



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECRETO 0901 DE 2023 (octubre 20)

“Por medio del cual se modifica el Plan Parcial de Redesarrollo de la Gran Manzana de Simesa Z5_RED 7 y se dictan otras disposiciones”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN (E)

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial, las contenidas en el artículo 315 de la Constitución Política de 1991, el numeral 5 y los párrafos 3° y 4° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Decreto 1083 de 2015 Único Reglamentario del Sector de Función Pública, el Decreto 1609 de 2023 y demás normas complementarias,

CONSIDERANDO QUE

De acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales son instrumentos mediante los cuales, se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial en porciones determinadas del territorio urbano, atendiendo las características particulares que permitan su urbanización y definiendo los procedimientos de gestión y las normas urbanísticas complementarias aplicables.

El Decreto Nacional 1077 de 2015: *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, reglamenta las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de un Plan Parcial.

Los parámetros para adelantar los procesos de modificación y ajuste de planes parciales vigentes, están determinados en el párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, incorporado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el cual reitera el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional Único Reglamentario 1077 de 2015; disponen que la modificación o ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo, se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. Igualmente, dispone que la solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales, se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con la que fue aprobado el Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

P

[Firma]



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Mediante el Decreto Municipal 124 de 2006, se adoptó el Plan Parcial de la Gran Manzana de Simesa, para parte del Polígono Z5_RED_7 con tratamiento urbanístico de Redesarrollo, el cual fue planificado por medio de la ejecución de tres planes parciales, a saber, Villa Carlota, Argos y Gran Manzana de Simesa. Ver plano D02/07 PLANO DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

El área de intervención que se determinó en el Decreto Municipal 124 de 2006, es de 306.215,86 m²; zona que se delimita por los siguientes linderos: entre las Calles 17 y 24 y las Carreras 43F y 48 (Avenida de Los Industriales).

El Plan Parcial adoptado por el Decreto Municipal 124 de 2006, se desarrolla a partir de la conformación de 5 bloques por propietarios y propiedades, así:

COMPOSICIÓN GENERAL DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN		
BLOQUE PROPIETARIOS	EMPRESA	A.B (M ²)
A	VALORES SIMESA	140.738,53
B	ERECOS	44.979,68
C	C. COLOMBIA	43.837,68
D	HOLASA	60.890,93
E	OTROS PREDIOS	15.768,99
TOTAL		306.215,86

El área de intervención se dividió, a su vez, en 37 Unidades de Gestión, así:



A partir del año 2006, se dio inicio al proceso de urbanización en el polígono determinado en el decreto de adopción del Plan Parcial, sustentado en la aplicación de los principios de autonomía, convivencia y flexibilidad, a través del trámite de licencias de urbanización



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

y de construcción, permitiendo la transformación y conformación de un sector de la ciudad con altas calidades urbanísticas.

Dada la extensión de los predios circunscritos en el polígono del Plan Parcial y las dinámicas diferenciadas de cada una de las empresas allí ubicadas, este plan se concibió a partir de un único modelo de ocupación con un planteamiento urbanístico continuo, que se construiría de manera modular desde cada uno de los 5 Bloques de propietarios ya mencionados.

Desde la formulación del Plan Parcial, su Documento Técnico de Soporte reconoce la necesidad de tener en cuenta la incertidumbre sobre la potencialidad de desarrollo urbanístico del sector, debido a las grandes empresas allí asentadas y, por lo tanto, se adopta el principio de flexibilidad para garantizar la responsable y la llamada en ese momento “sana mezcla de usos”.

Mediante oficio con radicado 202210407276, algunos propietarios de inmuebles localizados en la Zona A, Área de Transición del área de planificación del Plan Parcial, solicitaron al Departamento Administrativo de Planeación del Distrito de Medellín, fijar los parámetros que posibilitaran la modificación del Plan Parcial de Redesarrollo de la Gran Manzana de Simesa, sin renunciar al marco normativo del Acuerdo Municipal 62 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial bajo el cual se adoptó el Plan Parcial, permitiéndose hacia el borde del área de planificación Zona A, la convertibilidad de usos para desarrollar proyectos de uso mixto con prevalencia del uso residencial, de conformidad con lo establecido en el artículo 44 y siguientes del Decreto Municipal 124 de 2006.

