75 | 2.324,08 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.124,79 | 940,00 |
| UAU 2 | 6.598,94 | 4.261,34 | 0,00 | 16.076,95 | 0,00 | 2.357,90 | 0,00 |



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| UAU | Cesión y adecuación para vías (m2) | Adecuación vía existente (m2) | Cesión para espacio público (m2) | Cesión y adecuación para espacio público (m2) | Adecuación espacio público existente (m2) | Obligación de Espacio público a pagar en dinero (m2) | Formulación Plan Parcial (SMMLV) |
|--------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---|---|--|----------------------------------|
| UAU 3 | 1.438,42 | 8.637,37 | 0,00 | 2.367,43 | 1.344,04 | 3.338,69 | 0,00 |
| UAU 4 | 793,61 | 4.608,16 | 1.066,52 | 3.274,83 | 125,47 | 661,76 | 0,00 |
| UAU 5 | 613,34 | 1.813,60 | 0,00 | 3.423,96 | 110,93 | 989,50 | 0,00 |
| UAU 6 | 759,04 | 2.707,10 | 0,00 | 598,12 | 738,58 | 1.301,56 | 0,00 |
| UAU 7 | 612,33 | 1.236,72 | 0,00 | 3.594,09 | 0,00 | 658,68 | 0,00 |
| UAU 8 | 877,12 | 1.352,24 | 0,00 | 3.305,41 | 0,00 | 1.973,73 | 0,00 |
| UAU 9 | 1.096,26 | 720,30 | 0,00 | 1.880,81 | 0,00 | 484,54 | 0,00 |
| UAU 10 | 1.277,86 | 1.297,19 | 0,00 | 2.201,25 | 0,00 | 865,02 | 0,00 |
| UAU 11 | 1.117,32 | 3.194,86 | 0,00 | 2.387,80 | 266,89 | 574,45 | 0,00 |
| ARO 1 | 2.512,90 | 283,20 | 1.101,08 | 3.220,04 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL | 20.771,91 | 32.436,17 | 2.167,60 | 42.330,71 | 2.585,92 | 15.330,62 | 940,00 |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024

Sección 3. Norma volumétrica

Artículo 63. Norma volumétrica y específica – Criterios de prevalencia normativa. El presente parcial desarrolla para el polígono algunas disposiciones volumétricas en el marco de las autorizaciones establecidas por el Acuerdo 48 de 2014. Para los asuntos asociados a la volumetría, el perfil urbano y demás normas específicas que no se encuentren expresamente reglamentados en el presente Decreto, deberá aplicarse en primera instancia lo dispuesto en la Sección 4 (normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general) del Capítulo 2 del Título 1 del Decreto Distrital No 1166 de 2023 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

En caso de que no encontrarse regulación especial en el presente Decreto o en el Macroproyecto, deberá aplicarse lo dispuesto en el Acuerdo 48 de 2014 o en su defecto, en el Decreto No. 471 de 2018 “Por medio del cual se expiden las normas reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones” o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 64. Paramento urbano. El área libre privada de la Unidad de Actuación Urbanística no podrá proyectarse entre la fachada de las edificaciones y las vías planteadas en la siguiente tabla, a menos de que, se concreten antejardines y retiros adicionales a eje de vía, de acuerdo con las secciones viales definidas en el artículo 51 del presente Plan Parcial

Tabla 28. Paramento urbano.

| Tipo Eje | Código Eje | Nombre Eje | Nomenclatura | Jerarquía | No. Pisos de la Plataforma | |
|--------------|------------|----------------|-------------------------------|-----------|----------------------------|--------|
| | | | | | Mínimo | Máximo |
| Longitudinal | L1 | Transversal 78 | Tv. 78 entre Cr. 65 y Cr. 69 | Arteria | 3 | 5 |
| Longitudinal | L2 | Carrera 67 | Cr. 67 entre Tv. 78 y Cl. 80 | Colectora | 3 | 3 |
| Transversal | T1 | Calle 69 | Cl. 69 entre Cr. 65 y Tv. 78 | Arteria | 3 | 5 |
| Transversal | T2 | Calle 80 | Cl. 80 entre Cr. 65 y Cr. 67A | Arteria | 3 | 5 |

. Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

Parágrafo. Si los accesos a las Unidades de Actuación Urbanística son resueltos desde las vías de menor jerarquía, la franja de área correspondiente a la vía de servicio ubicada hacia el corredor del Metro Ligerero de la 80 sobre la Transversal 78, podrá ser cedida y adecuada como suelo de espacio público de esparcimiento y encuentro, lo cual permitirá descontar estos metros cuadrados de las cargas en dinero que se deben pagar por la Unidad de Actuación Urbanística, siempre que, previamente, se haya autorizado por el Comité Asesor de Proyectos Viales del Distrito.

Artículo 65. Parqueaderos en subsuelo público. Sin detrimento del cumplimiento de la reglamentación distrital vigente, al momento del desarrollo, se podrán proyectar parqueaderos en el subsuelo de vías, plazas o espacios públicos del área de intervención. Estos parqueaderos no podrán ser enajenados, pero sí podrán ser entregados a particulares para su administración a través de figuras contractuales, que permitan desarrollar un aprovechamiento económico del espacio público, cumpliendo con la reglamentación establecida en el Decreto Distrital 2148 de 2015, modificado por los Decretos Distritales 522 de 2018 y 2229 de 2019 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

En caso de optar por el desarrollo de este tipo de parqueaderos, será necesario dar cumplimiento a la normativa de carácter nacional y local referida a su licenciamiento.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

TÍTULO 4.

SISTEMA INSTITUCIONAL Y DE GESTIÓN

CAPÍTULO 1.

SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL DEL PLAN PARCIAL

Sección 1.

Iniciativa de la gestión y zonas de desarrollo.

Artículo 66. *Iniciativa de la gestión del Plan Parcial.* La formulación del presente Plan Parcial es de iniciativa pública, las actuaciones urbanísticas y desarrollos constructivos serán promovidos por el Operador Urbano delegado por el Distrito y/o por los propietarios de los predios que conforman las Unidades de Actuación Urbanística proyectadas por el presente plan parcial de conformidad con lo establecido en el Decreto Municipal 0893 de 2017 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

La ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística 1 estará a cargo de la Empresa Metro de Medellín Ltda, para lo cual, podrá contar con la participación de terceros privados, mediante la aplicación de instrumentos que permitan conceder contractualmente, la explotación de construcciones o edificaciones en áreas libres aprovechables de las infraestructuras de transporte y hacer uso del potencial de edificabilidad y densidades habitacionales establecidas por el presente plan parcial, sobre los suelos vinculados a estas infraestructuras, en virtud del artículo 284 de la Ley Orgánica 2294 de 2023 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya; o a través de otros mecanismos como Alianzas Público Privadas o contratos de concesión.

Artículo 67. *Zonas de Desarrollo.* Es una de las estrategias de gestión establecidas para el presente Plan Parcial con el fin de facilitar el desarrollo a través de la gestión asociada entre Unidades de Actuación Urbanística que incentiven la asociación de suelos, la gestión de aprovechamientos y la concreción de las obligaciones entre Unidades de Actuación Urbanística.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Busca la flexibilización de la gestión del suelo mediante la definición de zonas de desarrollo que permitan gestionar las Unidades de Actuación Urbanística de manera conjunta y/o articulada atendiendo las necesidades de los propietarios y facilitando la diversificación de modos de gestión y de posibilidades de participación de inversionistas que permiten responder a las dinámicas propias del mercado inmobiliario.

67.1 Zona 1: UAU 1 y UAU 2

67.2 Zona 2: UAU 3

67.3 Zona 3: UAU 4, UAU 5 y UAU 6.

67.4 Zona 4: UAU 7, UAU 8, UAU 9, UAU 10, UAU 11 y el ARO 1.

Artículo 68. *Transferencia de aprovechamientos.* Permite gestionar conjuntamente dos (2) o más Unidades de Actuación Urbanística pertenecientes a una misma Zona de Desarrollo, mediante la ejecución de un único proyecto urbanístico en vigencia de las licencias que lo originan.

Consiste en la posibilidad de transferir aprovechamientos entre las Unidades de Actuación Urbanística de una misma Zona de Desarrollo, derivados de la transacción de estos entre los interesados. La Unidad de Actuación Urbanística que transfiere los aprovechamientos se denominará “UAU generadora” y aquella en la cual serán aprovechados se denominará “UAU receptora”.

El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en suelo correspondientes a la UAU generadora del aprovechamiento, no podrá transferirse y deberá cumplirse en esta, de acuerdo con el planteamiento urbanístico establecido por el presente Plan Parcial. Aquellas que deban ser compensadas en dinero podrán transferirse en proporción al aprovechamiento y serán direccionadas a la inversión de las obras requeridas por parte del Consejo de Dirección Estratégico, las cuales le serán entregadas al Operador Urbano a través de un esquema fiduciario y priorizada su ejecución según los parámetros establecidos para ello en el presente Plan Parcial, en virtud de los numerales 9, 14, 16, 17, 20, 21 y el párrafo del artículo 13 del Decreto 893 de 2017 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 69. *Criterios generales para la aplicación de la transferencia de aprovechamientos.* Para la aplicación de la transferencia de aprovechamiento deberán cumplirse los siguientes criterios generales:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 69.1 Las Unidades de Actuación Urbanística deberán pertenecer a la misma Zona de Desarrollo.
- 69.2 Las Unidades de Actuación Urbanística interesadas en la aplicación de esta opción deberán ser colindantes.
- 69.3 Los aprovechamientos transferidos a la UAU receptora, deberán cumplir con el régimen de mixtura de usos establecido en el presente Plan Parcial.
- 69.4 La aplicación de los aprovechamientos transferidos en la UAU receptora, deberá cumplir la normativa volumétrica establecida para el presente Plan Parcial.
- 69.5 Este tipo de gestión no es incompatible con la aplicación de la estrategia de “convertibilidad de usos” desarrollada en el artículo Convertibilidad de usos y siguientes del presente Decreto.
- 69.6 El desarrollo de las unidades deberá realizarse mediante la gestión de un único proyecto inmobiliario.
- 69.7 La habilitación de esta opción se concreta mediante la expedición de una licencia de urbanización independiente para cada Unidad de Actuación Urbanística pertenecientes a la misma Zona de Desarrollo incluida en la transferencia.
- 69.8 Las licencias de urbanización deben ser expedidas concomitantemente, indicando con claridad, la relación entre ambas, en cuanto a los aprovechamientos transferidos, las obligaciones generadas y su forma de cumplimiento.
- 69.9 Durante la vigencia de las licencias de urbanización se deberán cumplir la totalidad de las cargas urbanísticas tanto en sitio como en dinero, en desarrollo de un único proyecto de intervención o las posibles etapas que para ello se definan en la respectiva licencia.
- 69.10 En caso de que la licencia de urbanización se venza sin ejecutar la totalidad de los aprovechamientos y obligaciones, se deberán tramitar nuevamente las licencias urbanísticas de forma concomitante.

Artículo 70. Procedimiento para la aplicación de la transferencia de aprovechamientos. Deberá seguirse el siguiente procedimiento:

- 70.1 Los interesados deberán demostrar su voluntad de desarrollo, mediante la presentación de la propuesta de un único proyecto urbano e inmobiliario ante el Operador Urbano para su visto bueno, en virtud del numeral 8 del artículo 13 del Decreto 893 de 2017 (o la norma que lo modifique, adicione o sustituya), con la aprobación de los propietarios, tanto de la UAU generadora como receptora. Este visto bueno deberá contener el valor del suelo según el Mapa de Zonas Geoeconómicas Homogéneas vigente y la determinación



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de la cantidad posible de aprovechamientos a transferir, junto con las obligaciones que causen.

- 70.2** Una vez emitido el visto bueno por parte del Operador Urbano, éste deberá presentar la propuesta de los interesados ante el Departamento Administrativo de Planeación del Distrito Especial de Medellín, firmada por los propietarios de las Unidades de Actuación Urbanística intervinientes, la cual será estudiada por la Dependencia y podrá ponerse en consideración de la Mesa de Coordinación Técnica para el otorgamiento de su viabilidad, en virtud del artículo 6 del Decreto Distrital 893 de 2017 o la norma que la modifique, complemente o sustituya.
- 70.3** Luego de evaluar y aprobar la propuesta por parte de la Mesa de Coordinación Técnica, en virtud de los numerales 1, 4, 10, 18, 20, entre otros, del artículo 340 del Decreto Distrital 883 de 2015, modificado por el artículo 46 del Decreto 863 de 2020, a través de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, en virtud de los numerales 1, 2, 4, 7, 10, 12, 16, entre otros, del artículo 343 del mencionado Decreto Distrital 883 de 2015. Tras ser validada por parte de la Secretaría de Gestión y Control Territorial, en virtud de los numerales 1, 5, 6, 7, 10, entre otros, del artículo 345 del mencionado Decreto, o a través de la Subsecretaría de Control Urbanístico, en virtud de los numerales 1, 3, 7, 8, 9, entre otros, del artículo 346 del mismo Decreto; el Departamento Administrativo de Planeación deberá emitir una Resolución mediante la cual se establezca, como mínimo, la redistribución de los aprovechamientos transferidos y la forma como se concretarán las obligaciones urbanísticas a cumplir en sitio y su compensación en dinero para cada Unidad de Actuación Urbanística interviniente.
- 70.4** Esta Resolución deberá ser notificada a los interesados y al operador urbano y ser remitida a las diferentes curadurías urbanas con el fin de servir de base para la revisión de la solicitud de las licencias urbanísticas correspondientes.
- 70.5** Al momento de solicitar, de manera concomitante, las licencias de urbanización respectivas, los interesados deberán incluir dentro de la documentación de solicitud, la Resolución emitida por el Departamento Administrativo de Planeación que indique las características de la transferencia de los aprovechamientos y del cumplimiento de las obligaciones. Ambas licencias de urbanización deberán estar relacionadas,



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

la una con la otra, incluyendo la Resolución que viabilizó la transferencia de aprovechamientos.

Sección 2.

Gestión del Subsistema de Servicios Públicos.

Artículo 71. Gestión del subsistema de Servicios Públicos. La Empresa Metro de Medellín, en su calidad de operador urbano y en el marco de la ejecución del Metro Ligerero de la 80, realizará las gestiones necesarias para la intervención en territorio y acordar las condiciones, forma de pago y reconocimientos para el diseño, construcción, traslado, reposición, modernización y/o ampliación de las redes de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público y gas por red, sus obras accesorias y obras relacionadas con el proyecto del Metro de la 80.

Las Unidades de Actuación Urbanística o sus respectivas etapas, garantizarán la construcción y/o ampliación de las redes de servicios públicos necesarios para la prestación efectiva de los mismos, en los proyectos inmobiliarios que se generen en el marco del Plan Parcial. De conformidad con lo anterior, se deberán acoger las consideraciones emitidas por las empresas prestadoras de servicio y demás recomendaciones técnicas que se encuentren descritas en los anexos correspondientes a dicha temática, que hacen parte integral del Documento Técnico de Soporte.

Parágrafo: 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, se 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.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Sección 3.

Gestión del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.

Artículo 72. Gestión del espacio público central. La ejecución de este espacio público de esparcimiento y encuentro, está asociado al cumplimiento de las áreas objeto de cesión en el marco del desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 10 del Plan Parcial Everfit (Decreto 0224 de 2009, vigencia 2009- 2019), actualmente AME 3, aprobada mediante Resolución C2- 19- 0364 del 19 de febrero de 2019; y modificada por las resoluciones C2- 22- 0523 del 24 de marzo de 2022; C2- 22- 1769 del 19 de agosto de 2022; y C2 5626 del 7 de diciembre de 2022, áreas y detalles descritos en el apartado 5.1.1.3. *Criterios complementarios de manejo e intervención* del DTS de Formulación y al desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 2 del presente Plan Parcial.

Para la etapa 1 de desarrollo del espacio público de esparcimiento y encuentro en cuestión y sus elementos relacionados, se cuenta con el respectivo certificado de verificación para las áreas públicas emitido por la Unidad de Adquisición de Bienes Inmuebles, de la Secretaría de Suministros y Servicios del Distrito Especial de Medellín. Se constituyó, además, la Escritura Pública N° 19206 del 30 de diciembre de 2022 de la Notaría 15 de Medellín, para cesión obligatoria a título gratuito de zonas con destino a uso público a favor del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e innovación de Medellín, que luego de su proceso de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, será recibida por el Distrito Especial de Medellín de conformidad con los procedimientos del Decreto Distrital 2502 de 2019 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Para las etapas 2 y 3 del proceso de urbanización de la totalidad de la UAU 10 (Plan Parcial Everfit 2009- 2019), se tiene previsto el mismo procedimiento surtido para la etapa 1, con la participación y gestión por parte del Metro de Medellín como operador urbano designado, al momento de formulación del presente instrumento.

La cesión de este espacio público de esparcimiento y encuentro se dará a través del cumplimiento de las cargas urbanísticas del Plan Parcial y de la licencia urbanística antes mencionada; en consecuencia, a la articulación del desarrollo de los Patios y Talleres del Metro Ligero de la Avenida 80. El Metro de Medellín es el encargado de diseñar y construir la Infraestructura de Transporte y su respectiva cubierta, la cual, se constituirá como “Espacio Público Central”, y a partir de los estudios y diseños de detalle Fase III, se definirán las características específicas de la intervención en el subsuelo de esta área, de acuerdo con las necesidades de funcionamiento requeridas para dicha infraestructura.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Esta cubierta o losa contará con la dotación requerida como espacio público de esparcimiento y encuentro, para garantizar el disfrute efectivo de la población del sector y la ciudad, de acuerdo con su destinación específica; adicionalmente, con miras a que efectivamente, cumpla su función ecológica.

Artículo 73. Procedimiento para la concreción del Espacio Público Central. De conformidad con lo expuesto en el artículo precedente, para la concreción de espacio público central, se aplicará el siguiente procedimiento:

73.1 Cumplimiento de la obligación urbanística por parte de Crearcimientos Propiedad Raíz S.A.S., o quien haga sus veces o se subrogue en sus obligaciones. Frente al espacio público central y en calidad de titular de la licencia otorgada mediante Resolución No. C2-1769-22 del 19/08/2022, adoptada en el marco de la vigencia del Plan Parcial Everfit, Crearcimientos Propiedad Raíz S.A.S., o quien haga sus veces o se subrogue en sus obligaciones, compensará en dinero lo correspondiente a la obligación urbanística por concepto de dotación del Área de cesión 12 que hace parte del proyecto Parque Empresarial Florida.