La Administración Distrital se pronunció mediante oficio, identificado con radicado 201930163352 del 23 de mayo de 2019, donde reconoce que la situación del sector ha cambiado; dado que el uso industrial se ha desplazado a otras zonas del Departamento de Antioquia, para dar cabida al comercio, los servicios e incluso al uso residencial, tal como lo plantea en la actualidad el plan de ordenamiento territorial vigente bajo el Acuerdo 48 de 2014, y el Macroproyecto MedRío Zona RioSur-Decreto 2078 de 2015- que reglamenta esta zona del Área de Intervención Estratégica del Río.

Con base en lo anterior, se concluyó que podría permitirse la disposición del uso residencial hacia el borde exterior de la Zona A2-A Área de Transición, siempre que se demostrara con estudios de carácter ambiental, que la modificación no suponía riesgos de salud pública para los nuevos residentes, y que las estrategias de mitigación fueran ambientalmente impactantes de manera positiva y asumidas por el desarrollador, en aplicación de la matriz de usos relacionada en el artículo 33 del Decreto 124 de 2006; adicionalmente, bajo la actualización del estudio de movilidad, se pudiera establecer que es posible la implementación de mayor uso residencial a la inicialmente considerada en el marco del Plan Parcial.

P

~~Q~~



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Los propietarios de predios interesados en la modificación y ajuste del Plan Parcial, realizaron los estudios ambientales y de movilidad referidos y los mismos permitieron establecer la procedencia del ajuste propuesto.

De conformidad con lo establecido en el párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y lo previsto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el proceso de modificación del Plan Parcial de que trata el presente decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Formulación y radicación del proyecto de modificación del Plan Parcial.

Mediante oficio con radicado 202210252084 del 25 de julio de 2022, complementado mediante el oficio con radicado 202210407276 del 02 de diciembre del mismo año, el señor Alejandro A. García Quiroz, en su calidad de apoderado especial de la empresa Cartón de Colombia S.A., sociedad propietaria de uno de los predios del área de planificación -calidad debidamente sustentada en el presente trámite y cuyo poder hace parte integral del presente decreto, aportó la documentación exigida por el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, para iniciar el trámite de modificación del Plan Parcial ante el Departamento Administrativo de Planeación.

De igual manera, se aportaron los documentos que contienen la memoria justificativa que analiza en detalle, los aspectos que se solicitaban modificar, la actualización de la cartografía pertinente, los estudios ambientales sobre calidad del aire y ruido ambiental, de conformidad con los planteamientos técnicos exigidos por las Resoluciones 0627 de 2006 y 2254 de 2017 del Ministerio de Ambiente, el Estudio de Movilidad debidamente avalado por la Secretaría de Movilidad y el Departamento Administrativo de Planeación y demás estudios de detalle que permitieran a la Administración Distrital, decidir sobre la propuesta presentada.

2. Revisión de la Propuesta para la modificación del Plan Parcial.

Conforme a lo dispuesto en el párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el Departamento Administrativo de Planeación constató que era el Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín, la única instancia y autoridad, a cuyo cargo, se encuentran los asuntos objeto de modificación y ajuste del Plan Parcial y, por lo tanto, no se requirió concertación con la autoridad ambiental; en consecuencia, llevó a cabo la evaluación técnica y urbanística de la propuesta, en desarrollo de lo previsto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

3. Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes.

De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, y el artículo 2.2.4.1.1.8 del



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación, durante la etapa de formulación y revisión del proyecto de modificación y ajuste del Plan Parcial, adelantó la fase de "Información pública, citación a propietarios y vecinos", con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos que hacen parte del área de planificación, el proyecto de modificación del Plan Parcial vigente, para que estos pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto.

Las acciones propias de esta fase se puntualizan en la Resolución que dio viabilidad técnica a la modificación del Plan Parcial, que hace parte integral del presente Decreto.

4. Viabilidad

La propuesta de modificación del Plan Parcial Gran Manzana de Simesa que hace parte del polígono de Redesarrollo Z5-RED-7, fue revisada integralmente por la Administración Distrital, quien pudo constatar que la misma, responde a los lineamientos urbanísticos ya establecidos y acoge las recomendaciones presentadas por el Departamento Administrativo de Planeación y, además, que cumple con la normativa urbanística establecida en el Acuerdo 62 de 1999, Acuerdo 38 de 1990 y Acuerdo 23 de 2000 normas vigentes al momento de la adopción del Plan Parcial; por ello, se emitió la Resolución No. 202350041556 del 25 de mayo de 2023: *"Por medio de la cual, se emite concepto de viabilidad técnica a la propuesta de modificación del Decreto Municipal 124 de 2006 "Por el cual se adopta el Plan Parcial de redesarrollo de la gran manzana de Simesa Z5-RED-7" y se dictan otras disposiciones"*.