73.2 Valoración y liquidación: La definición del valor de la compensación de lo que corresponde a la dotación del espacio público central estará a cargo de la Secretaría de Infraestructura Física, teniendo en cuenta el valor estándar de adecuación por metro cuadrado, multiplicado por el total de metros cuadrados cedidos a ser dotados con amoblamiento urbano, senderos, vegetación, entre otros, en concordancia con el MEP.

Para iniciar esta actuación, el titular de licencia- Crearcimientos Propiedad Raíz S.A.S., o quien haga sus veces o se subrogue en sus obligaciones, deberá solicitar la equivalencia y liquidación de la obligación urbanística por ese concepto a la Subsecretaría de Control Urbanístico dentro del tiempo de vigencia de la licencia y hasta 6 meses después de vencida esta, incluyendo prórrogas y revalidación en caso de aplicar, en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, para la entrega de las áreas de cesión pública. Para emitir la resolución de liquidación, la Subsecretaría de Control Urbanístico solicitará la valoración de las obras correspondientes a la dotación del parque en cuestión, a la Secretaría de Infraestructura Física.

Vencido este plazo sin que se haya solicitado la liquidación y una vez verificada la ejecución de las obras aprobadas en la licencia urbanística de la Etapa 1, la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Gestión y Control Territorial, podrá adelantar el trámite de requerimiento al obligado y ante la Secretaría de Hacienda del correspondiente cobro de la obligación pendiente, habiendo solicitado previamente el presupuesto de obra actualizado ante la Secretaría de Infraestructura Física, según diseño urbanístico de este espacio aprobado por el DAP, y emitir el acto administrativo respectivo.

Adicionalmente, para este procedimiento, desde el inicio, se deberá considerar el área real del espacio público a ceder y su ubicación dentro del planteamiento urbanístico, teniendo en cuenta las diferencias de áreas a compensar que surgieron por la modificación de la licencia de urbanización otorgada a la Unidad de Actuación Urbanística 10, determinada en el Plan Parcial Everfit.

73.3 Presentación, aprobación del diseño y construcción del espacio público central. El Diseño urbanístico del espacio público central cedido por Crearcimientos Propiedad Raíz S.A.S., o quien haga sus veces o se subrogue en sus obligaciones, será realizado por la Empresa Metro de Medellín en el marco del Proyecto de Obra Pública Metro Avenida 80 y será sometido al aval del Departamento Administrativo de Planeación, para lo cual esta entidad verificará el cumplimiento de las determinantes establecidas para el efecto, en el decreto del Plan Parcial El Progreso y en su respectivo Documento Técnico de Soporte –DTS; este diseño, en todo caso, deberá ser consecuente con las necesidades de la infraestructura de transporte masivo.

Una vez aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación, la ejecución del espacio público Central y el patio taller en el subsuelo (área de cesión 12, según licencia), le corresponderá al Metro de Medellín, con cargo al proyecto Metro Av. 80.

73.4 Direccionamiento del recurso compensado en dinero por parte de Crearcimientos Propiedad Raíz S.A.S., o quien haga sus veces o se subrogue en sus obligaciones. Una vez compensada dicha obligación ante el Distrito, este será destinado por parte del Consejo de Direccionamiento Estratégico, a la **dotación** de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, según el siguiente orden de prioridad:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 73.4.1** En el área de influencia del proyecto Metro Av. 80
- 73.4.2** En el Plan Parcial El Progreso
- 73.4.3** En otros polígonos de renovación urbana del AIE MEDRío
- 73.5 Entrega jurídica del inmueble.** Esta se realizará ante la Secretaría de Suministros y Servicios del Distrito, en el marco de las licencias vigentes. La certificación del cumplimiento de la obligación, podrá tramitarse ante la Subsecretaría de Control Urbanístico una vez verificada la entrega jurídica y efectuado el pago en dinero por concepto de adecuación del espacio público.
- 73.6 Entrega material del predio:** Una vez cedido jurídicamente el predio y habiendo compensado en dinero la dotación del mismo, la Subsecretaría de Control Urbanístico certificará el cumplimiento de dichas obligaciones urbanísticas al titular de la licencia – Crearcimientos Propiedad Raíz S.A.S., o quien haga sus veces o se subrogue en sus obligaciones, para lo cual, se deberán haber obtenido los certificados correspondientes expedidos por la Secretaría de Suministros y Servicios, la Secretaría de Infraestructura Física y la Secretaría de Hacienda.

Posteriormente, el Distrito Especial de Medellín, a través de la Secretaría de Suministros y Servicios, entregará jurídica y materialmente el predio al Metro de Medellín y/o al contratista del proyecto Metro Av. 80, con destino a la ejecución del proyecto del espacio público Central y parte del patio taller del Metro, en el marco del respectivo contrato de obra pública y/o la concesión vigente.

Parágrafo. Una vez ejecutado el parque y recibido por parte de la Secretaría de Infraestructura física, la Empresa Metro de Medellín y las dependencias competentes en el Distrito, establecerán el mecanismo jurídico que permita la administración, operación, concesión y/o aprovechamiento económico del espacio público central para la operación del Patio Taller.

Artículo 74. Gestión del Parque de La Vida – ARO- Para la consolidación de este parque localizado en el Área Receptora de Obligaciones – ARO- del área de planificación, se establecen las siguientes disposiciones:

- 74.1 Concreción de las cargas urbanísticas.** Los recursos que se entreguen por parte de los desarrolladores al operador urbano para concretar el parque, serán administrados por este último, a través de un esquema fiduciario que se defina, en consonancia con los numerales 9, 14, 16, 17, 20, 21 y el



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

parágrafo del artículo 13 del Decreto 893 de 2017 y el artículo 10 del Decreto 2502 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Estos recursos serán destinados prioritariamente para la adquisición y adecuación del suelo que permita la concreción del ARO – Parque de La Vida, en armonía con lo dispuesto por el parágrafo 1 del Artículo 33 del Decreto 2502 de 2019 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya. En caso de generarse excedentes por la compensación de las áreas de cesión pública en dinero y ya se haya concretado el ARO- Parque de La Vida, el Operador Urbano deberá transferir estos recursos al Distrito Especial de Medellín, en cuyo caso el Consejo de Direccionamiento Estratégico los destinará a la concreción de espacios públicos en el AIE MEDRío.

Una vez concretado el ARO – Parque de La Vida, mediante esta estrategia, los aprovechamientos urbanísticos potenciales de esta área no podrán ser desarrollados por sus propietarios, ya que la adquisición del suelo del ARO deberá incluir los aprovechamientos potenciales no concretados, conforme al reparto equitativo de cargas y beneficios. Estos aprovechamientos tomarán la connotación de “*derechos adicionales de construcción y desarrollo Tipo 2*”, el Operador Urbano deberá informar a la Secretaría de Gestión y Control Territorial o la entidad que haga sus veces y podrán ser transados conforme al Decreto Distrital 1282 de 2016 o la norma que la adicione, complemente o sustituya.

Los recursos provenientes de estos derechos adicionales de construcción y desarrollo podrán ser destinados al cumplimiento de las cargas sociales del presente plan parcial, previa aprobación del Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de ordenamiento Territorial - POT.

74.2 Concreción producto de la transferencia de aprovechamientos. Su gestión dependerá de la vinculación de los aprovechamientos urbanísticos otorgados al ARO, por el presente Plan Parcial, con los futuros desarrollos de una única Unidad de Actuación Urbanística incluidas en la Zona de Desarrollo Nro. 4, mediante la aplicación de la estrategia de gestión denominada “transferencia de aprovechamientos”, descrito en el *artículo Transferencia de aprovechamientos y siguientes* del presente Decreto.

El Área Receptora de Obligaciones-ARO,—hace las veces de “UAU generadora” y la “UAU receptora” será la encargada de cumplir en el ARO,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

las áreas de cesión pública que permitirán también concretar el Parque de La Vida.

Esta estrategia es excluyente con las demás estrategias de gestión del ARO – Parque de La Vida, y será aplicado a la primera UAU que logre concretar esta figura.

74.3 Concreción parcial del ARO – Parque de La Vida. El desarrollador y/o propietario interesado en ejecutar, para su Unidad de Actuación Urbanística ubicada en la Zona de Desarrollo Nro. 4, un mayor potencial de aprovechamientos, podrá adquirir suelo en el ARO, incluyendo el respectivo aprovechamiento potencial dispuesto para esta área, según lo estipulado en el *reparto equitativo de cargas y beneficios*, y transferir estos aprovechamientos potenciales a su Unidad de Actuación Urbanística, para lo cual, deberá ceder, en favor del encargo fiduciario constituido por el Operador Urbano, el suelo producto de dicha transacción, con destino a concretar el Parque de La Vida y el valor de la dotación y adecuación del predio cedido, serán entregados al Operador quien los destinará a la ejecución del Parque.

74.3.1 El Operador Urbano como administrador delegado, recibirá los suelos que hubiesen sido adquiridos por los desarrolladores inmobiliarios que opten por la aplicación de esta herramienta, hasta concretar la adquisición de todo el ARO. Las cargas urbanísticas correspondientes que entregarán en dinero los desarrolladores al Operador Urbano serán utilizadas por este para la adecuación de esta área y tramitar la entrega del Parque al Distrito.

74.3.2 Para la concreción de esta estrategia, el interesado deberá realizar una consulta previa al Operador Urbano con el fin de calcular los aprovechamientos transferibles, según la intensidad de adquisición de inmuebles en el ARO. El Operador Urbano, realizará un cálculo con el cual, podrá identificar los metros cuadrados adquiridos transferibles según la identificación del inmueble propuesto por el interesado. Este cálculo servirá de referente y no constituye el otorgamiento de aprovechamientos.

74.3.3 Los metros cuadrados de edificabilidad a la que tiene derecho la Unidad de Actuación Urbanística que desea adquirir uno o más inmuebles pertenecientes al ARO, se obtiene de la siguiente manera:



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

$$\text{Edificabilidad parcial del ARO} = \left(\frac{\text{Área lote adquirido del ARO}}{\text{Área total del ARO}} \right) * \text{Total de edificabilidad asignado al ARO}$$

Por cada de edificabilidad del ARO, se asume 0,64 de puntos, que se pagaran en dinero al operador urbano, conforme lo establecido en los anexos correspondientes.

- 74.3.4** Una vez surtido este momento, los interesados deberán presentar al Operador Urbano la escritura pública en la cual conste la negociación entre los particulares y la cesión a nombre del encargo fiduciario y la suma en dinero conforme a las cargas urbanísticas equivalente a los aprovechamientos a otorgar.
- 74.3.5** El inmueble deberá ser transferido al encargo fiduciario libre de gravámenes, inscripciones de demanda a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública, limitaciones al dominio, condiciones resolutorias y nulidades. Los gastos notariales, de rentas y registro serán asumidos por los interesados. Estos predios no serán considerados bienes de uso público hasta tanto sean cedidos al Distrito Especial de Medellín como espacio público.
- 74.3.6** Acto seguido, el Operador Urbano gestionará con la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, la emisión de la Resolución, en virtud de los numerales 1, 5, 6, 7, 10 entre otros, del artículo 345 del Decreto 883 de 2015, a través de la Subsecretaría de Control Urbanístico, en virtud de los numerales 1, 3, 7, 8, 9 entre otros, del artículo 346 del mismo Decreto, que concrete los aprovechamientos a transferir del ARO a la Unidad de Actuación Urbanística receptora, la cual, servirá de soporte al momento de solicitar las licencias urbanísticas correspondientes.
- 74.3.7** El seguimiento tanto de los aprovechamientos transferidos como de las cargas compensadas en dinero estará a cargo del Operador Urbano, quien deberá reportar a la Subsecretaría de Control Urbanístico y a la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación.
- 74.3.8** Los recursos faltantes para la concreción del ARO y el Parque de La Vida, serán priorizados de las compensaciones en dinero de las áreas de cesión pública del presente Plan Parcial, según lo establecido en el *Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios*, en cuyo caso, será responsabilidad del Distrito y de este con el Operador Urbano, la adquisición y adecuación de este suelo.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 74.3.9** El Operador Urbano, con el fin de garantizar el mantenimiento y administración de los predios cedidos bajo esta estrategia, los podrá pedir en administración y mantenimiento y aprovecharlos económicamente, hasta tanto pueda concretarse el ARO en su totalidad y mientras se encuentren dentro del encargo fiduciario, con usos complementarios y afines a los establecidos en el presente Plan Parcial. Las condiciones para su aprovechamiento económico serán establecidas en el respectivo encargo fiduciario constituido para tal fin, en todo caso, de acuerdo con el Decreto 2148 de 2015, modificado por el Decreto 522 de 2018 y por el Decreto 2229 de 2019 – Manual para tal fin, o la norma que lo modifique o sustituya.
- 74.3.10** En caso contrario, el Operador Urbano podrá presentar propuesta de apoyo institucional al Distrito Especial de Medellín, a fin de garantizar el mantenimiento de estos inmuebles.
- 74.3.11** La presente estrategia es excluyente con la aplicación de la “*Concreción producto de la transferencia de aprovechamiento*”, toda vez que esta última, requiere de la concreción del ARO de manera total en un solo acto.
- 74.4 Entrega de recursos al Distrito Especial de Medellín.** En los casos en los cuales, los suelos o recursos entregados por las entidades privadas, para llevar a cabo las infraestructuras públicas que serán objeto de cesión al Distrito, que sean administrados por el Operador Urbano y que no lleguen a ser del 100% al momento de vencimiento del presente Plan Parcial o al momento del vencimiento del Convenio Interadministrativo que designa al Operador Urbano como tal, sin que haya mediado una adición o prórroga, los recursos en dinero o el suelo, obtenidos o administrados, serán trasladados al Distrito Especial de Medellín con las destinaciones específicas para las cuales fueron puestas en administración del operador; teniendo en cuenta que será el operador urbano quien haga seguimiento en el tiempo a los recursos que se encuentren en el respectivo encargo fiduciario.

Al momento de ser trasladados estos recursos al Distrito, tanto a los suelos como el dinero se les harán los respectivos análisis macroeconómicos, financieros, administrativos y tributarios para determinar su valor real.

Artículo 75. Gestión de los demás elementos constitutivos del subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro. La Plazuela del barrio El Progreso, los Parques de recreación pasiva complementarios a los elementos de la



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

malla vial arteria y colectora y las conexiones verdes transversales, se concretarán en sitio, mediante el cumplimiento de las áreas de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro, generadas por las Unidades de Actuación Urbanísticas del presente Plan Parcial, según lo establecido por el *Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios* del mismo, incluyendo su adecuación.

El procedimiento aplicable es aquel descrito por el Decreto Distrital 2502 de 2019 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Sección 4.

Gestión del Subsistema de Equipamiento.

Artículo 76. Gestión del subsistema de equipamiento. El subsistema se gestionará a partir del cumplimiento de obligaciones urbanísticas directamente por los titulares de la licencia en las UAU o mediante la entrega de los recursos correspondientes al operador urbano, quien concretará los equipamientos, según los lineamientos de la administración distrital, a través de un esquema fiduciario.

En busca de una distribución racional de los equipamientos en el territorio, en coherencia con lo establecido para el polígono por parte del Plan de Ordenamiento Territorial, se establecen las siguientes estrategias adicionales de gestión:

76.1 Para atender el déficit de equipamientos educativos. La Secretaría de Educación del Distrito deberá verificar la posibilidad de ampliar la cobertura educativa básica existente en el sector, con el fin de disminuir el déficit actual y prepararse para la recepción de la nueva población que se espera para el sector. El Distrito Especial de Medellín, con cargo al presupuesto público, podría dotar el sector de equipamientos educativos adicionales por fuera del área de planificación, que sirvan de soporte al polígono del presente Plan Parcial.

76.2 Para atender el déficit de equipamientos comunitarios, deportivos y recreativos. Con los nuevos espacios públicos efectivos, se busca aportar a la disminución del déficit de suelo destinado al encuentro comunitario y recreación pasiva; sin embargo, el déficit de equipamientos de este tipo deberá ser atendido por el Distrito Especial de Medellín o el conglomerado público, con cargo al presupuesto público, mediante el desarrollo de equipamientos deportivos y recreativos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

76.3 Para atender ambos déficits. En virtud del artículo 8 y el numeral 4 del artículo 11 del Decreto Distrital 2502 de 2019, previo al cumplimiento de la construcción y entrega en sitio del equipamiento por parte del desarrollador, el Operador Urbano, por intermedio de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, del Departamento Administrativo de Planeación o quién haga sus veces, podrá solicitar al Comité Técnico de Áreas de Cesión Pública recomendar la determinación del tipo de equipamiento requerido para esta área de planificación, en busca de la satisfacción de las necesidades del territorio.

Sección 5.

Convertibilidad de Usos.

Artículo 77. Convertibilidad de usos. Es una de las herramientas definidas para la gestión del presente Plan Parcial, con el fin de permitir flexibilizar los desarrollos urbanísticos en función de la mezcla de usos potenciales dentro de cada Unidad de Actuación Urbanística, en busca de la adaptación del instrumento a las necesidades del mercado inmobiliario, sin que esto implique futuros procesos de reformulación.

Esta convertibilidad de usos parte del escenario de aprovechamientos urbanísticos por usos que establece el Escenario Base de Desarrollo, definido como el esquema de distribución de usos por Unidad de Actuación Urbanística, construido con base en los porcentajes máximos de mixtura de usos, priorizando el uso residencial. Por tanto, este escenario se construye como respuesta a la vocación previsible del área de planificación, pero no corresponde a una asignación estricta de aprovechamientos máximos de las Unidades de Actuación Urbanística.

Artículo 78. Criterios de aplicación de la convertibilidad de usos. Para el cálculo de la convertibilidad de usos, se deberán cumplir las siguientes premisas:

- 78.1** La convertibilidad es aplicable dentro de cada Unidad de Actuación Urbanística
- 78.2** La convertibilidad de usos no podrá dar como resultado un escenario que supere los porcentajes mínimos y máximos de mixtura de usos del suelo definidos anteriormente, basados en el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014.
- 78.3** El resultado de aplicar la convertibilidad de usos no puede derivar en un escenario donde se superen los aprovechamientos urbanísticos definidos por



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

el presente plan parcial, es decir, índices de construcción o densidades habitacionales superiores a las establecidas en el presente instrumento.

78.4 Se podrá realizar la conversión de otros usos a vivienda, y de vivienda a otros usos, siempre y cuando, no supere la densidad del polígono, es decir, 3.425 viviendas.