El Departamento Administrativo de Planeación verificó que en la propuesta presentada se diera cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y la normativa local aplicable al trámite; en ese sentido, se procede a la adopción de la modificación del Plan Parcial Gran Manzana de SIMESA, en la porción del Polígono Z5-RED-7 correspondiente a su área de planificación, con base en su Documento Técnico de Soporte y que forma parte integral del presente acto administrativo.

El proyecto de decreto fue publicado en la página web del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, entre los días 16 al 29 de agosto del 2023, conforme a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Distrito de Medellín, teniendo 435 visitas y 30 descargas, y donde se presentaron 17 observaciones por parte de la comunidad, de las cuales se acogieron 9 y 8 no fueron acogidas; lo anterior se encuentra consignado y detallado en los certificados, tanto de publicación como de participación, anexos al presente decreto.

P En mérito de lo expuesto,

DECRETA:



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 1. Objeto. Modificar el Plan Parcial Gran Manzana de Simesa, como parte del polígono Z5-RED-7, tratamiento urbanístico de Redesarrollo, adoptado mediante el Decreto Municipal 124 de 2006, con el fin de habilitar un mayor porcentaje de intensidad de uso residencial en las unidades de gestión que se encuentran pendientes de desarrollo y se localizan hacia el borde exterior Zona A, Subzona 2-A Área de Transición del Plan Parcial, permitiendo la disminución del porcentaje a aplicar en usos comerciales y de servicios, conforme al porcentaje y disposición de la mixtura de usos establecida por el artículo 44 y siguientes del presente Decreto.

Las disposiciones que se modifican con el presente decreto aplicarán para las actuaciones urbanísticas que se pretendan desarrollar en las unidades de gestión localizadas hacia el borde exterior del Plan Parcial Zona A, Subzona 2-A Área de Transición; siendo éstas, las Unidades de Gestión B-1, B-3 y B-5 pertenecientes al Bloque B-Ereco-, colindantes con la Calle 24; Unidades de Gestión C-4 y C-6 pertenecientes al Bloque C-Cartón de Colombia-, colindantes con la Calle 17; Unidades de Gestión D-3 y D-6 asociadas al Bloque Holasa-D, contiguos a la Calle 17 y la Carrera 43F y Unidades de Actuación Urbanística E1, E2 y E3 del Bloque E-Empresas, que aún no se han desarrollado.

Parágrafo. Esta modificación se sustenta en el numeral 5 y los párrafos 3° y 4° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, que permiten la aplicación de las normas contenidas en el Acuerdo Municipal 62 de 1999, Acuerdo 23 de 2000 y Acuerdo 38 de 1990, con las cuales se adoptó el Plan Parcial.

Artículo 2. Modificación. Modificar el artículo 2 del Decreto 124 de 2006, el cual quedará así:

“Artículo 2. Contenido básico del Plan Parcial. Hacen parte integrante de este Plan Parcial: el presente Decreto, el Documento Técnico de Soporte y los planos con los cuales se protocoliza.

Producto del proceso de modificación del Plan Parcial Gran Manzana de Simesa, se integran al Documento Técnico de Soporte los estudios técnicos que en éste se detallan con sus respectivos planos, cuadros, tablas, entre otros; igualmente se sustituye el plano protocolizado SIM-05-Ocupacion Tipo.

Parágrafo. *En el caso de encontrarse vacíos o contradicciones entre lo previsto en el presente decreto y lo contenido en el Documento Técnico de Soporte, prevalecerá lo dispuesto en el texto de este decreto, o las normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.”*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 3. *Modificación.* Modificar el artículo 8 del Decreto 124 de 2006, el cual quedará así:

“Artículo 8. *Objetivos del Plan Parcial.* Son objetivos del presente Plan Parcial:
8.1. *Objetivo general:*

Articular el Área de Planeamiento de la «Gran Manzana de Simesa» al corredor del Río promoviendo su transformación con nuevas actividades de producción limpia, generando los mecanismos para lograr una compatibilidad entre el uso residencial y otros usos urbanos de forma tal que se permita una adecuada mezcla y sana convivencia de usos y actividades que contribuyan a consolidar la ciudad como una plataforma regional y competitiva, partiendo del Modelo de Ocupación definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

8.2. *Objetivos Específicos.*

8.2.1. *Desde lo urbanístico:*

Redesarrollar la parte del corredor metropolitano de servicios incluida en esta área de planificación, de forma tal que promueva la integración de este territorio a los sistemas estructurantes tanto naturales como construidos y sirva de soporte para la aparición de usos múltiples en condiciones armónicas, contribuyendo a la consolidación de la plataforma competitiva y a restar presión a la urbanización de las laderas del Valle de Aburrá Permitiendo la implementación del uso residencial hacia el borde exterior Zona A, Subzona 2-A Área de Transición del polígono.