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

Artículo 79. Procedimiento para la aplicación de 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:

79.1 Determinar la edificabilidad que se requiere convertir.

79.2 Multiplicar la edificabilidad en metros cuadrados a convertir en la UAU por el factor de convertibilidad asignado como valor absoluto, teniendo como base la siguiente tabla:

Tabla 29. Referencia para la convertibilidad de usos

| USO INICIAL POR CONVERTIR | USO FINAL PARA CONVERTIR | | | |
|----------------------------------|--------------------------|--------------|----------|----------------------------------|
| | Vivienda no VIS | Vivienda VIS | Comercio | Otros usos diferentes a comercio |
| Vivienda no VIS | 1,0 | 1,9 | 0,7 | 1,0 |
| Vivienda VIS | 0,5 | 1,0 | 0,4 | 0,5 |
| Comercio | 1,4 | 2,7 | 1,0 | 1,4 |
| Otros usos diferentes a comercio | 1,0 | 1,9 | 0,7 | 1,0 |

79.3 En todo caso, deberá darse cumplimiento a los porcentajes de mixturas mínimos y máximos basados en el artículo 297 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 80. Obligaciones urbanísticas en aplicación de la convertibilidad de usos. La aplicación del procedimiento para la convertibilidad de usos garantiza la invariabilidad de las Unidades de Aprovechamiento del Suelo-UAS-, por Unidades de Actuación Urbanísticas.

Sin perjuicio de los aprovechamientos que se licencien para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, en todo caso, deberán concretarse las cargas



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

urbanísticas, de acuerdo con el planteamiento urbanístico, así como, las cargas externas y monetarias distribuidas entre las Unidades de Actuación Urbanísticas.

Sección 6.

Régimen de transición para la Renovación Urbana del Polígono

Artículo 81. Régimen de transición. Son las medidas mínimas que para el presente Plan Parcial deberán aplicarse durante el proceso de renovación del polígono Z2_R_42, con el fin de minimizar los impactos negativos que puedan llegar a causar estos procesos, sin detrimento de aquellos dispuestos por las normas nacionales, regionales y locales.

Artículo 82. Derecho de permanencia. Es un principio rector del tratamiento de Renovación Urbana, según el artículo 236 del Acuerdo 48 de 2014 – POT de Medellín –, el cual, busca la protección de las actividades productivas y económicas existentes en el territorio objeto de transformación, al momento de iniciar el desarrollo de las unidades de actuación urbanística del presente Plan Parcial.

En virtud de lo establecido en el artículo 573 del Acuerdo 48 de 2014, el derecho de permanencia será aplicable para los siguientes casos:

- 82.1** Moradores y habitantes: Tendrán preferencia para su reasentamiento o reubicación, en lo posible, en el área de cada programa; adicionalmente, deberán ser los principales beneficiados de las intervenciones y/o desarrollos.
- 82.2** Actividades productivas existentes, localizadas en los suelos de renovación: Se consagra el derecho de permanencia como principio rector de este tratamiento, siempre que las actividades existentes cumplan con los estándares ambientales y urbanísticos, derivados de la normativa vigente.
- 82.3** Actividades económicas existentes en los procesos de renovación: Deberán ser contempladas dentro de las estrategias a implementar para la protección a moradores, bajo los principios de inclusión y equidad.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Parágrafo: Los nuevos usos o actividades propuestos desde el presente Plan Parcial deberán adoptar, a su costo, las medidas necesarias para solucionar los conflictos con las actividades establecidas.

Artículo 83. Actividades establecidas. Son aquellas actividades que podrán permanecer en el polígono del Plan Parcial, siempre y cuando, cumplan con alguno de los criterios generales:

- 83.1** Las actividades preexistentes en el área de planificación deberán estar acordes con las disposiciones de Usos del Suelo y los Protocolos Ambientales Urbanísticos del Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto 1212 de 2021 o la norma que los modifique o complemente.
- 83.2** El reconocimiento del derecho de permanencia tendrá lugar para aquellas actividades industriales preexistentes a la entrada en vigor del Acuerdo 48 de 2014; deberán contar con las licencias urbanísticas, ambientales y permisos correspondientes para su funcionamiento.
- 83.3** Los usos considerados prohibidos por el Acuerdo 48 de 2014, pueden permanecer excepcionalmente en el sitio donde se encuentren asentados, siempre y cuando cumplan con la definición de usos establecidos conforme lo dispuesto en el artículo 260 del Decreto Distrital 471 de 2018 o la norma que lo modifique complementemente o sustituya.
- 83.4** Los nuevos usos, especialmente, aquellos asociados a la vivienda, deberán cumplir con los estándares ambientales en cuanto a la generación de ruido del Sector tipo B, según lo dispuesto en los parágrafos del artículo 261 del Acuerdo 48 de 2014, en donde se define que el polígono de planificación se encuentra ubicado en el Sector C (Ruido intermedio restringido) asociado a las áreas de alta y media mixtura y usos dotacionales.
- 83.5** De ser necesario, los nuevos usos deberán implementar medidas de mitigación de ruido, tales como aislamiento, distancias, barreras, orientación de edificaciones o cualquiera que se genere para este propósito, para dar cumplimiento a los Objetivos de Calidad Acústica definidos por el Distrito Especial de Medellín, en consonancia con la “Guía de lineamientos para zonificaciones acústicas y definición de objetivos de calidad acústica en el territorio del Valle de Aburrá” y con el Plan de Acción para la Prevención y Control de la Contaminación por Ruido del Valle de Aburrá, adoptado mediante el Acuerdo Metropolitano 24 de 2019.



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

- 83.6** Los nuevos desarrollos, usos y actividades deberán dejar un retiro mínimo a lindero, lateral y de fondo, de diez (10m) metros a las industrias de alto impacto, reconocidas como actividades establecidas, en coherencia con lo establecido en el artículo 318 del Decreto Distrital 471 de 2018 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.
- 83.7** Las nuevas edificaciones desarrolladas en las Unidades de Actuación Urbanística que limiten con AME - Estaciones de Servicio (estaciones de combustible) deberán dejar un retiro de seis (6) metros al AME desde el primer piso, incluso si cuenta con plataforma, siempre y cuando, cumplan con los criterios generales de localización definidos por el artículo 266 del Acuerdo 48 de 2014 y las normativas ambientales pertinentes, incluyendo el plan de desmantelamiento y abandono.
- 83.8** En los casos en los cuales, exista actividad industrial establecida con intención de ejercer el derecho de permanencia, el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística podrá llevarse a cabo mediante la aprobación de un Planteamiento Urbanístico General -PUG- el cual establezca un máximo de dos (2) etapas en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.
- 83.9** Las porciones de la Unidad ocupadas por la industria y el suelo con intención de desarrollo, podrán definirse como etapas de urbanización independiente, para lo cual, se deberá generar un reparto interno de la unidad, donde se defina para cada etapa, la forma autosuficiente en que se dará el cumplimiento a la totalidad de las cargas y obligaciones urbanísticas establecidas en el sistema de reparto en cada etapa.
- 83.10** Aquellas actividades económicas consideradas como Actividades Establecidas, anteriores a la entrada en vigor del presente Plan Parcial, que se encuentren dentro de las categorías de usos de comercio, servicio e industrial, podrán realizar ampliaciones y/o modificaciones sin el trámite previo de la licencia de urbanización.
- 83.11** El funcionamiento de establecimientos generadores de olores ofensivos en zonas residenciales estará prohibido, en virtud de lo dispuesto por el artículo 2.2.5.1.3.4 del Decreto Nacional 1076 de 2015. Las reglas y condiciones de aplicación de esta prohibición y restricción serán las establecidas por la respectiva autoridad ambiental y el Distrito Especial de Medellín.



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 84. Plan de desmantelamiento y abandono. Es un conjunto de acciones y medidas que deberán ser implementadas en las áreas utilizadas para la realización de proyectos, obras o actividades que requieren de licenciamiento ambiental, con el fin de corregir o compensar cualquier condición desfavorable con el medio ambiente.

Este tipo de planes se realiza como parte del Estudio de Impacto Ambiental, instrumento básico para la toma de decisiones sobre los proyectos, obras o actividades que requieren licencia ambiental, en donde se deberán incluir los planes de seguimiento, monitoreo, contingencia y abandono, entre otros requerimientos, según lo establece el artículo 57 de la Ley 99 de 1993 (modificado por el artículo 178 de la Ley 1753 de 2015) y los artículos 2.2.2.3.1.1. y 2.2.2.3.5.1., del Decreto Nacional 1076 de 2015.

En el plan de desmantelamiento y abandono, se debe definir el uso final del suelo objeto del licenciamiento ambiental, las principales medidas de manejo, restauración y reconfiguración morfológica, según lo menciona el numeral 10 del artículo 2.2.2.3.5.1., del Decreto Nacional 1076 de 2015.

En todo caso, todas las actividades que generen un riesgo tecnológico deberán cumplir con las gestiones dispuestas en el plan de desmantelamiento y abandono al momento de transformar su actividad o desarrollar la respectiva UAU.

Parágrafo. Las fases para el desmantelamiento y abandono de un proyecto, obra o actividad sujetos a licencia ambiental o que para su conformación haya requerido Estudio de Impacto Ambiental o Plan de Manejo Ambiental, se establecen en el artículo 2.2.2.3.9.2 del Decreto Nacional 1076 de 2015 o la norma que la modifique complemente o sustituya.

Artículo 85. Control y seguimiento. La autoridad ambiental correspondiente realizará el control y seguimiento de los proyectos, obras o actividades, sujetos a licencia ambiental o plan de manejo ambiental, que requieran de la realización de un plan de desmantelamiento y abandono en el polígono de planificación Z2_R_42, en virtud del numeral 1 del artículo 2.2.2.3.9.1. del Decreto Nacional 1076 de 2015.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Sección 7.

Subsistema de financiación

Artículo 86. Cesiones urbanísticas. En consideración a lo establecido en el artículo 305 del Acuerdo 48 de 2014, se establecen las siguientes áreas de cesión públicas en el plan parcial del presente Decreto:

86.1 Vías públicas: Se construirán y cederán las fajas viales correspondientes a los proyectos viales de los demás ejes arteriales incluidos en el Plano Indicativo de Proyectos Viales del Distrito, sobre la Carrera 65, la Carrera 67 y la Calle 80 y demás vías peatonales y vehiculares generadas por el planteamiento urbanístico del Plan Parcial, de acuerdo con los criterios de manejo del subsistema definidos en el Acuerdo 48 de 2014; también, se construirán y cederán las fajas viales requeridas para la ampliación y mejoramiento de la distribución de los componentes de las vías existentes producto de la nueva infraestructura de transporte del sector. Se deberán cumplir los lineamientos del Manual de Silvicultura Urbana vigente y del Manual de Espacio Público, tanto en el diseño específico de las vías como en su construcción e instalación del mobiliario urbano.

86.2 Suelo destinado al espacio público de esparcimiento y encuentro, construcción de equipamiento básico social y/o comunitario: Se construirán y cederán las áreas destinadas a parques lineales, plazas, plazuelas y zonas verdes recreacionales. Se deberán cumplir los lineamientos del Manual de Silvicultura Urbana vigente y del Manual de Espacio Público, tanto en el diseño específico de estos espacios como en su construcción, senderos peatonales, estancias e instalación del mobiliario urbano.

El área dispuesta para la concreción posterior del equipamiento público, deberá entregarse físicamente adecuada y apta para la construcción futura del mismo. Se deberá considerar el requerimiento de acceso vehicular a esta infraestructura.

El cálculo del total de la obligación de cesión de este suelo dependerá de los usos que efectivamente se licencien, garantizando, en todo caso, el



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

cumplimiento de las cargas urbanísticas asignadas por el Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios en el presente plan parcial.

En caso de disponer mayores áreas de cesión urbanísticas de espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento en sitio, estas deberán disponerse en torno a los espacios públicos proyectados por el Planteamiento Urbanístico, como un aumento de las áreas previstas.

Si llegan a compensarse estas obligaciones de cesión para el espacio público en dinero al Distrito, la inversión de estos recursos será priorizada para la conformación del Parque de La Vida, en el ARO. En caso de presentarse excedentes, estos serán direccionados prioritariamente al proyecto Parques del Río u otros espacios públicos en el AIE MEDRío.

Los promotores inmobiliarios podrán contratar al Operador Urbano, para que este haga las gestiones correspondientes para la adquisición de los suelos, diseño urbano y técnico, licencia y construcción de estos y la cesión física y jurídica de los mismos ante el Distrito, para lo cual, se realizará el respectivo encargo fiduciario.

86.3 Construcción de equipamiento básico social y/o comunitario: Las cesiones urbanísticas de construcción de equipamientos básicos sociales y/o comunitarios será calculada de acuerdo con los metros cuadrados y número de viviendas que, efectivamente, se licencien en cada Unidad de Actuación Urbanística; por lo que se consideran cargas variables de urbanización y construcción.

Esta obligación podrá ser cumplida por los titulares de la licencia directamente en las UAU o entregar los recursos correspondientes al operador urbano para concretar los equipamientos, según los lineamientos de la administración distrital y serán administrados por dicho operador, a través de un esquema fiduciario.

Adicionalmente, el Operador Urbano se encargará del diseño urbanístico y constructivo del equipamiento, gestionará la licencia urbanística, realizará la construcción y las gestiones correspondientes para la entrega material y jurídica ante el Distrito y entidad delegada según la destinación específica del inmueble, en todo caso, cumpliendo con lo determinado en el presente plan.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El Operador Urbano, por intermedio de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, del Departamento Administrativo de Planeación o quién haga sus veces, podrá solicitar al Comité Técnico de Áreas de Cesión Pública, recomendar la determinación del equipamiento requerido para esta área de planificación, en busca de la satisfacción de las necesidades del territorio.

Artículo 87. Cumplimiento de la exigencia de Vivienda de Interés Social -VIS- y de Interés Prioritario -VIP-. La exigencia de generación de Vivienda de Interés Social -VIS- y Vivienda de Interés Prioritario -VIP- para el presente Plan Parcial, se regirá por lo establecido en los artículos 325 y 326 del Acuerdo 48 de 2014, el artículo 2.2.2.1.5.1 y siguientes del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 y los artículos 49 a 53 del Decreto Distrital 1166 de 2023 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, para lo cual se podrá realizar el cumplimiento mediante reserva de suelo, construcción de las unidades de vivienda o adquisición de derechos fiduciarios, dando aplicación al Decreto 1055 del 30 de noviembre de 2022, por medio del cual se deroga el Decreto Municipal 1674 de 2015.

Parágrafo. Se podrá realizar la compensación completa de esta carga en proyectos receptores localizados en el área de influencia del primer tramo de corredor urbano de movilidad del Metro Ligero de la Av. 80, entre estaciones del Metro Caribe y Floresta, previo visto bueno de la Mesa de Coordinación Técnica.

Artículo 88. Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Podrán implementar, por parte del Operador Urbano, mecanismos de aprovechamiento económico del espacio público o motivarlo con particulares, en el marco de lo establecido en el Decreto Distrital 2148 de 2015 modificado por los Decretos Distritales 522 de 2018 y 2229 de 2019 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, para el aprovechamiento en el corto, mediano y largo plazo de los espacios públicos en el plan parcial.

Parágrafo. Se evaluará conjuntamente entre el Operador Urbano y la Administración Distrital, la posibilidad de aplicación de este instrumento bajo la superficie del “Espacio Público Central” del presente plan parcial, al momento de contar los diseños y estudios de detalle a Fase III de la Infraestructura de Transporte correspondiente a los Patios y Talleres del Metro de la 80, por parte del Metro de Medellín.

Artículo 89. Derecho real accesorio de superficie. Es la posibilidad de que el titular de un bien inmueble fiscal o de uso público destinado a la infraestructura de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

transporte, conceda contractualmente a un tercero para su explotación, el área libre aprovechable, sin que esto afecte el servicio de transporte, en coherencia con lo establecido por el artículo 284 de la Ley 2294 de 2023 – PND.

En el caso del presente Plan Parcial, las áreas libres aprovechables corresponden entonces, a la superficie sobre las infraestructuras de transporte, en las que, de manera independiente a la operación de los sistemas, pueda ejecutarse una construcción, según lo descrito en el artículo 53. Áreas libres aprovechables de las infraestructuras de transporte del presente Decreto, su implementación estará supeditada a las condiciones administrativas y técnicas dispuestas en la reglamentación que para tal efecto expidan el gobierno nacional y el Distrito Especial de Medellín.

Artículo 90. 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 dentro de las Unidades de Actuación Urbanística del presente Parcial, de conformidad con la reglamentación que expida el Distrito Especial de Medellín para tal efecto.

Artículo 91. Participación en plusvalía. Es un instrumento de carácter constitucional en el cual, se insta a las entidades públicas a participar de la plusvalía que generen sus acciones urbanísticas incrementando el valor del suelo, sin que medie la intervención del particular propietario del predio beneficiado.

Para la configuración del efecto plusvalía, el hecho generador deberá configurar un incremento en el valor del suelo producto del cambio del uso del suelo del Acuerdo 46 de 2006 con relación al Acuerdo 48 de 2014, en virtud de lo establecido en el numeral 6.1.3.7. Participación en Plusvalía del Documento Técnico de Soporte en la etapa de Formulación.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 92. Otras fuentes de financiación. El Operador Urbano y el Distrito podrán utilizar aquellas fuentes de financiación que, según la reglamentación local, permitan apalancar el financiamiento para el desarrollo del presente Plan Parcial.

CAPÍTULO 2.

SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO

Sección 1.

Vulnerabilidad Social y Económica

Artículo 93. Implementación de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas- PPPMAEP. El presente Plan Parcial desarrollará la PPPMAEP a partir de lo dispuesto en los artículos 573 a 577 del Acuerdo 048 de 2014, donde se dan los lineamientos generales sobre esta política, Acuerdo 145 de 2019, por medio del cual se adopta la Política Pública en la materia y su Decreto reglamentario 0818 de 2021 y demás disposiciones concordantes, especialmente aquellas que expida el Distrito en materia de cargas sociales en concordancia con lo establecido en el *artículo 104* del presente Decreto.

Además del desarrollo de las acciones frente a la gestión social, las medidas urbanísticas, serán las garantes de la protección de los moradores y actividades económicas, brindando oportunidades y alternativas para la permanencia en el territorio y/o la participación en los desarrollos que se propongan por parte de los propietarios de las actividades económicas existentes y los propietarios y habitantes del área de planificación.