8.2.2. *Desde lo ambiental:*

Generar las condiciones de sostenibilidad ambiental dentro del área de planificación y para su gestión, que posibiliten la permanencia de los usos industriales existentes, y la convivencia de éstos con los nuevos usos que genere el redesarrollo, mediante un manejo acertado de la sana mezcla de usos que responda a las condiciones cambiantes que se producirán al interior del polígono derivadas de la ejecución de proyectos constructivos en desarrollo del Plan Parcial.

8.2.3. *Desde la movilidad:*

Optimizar las posibilidades que ofrece este territorio en materia de movilidad por encontrarse servido por el principal eje de movilidad metropolitana vehicular y de transporte masivo, de tal forma que sea posible integrar los nuevos desarrollos a este sistema, complementando la oferta de infraestructura y racionalizando su utilización, mediante la incorporación de un estudio de movilidad que responda a la intensidad de usos que adopta el Plan Parcial.

A



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8.2.4. Desde lo social:

Construir las instancias de participación social, concertación y corresponsabilidad que posibiliten el redesarrollo en el tiempo, de los objetivos, políticas y estrategias del modelo de ocupación propuesta en el presente Plan Parcial.

8.2.5. Desde lo económico e inmobiliario:

Crear múltiples opciones de utilización de la estructura urbana del área de planificación, mediante la asignación de usos propios del corredor metropolitano, de forma tal que la oferta de suelo para la localización de ellos pueda ser concordante con las demandas del mercado existentes en el momento de ejecutarse cada etapa de redesarrollo, contemplando un régimen de interrelaciones que autorregule y condicione la intensidad de los usos definiendo estrategias de flexibilización de intensidad de usos, a partir de la evaluación de las ejecuciones urbanísticas que se vayan presentando en el polígono.”

Artículo 4. Modificación. Modificar el artículo 9 del Decreto 124 de 2006, el cual quedará así:

“Artículo 9. Estrategias territoriales aplicadas en el Plan Parcial. Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este Plan Parcial las siguientes:

9.1. Urbanísticas:

- 1.1.1. *Identificar las determinantes metropolitanas que inciden en el área de planificación en materia de movilidad, usos y capacidad de soporte para generar un desarrollo óptimo e intensivo del territorio dentro del contexto urbanístico que permita la efectiva consolidación del Corredor Metropolitano de Servicios del Río Medellín.*
- 1.1.2. *Articular los elementos estructurantes del espacio público de la ciudad y del entorno del área de planificación e integrarlos como determinantes a la propuesta de estructura urbana; el eje ambiental a crearse en la Avenida de los Industriales, la articulación con el circuito a crear entre el antiguo Vivero Municipal y el Zoológico, conexión oriente/occidente, generando un nuevo eje transversal al sistema longitudinal del río y en general a un sistema de parques y núcleos de equipamientos de ciudad.*
- 1.1.3. *Direccionar la aplicación de la política de «sana mezcla de usos», establecida por el POT con base en el desarrollo del principio de*



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

flexibilidad, definiendo parámetros frente a la ocurrencia de los “eventos” que se establecen en el artículo 42 del presente Decreto, de manera que la implementación de múltiples usos pueda incorporarse previa la adopción de las medidas que protejan esos nuevos usos de los impactos existentes en el sector o que protejan al sector de los impactos que generen los nuevos usos.

- 1.1.4. *Establecer una estructura urbana integrada a la ciudad en cuanto a espacio público, a circulaciones vehiculares y peatonales; así mismo crear un sistema de parques y núcleos de equipamientos, claramente reconocible por los ciudadanos por su disposición abierta y continua, posibilitando que las nuevas áreas recreativas y de servicio público, sean disfrutadas en igual medida por cada uno de los proyectos individuales que hacen parte de la estructura del espacio privado del plan, y por los sectores cercanos.*
- 1.1.5. *Integrar de manera efectiva a la ciudad, la estructura urbana propuesta por el Plan Parcial, con base en el espacio público ya generado y por desarrollar y el esquema de tránsito y movilidad definido para el polígono en desarrollo de los componentes de la movilidad sostenible previstos, siguiendo las recomendaciones establecidas en el Estudio de Movilidad que se actualiza con la modificación al Plan Parcial adoptado.*
- 1.1.6. *Adoptar medidas que permitan conservar el proceso de ocupación balanceada del territorio, a través de la revisión de las intensidades de los usos residencial, comercio y servicios.*

1.2. Ambientales:

- 1.2.1. *Determinar con precisión las condiciones actuales de contaminación de los usos industriales en funcionamiento en el área de planificación, mediante un protocolo ambiental que sirva de base para estimar las posibilidades de convivencia de los usos actuales y de los nuevos usos, de manera que dichas actividades se comprometan a respetar, de forma tal, que sean elemento de partida para el diseño de un plan de manejo ambiental que garantice la concordancia de las posibilidades de reconversión de las empresas, de utilización de áreas de transición o de iniciación de las etapas de redesarrollo.*

- 1.2.2. *Garantizar a las actividades productivas existentes su permanencia en el sector, de forma tal que los desarrollos nuevos generados por el*



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Plan Parcial, no afecten negativamente el funcionamiento de las mismas, previniendo los posibles conflictos y evitando un desplazamiento anticipado de la actividad productiva.

- 1.2.3. *Establecer como uno de los criterios para el diseño urbano que la disposición de los nuevos parques se realice de forma tal que contribuya a mitigar los efectos negativos ambientales y a efectuar la transición entre los desarrollos nuevos y los espacios productivos existentes mientras éstos continúen funcionando.*
- 1.2.4. *Establecer esquemas de gestión para la ejecución de los proyectos urbanísticos y constructivos, en los que se definan acciones de mitigación de impactos ambientales, con relación a los usos no residenciales establecidos, para evitar un desplazamiento anticipado de la actividad productiva aún presente.*
- 1.2.5. *Implementar medidas preventivas y de control de ruido en las construcciones destinadas al uso residencial; en especial, promover el uso de materiales con propiedades acústicas aislantes en puertas y ventanas.*
- 1.2.6. *Para el desarrollo de proyectos de vivienda en las unidades de gestión localizadas hacia los bordes exteriores del polígono Zona A, Subzona 2-A Área de Transición que limitan con la Calle 24, la Calle 17 y la Carrera 43F, se deberá tener en cuenta en el diseño de la edificación, el incorporar barreras de sonido que absorban o reflejen algunas frecuencias, como acciones tendientes a lograr confort acústico.*
- 1.2.7. *Adoptar medidas preventivas para la mitigación de impactos generados por la contaminación atmosférica, a través de la instalación de barreras que contribuyan a la disminución del ingreso de material particulado en las diferentes áreas de habitación que se implantarán en los bloques del Plan Parcial.*
- 1.2.8. *Instalar cercos vivos que limiten el ingreso de material particulado producido por el parque automotor en las vías de alto flujo vehicular y otro tipo de fuentes de emisiones cercanas y aporten a la fijación de CO₂.*
- 1.2.9. *Propender por la disposición de áreas para la realización de actividades de siembra y mantenimiento de especies forestales, proyectando zonas verdes en las áreas a urbanizar tanto en su entorno inmediato como dentro de las áreas libres comunes de las*



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

edificaciones, en techos, cubiertas y terrazas, aportando a la generación de ambientes cálidos y la disminución de islas de calor, siempre que se tengan claras las condiciones de sostenibilidad de las mismas en el tiempo por parte de los propietarios.

9.3. De movilidad:

- 1.1.1. *Proponer sistemas alimentadores que permitan hacer de uso eficiente de las dos estaciones del Sistema Metro localizadas en las inmediaciones, así como del sistema de MetroPlus que circulará por la Calle 30 y la Avenida del Poblado (Cra. 43A) y promover la utilización del transporte público con prelación sobre el uso del vehículo particular.*
- 1.1.2. *Identificar alternativas de movilidad vehicular que no dependan exclusivamente de la Avenida de los Industriales, de manera que sea posible apoyarse en los ejes transversales de la Calle 10 y la Calle 30 por medio de circuitos viales de menor jerarquía, que generen alternativas de circulación y diversas posibilidades de acceso a los circuitos de movilidad metropolitana.*
- 1.1.3. *Integrar las Calles previstas como proyectos viales por el Departamento de Planeación Municipal con otras vías públicas, que generen un sistema alternativo