Artículo 94. Lineamientos para el plan de gestión social. La gestión social se deberá implementar, con el fin de desarrollar medidas preventivas que permitan proteger y potenciar los derechos de los moradores, actividades económicas y productivas, en el marco de la ejecución de todos los instrumentos de planificación complementaria y los proyectos de infraestructura de gran impacto.

Lo anterior, se deberá concretar a partir de una concatenación metodológica de los protocolos #1 obra de infraestructura y #3 operación urbana y actuación urbanística



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de la PPPMAEP, instalados en el área de planificación dispuesta por el polígono Z2_R_42, así como, en su área de influencia.

Se deberán aplicar las siguientes estrategias, desarrolladas al detalle en el numeral 6.2.1.1 del Documento Técnico de Soporte -etapa de formulación, parte integral del presente Decreto:

94.1 Estrategia de gestión social. Concibe tres momentos; el primero, de aproximación; donde se establecen los escenarios de acercamiento, conocimiento de la población y reconocimiento de las dinámicas sociales; el segundo, de colaboración; donde se establecen procesos conjuntos de planificación sobre el territorio; el tercero, de Sostenibilidad, donde se materializan los escenarios de apropiación social del proyecto.

94.2 La estrategia de formación. Concibe dos momentos; el primero, de diálogo de saberes; este, establece escenarios para la reciprocidad del conocimiento técnico asociado con las actuaciones urbanas; el segundo, de capital social; el cual, fortalece las capacidades y competencias ciudadanas.

94.3 La estrategia de comunicación. Concibe dos momentos; el primero, de información; que permite el afianzamiento de conocimientos e informaciones sobre las intervenciones de renovación urbana; el segundo, de divulgación; que hace referencia al uso de diversas estrategias comunicacionales de escala local y municipal, además, de promover otras formas de acceder a la información como redes sociales, medios de comunicación locales y alternativos.

Artículo 95. Ejecución de la gestión social. Se deberá concretar a partir de una serie de programas con sus respectivos proyectos para el desarrollo de medidas preventivas que permitan proteger y potenciar los derechos de los moradores, actividades económicas y productivas, en el marco de la ejecución de las estrategias del Plan Parcial para el polígono Z2_R_42 El Progreso, descritos al detalle en el numeral 6.2.1.4. *Programas para la ejecución de la gestión social* del Documento Técnico de Soporte etapa de formulación, que hace parte integral del presente Decreto:

95.1 Programa para el aumento de capacidades de los moradores del área de influencia y planificación.

95.2 Programa para el fortalecimiento de la participación ciudadana.

95.3 Programa por la valoración de los bienes comunes.





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

95.4 Programa la ciudad como escenario de la comunidad.

Artículo 96. Medidas, alcances, actores y fuentes de financiación. Las siguientes son las medidas para la protección de moradores, extendidas en parte al área de influencia:

96.1 Medidas asociadas a los programas contemplados en el artículo 118 *Ejecución de la gestión social* del presente Decreto:

Tabla 30. Programas asociados a los contemplados en el artículo 119. *Ejecución de la gestión social del presente Decreto.*

| Programa de Gestión Social | Alcance del Plan Parcial | Actor responsable | Fuentes de financiación |
|---|--------------------------|--|---|
| Programa para el aumento de capacidades de los moradores del área de influencia y planificación | Si | Operador urbano con el apoyo de las Secretarías de Participación Ciudadana, Cultura Ciudadana y el Departamento Administrativo de Planeación | Cargas sociales y/u Oferta institucional (Plan de Desarrollo) |
| Programa para el Fortalecimiento de la participación ciudadana. | Si | Operador urbano con el apoyo de las Secretarías de Participación Ciudadana, Cultura Ciudadana y el Departamento Administrativo de Planeación | Cargas sociales y/u Oferta institucional (Plan de Desarrollo) |
| Programa por la valoración de los Bienes Comunes | Si | Operador urbano con el apoyo de las Secretarías de Participación Ciudadana, Cultura Ciudadana, Medio Ambiente y el Departamento Administrativo de Planeación | Cargas sociales y/u Oferta institucional (Plan de Desarrollo) |
| Programa la Ciudad como escenario de la comunicación | Si | Operador urbano con el apoyo de las Secretarías de Participación Ciudadana, Cultura Ciudadana, Secretaría de Comunicaciones y el Departamento Administrativo de Planeación | Cargas sociales y/u Oferta institucional (Plan de Desarrollo) |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

96.2 Medidas asociadas al planteamiento urbanístico:

Tabla 31. Medidas asociadas al planteamiento urbanístico. Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| Medidas de intervención que protegen los derechos de los moradores (Plan Parcial y AID) | Descripción | Alcance del Plan Parcial | Actor responsable | Fuentes de financiación |
|---|--|--------------------------|---|--|
| Transferencia de aprovechamientos | Posibilidad de que las UAU que no quieran usar sus aprovechamientos, puedan venderlos a otros desarrolladores | Si | Operador | Recursos privados (operador) |
| Consolidación del patio taller del Metro Ligero de la 80 | Redundará en el mejoramiento de la movilidad de la ciudad, permitiendo al empleado de la zona movilizarse de manera más eficiente | Si | Metro de Medellín y Departamento Administrativo de Planeación | Recursos de Cofinanciamiento del Metro Ligero de la 80 |
| Aplicación del instrumento de financiación y mantenimiento del espacio público a través de los contratos de aprovechamiento del EP | Posibilidad de que el operador urbano aplique el instrumento de financiación para el mantenimiento del espacio público a través de los contratos de aprovechamiento económico del espacio público | Parcial | Operador Urbano, Subsecretaría de Espacio Público y Secretaría de Desarrollo Económico | El mismo instrumento AEEP y Oferta institucional (Plan de Desarrollo) |
| Otorgamiento de aprovechamientos en el Área receptora de obligaciones urbanísticas ARO, que le da posibilidad de participar en el reparto | Es un instrumento nuevo que aporta valor adicional a los predios (valor del suelo + aprovechamientos), les da la opción a los propietarios de ser socios del desarrollo. | Si | Formulador (distrito) | No requiere fuentes de financiación |
| Venta de aprovechamientos potenciales del ARO en la zona de desarrollo | Posibilidad de transacción de los derechos adquiridos con las estrategias. Sólo es posible la venta en la zona de Desarrollo | Parcial | Operador urbano. Departamento Administrativo de planeación (Acompañamiento). | No requiere fuentes de financiación |
| Conexiones de corredores verdes con el área de planificación e influencia | El Plan Parcial tiene la premisa de conectar los espacios públicos proyectados con el área de influencia. Valorar la conectividad y generar desarrollos que se puedan articular a otras intervenciones | Parcial | Operador urbano. Departamento Administrativo de planeación. Secretaría de Medio Ambiente | Recursos privados (operador) y Oferta institucional (Plan de Desarrollo) |
| Generación de nuevos espacios públicos y mejoramiento de los existentes en el área de planificación e influencia | Espacios públicos suficientes en las dos áreas, conectados para generar un sistema territorial local integrado y equilibrado | Parcial | Operador urbano. Departamento Administrativo de Planeación. Secretaría de infraestructura y Subsecretaría de Espacio Público. | Recursos privados (operador) y Oferta institucional (Plan de Desarrollo) |



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| Medidas de intervención que protegen los derechos de los moradores (Plan Parcial y AID) | Descripción | Alcance del Plan Parcial | Actor responsable | Fuentes de financiación |
|---|--|--------------------------|---|---|
| | | | Secretaría de Medio Ambiente | |
| Articulación de las diferentes operaciones urbanas (instrumentos de planificación) | Provieniendo del mismo operador, es posible el establecimiento de acciones y desarrollo de estrategias conjuntas entre las diferentes operaciones urbanas que impacten los sistemas públicos y colectivos de manera general e integral | Parcial | Operador urbano del corredor Metro Ligero de la 80, otros posibles operadores y Departamento Administrativo de Planeación | <i>Recursos de Cofinanciamiento del Metro Ligero de la 80</i> |
| Adecuación de las vías en sus respectivos componentes en el área de planificación e influencia. | En el área de planificación, estas adecuaciones se cargan a las obligaciones urbanísticas, pero, es necesario que haya una continuidad de esta mejora en el área de influencia; para ello, se podría contar también, articulándose con las demás operaciones urbanas; especialmente, las relacionadas con el Metro Ligero de la 80, que podría considerar este tipo de compensación para dicha área. | Parcial | Operador urbano del corredor Metro Ligero de la 80, otros posibles operadores y Departamento Administrativo de Planeación | <i>Recursos de Cofinanciamiento del Metro Ligero de la 80 y oferta institucional (Plan de Desarrollo Distrital)</i> |
| Activación de las facultades del comité de sesión pública | La gestión por parte del Distrito podrá activar el comité de área de sesión pública para modificar la tipología de equipamientos, según las necesidades del sector | Parcial | Operador urbano, Departamento Administrativo de Planeación, Secretaría de infraestructura física. | <i>No requiere fuentes de financiación</i> |
| Identificación de áreas destinadas a la concreción de Equipamientos tanto en el área de influencia como en la de planificación | Identificación de dos áreas dentro del polígono de planificación para uso dotacional que deberán ser complementadas con el mejoramiento, el aumento de cobertura y/o generación de equipamientos por parte del distrito en el área de influencia, de frente a tener cubierto el acceso a bienes y servicios para la población receptora y nueva. | Parcial | Operador urbano, Departamento Administrativo de Planeación, Secretaría de educación y de infraestructura educativa | <i>No requiere fuentes de financiación</i> |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Sección 2.

Adaptación al cambio climático

Artículo 97. Mitigación y adaptación al cambio climático. Adicionales a las propuestas de mitigación al cambio climático, producto del desarrollo de nuevos espacios públicos, el presente plan parcial aplicará las siguientes medidas específicas mencionadas en el Plan de Acción Ante el Cambio y la Variabilidad Climática del AMVA:

Tabla 32. Medidas de mitigación del cambio climático aplicables al Plan Parcial. Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

| MEDIDA (denominadas Lineamientos Ambientales para efectos del Plan Parcial) | | MITIGACIÓN | ADAPTACIÓN |
|--|--|------------|------------|
| Infraestructura verde | Vegetación Urbana | X | |
| | Superficies verdes | X | |
| | Potencial de siembra de árboles en el Espacio Público del Plan Parcial | X | |
| Conectividad Ecológica | Criterios generales de selección de especies | X | |
| Fauna | Especies bioindicadores | X | |
| Amenaza y riesgo | Estudios de amenaza y riesgo en detalle | | X |
| Hidrología | Sistema Urbanos de Drenaje Sostenible–SUDS | | X |
| | Sistemas alternativos para la gestión del agua | | X |
| | Complemento con el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero – PMAA | | X |
| | Complemento con el Plan de Ordenamiento del Recurso Hídrico del río Aburrá – Medellín PORH | | X |
| | Complemento con las Zonas Urbanas de Aire Protegido – ZUAP | X | |





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

| MEDIDA (denominadas Lineamientos Ambientales para efectos del Plan Parcial) | | MITIGACIÓN | ADAPTACIÓN |
|--|---|------------|------------|
| Condiciones ambientales y calidad del aire | Complemento con la Resolución 2254 de 2017 | X | |
| | Promoción de la calidad acústica | X | |
| Aspectos ambientales | Tecnologías en sistemas de residuos sólidos | X | |
| | Gestión de Residuos Sólidos aprovechables y no aprovechables, entre ellos los Residuos de Construcción y Demolición – RCD | X | X |
| | Intervenciones bioclimáticas | X | |
| | Ecomateriales | X | X |
| | Sistemas alternativos de energía | X | |
| | Gestión de impactos ambientales | | X |
| Sistema ambiental, de gestión del riesgo y cambio climático | Aspectos generales de construcción sostenible | X | X |

Fuente: Equipo formulador Metro de Medellín, 2024.

Artículo 98. Aspectos generales para la construcción sostenible. Como medida adicional a la mitigación y adaptación al cambio climático, el presente Plan Parcial propende por el desarrollo a partir de la construcción sostenible; para ello, establece unas premisas que serán indicativas más no vinculantes para los desarrolladores:

- 98.1** Estrategias para la correcta selección, implantación y articulación del proyecto sobre y con el territorio, realizando una adecuada ubicación de los edificios con relación al asoleamiento y régimen de vientos.
- 98.2** Adaptación del diseño y metodologías de construcción a las condiciones medioambientales y culturales del sector.
- 98.3** Estrategias para la adaptación y mitigación del cambio climático, tales como medidas de implementación de la gestión del riesgo y edificaciones bajas en carbono.
- 98.4** Estrategias de planificación y diseño que incorporen estudios de bioclimática sobre las unidades de actuación urbanística, edificaciones o espacios públicos, para la correcta disposición de sus elementos constitutivos.



Alcaldía de Medellín

Distrito de

Ciencia, Tecnología e Innovación

- 98.5 Estrategias para la reducción de los efectos de isla de calor generados por los proyectos, a través de la incorporación de superficies ambientalmente amigables a las edificaciones, como las cubiertas y fachadas activas o con infraestructuras verdes, para mejorar el confort térmico y productividad ambiental de las construcciones.
- 98.6 Estrategias que permitan mejorar la salud y el bienestar de los usuarios, tanto en espacios cerrados de las edificaciones como en espacios públicos, mejorando sus condiciones de confort térmico y visual, calidad del aire, eficiencia acústica, acceso seguro y mediante la reducción en la exposición a riesgos naturales. Esto, implica el uso de fachadas dobles, barreras, purificadores de aire, entre otros, que propendan por tal fin.
- 98.7 Estrategias para que los proyectos sean resilientes y duraderos en el tiempo, la realización de estudios a detalle en la fase de estudios y diseños previo a la ejecución de cada uno de los proyectos.
- 98.8 Estrategias para la mitigación de emisión de gases de efecto invernadero de la edificación, mediante la incorporación de tecnologías y procesos bajos en carbono o de Cero-Carbono, y la articulación con sistemas de transporte energéticamente eficientes.
- 98.9 Estrategias de evaluación y articulación para garantizar la accesibilidad al transporte público, proximidad a los servicios e incentivos a los modos de transporte alternativos, como la articulación del proyecto del futuro Metro Ligero de la 80.
- 98.10 Estrategias para promover la participación en el diseño y planificación de las partes interesadas y usuarios de los proyectos, como socializaciones y talleres para la formulación de proyectos y presentación de futuras obras de construcción.
- 98.11 Estimaciones de costos operacionales de las edificaciones y planificación de la vida útil.

CAPÍTULO 3.

SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL.

Artículo 99. *Instancias de direccionamiento, coordinación y relacionamiento.*

En virtud del artículo 6 del Decreto Distrital 893 de 2017, el presente Plan parcial aplicará los mecanismos e instancias de direccionamiento estratégico, coordinación técnica y relacionamiento y trámites establecidos, con el fin garantizar la articulación permanente entre los agentes del desarrollo, la comunidad, las entidades y dependencias de la Administración Distrital, encargadas de llevar a cabo la acción



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

necesaria para su implementación, en la cual, se incluyen las coordinaciones interinstitucionales entre las diferentes operaciones urbanas y formulación de instrumentos de planificación complementaria.

Parágrafo. La gestión interinstitucional estará articulada por el Operador Urbano, en cumplimiento del principio de coordinación. Las funciones del Operador Urbano frente a esta gestión, están definidas en el artículo 16 del Decreto Distrital 893 de 2017.

Artículo 100. Operador Urbano. En aplicación de lo establecido en el artículo 462 del Acuerdo 48 de 2014 la implementación y gestión del Plan Parcial estará a cargo de la Empresa Metro de Medellín Ltda. en su calidad de Operador Urbano designado por el Distrito en el marco del Convenio Interadministrativo No. 4600082073 del 26 de junio de 2019, el cual define sus funciones en el marco del Decreto Distrital 893 de 2017, a las cuales se suman las que de manera específica asigna el presente Decreto.

Parágrafo. En aquellos casos en que para el desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística -UAU- la entidad gestora requiera de los servicios del operador urbano designado por el Distrito, se 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.

Artículo 101. Entidad gestora. De conformidad con 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 dentro del Plan Parcial.

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 el Operador Urbano designado.

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,



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

con el concurso del operador urbano y/o con el Departamento Administrativo de Planeación.

Artículo 102. Actuaciones urbanísticas en el Plan Parcial. Las actuaciones de urbanización, construcción y subdivisión habilitadas para el Plan Parcial, así como el trámite del reconocimiento de edificaciones, se regirán por lo dispuesto en los artículos 333 a 345 del Decreto Distrital No. 1166 de 2023, en concordancia con el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 103. Ejecución de las unidades de actuación. El presente Plan Parcial no establece una secuencialidad estricta para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística ni establece las etapas de desarrollo urbanístico o constructivo.

Una o más Unidades de Actuación podrán desarrollarse por etapas de urbanización y construcción, siempre que dichas etapas, sean aprobadas en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, y en la aprobación de la respectiva licencia de urbanización.

TÍTULO 5.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 104. Remisión normativa. En caso de ausencia de disposiciones exactamente aplicables a una situación concreta del Plan Parcial, contradicciones, falta de claridad normativa o de remisión expresa, se aplicará lo establecido en el Decreto Distrital No. 1166 de 2023, por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del Macroproyecto Rio Centro o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

De persistir el vacío o contradicción, será aplicable la normativa general del Acuerdo 48 de 2014 o la doctrina general que establezca el Departamento Administrativo de Planeación mediante circular.

Artículo 105. Modificación del Plan Parcial. La modificación o ajuste del Plan Parcial, se efectuará teniendo en cuenta únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo, se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan, de conformidad con el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el artículo 464 del Acuerdo 048 de 2014, el artículo 347 del Decreto Distrital 1166 de 2023 y las condiciones establecidas en el



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.

Artículo 106. Vigencia y derogatorias. El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito y deroga el Decreto Municipal No. 224 de 2009.

Tendrá una vigencia de veinte (20) años, la cual, podrá ser reconsiderada en el marco de la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

FEDERICO GUTIÉRREZ ZULUAGA
 Alcalde de Medellín

ANA CATHALINA OCHOA YEPES
 Directora

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín

| Proyectó | Revisó | Aprobó |
|--|---|---|
| Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión: Dany Granda Jaramillo Abogado Contratista Margarita María Ortiz Ajoyave Profesional Universitaria Martha Eugenia González Domínguez Arquitecta Contratista | Adriana María Zapata Flórez Profesional Universitario Departamento Administrativo de Planeación | Nelson Darío Valderrama Cuartas Líder de Programa (E) Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Jaime Humberto Pizarro Arteaga Subdirector (E) Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad |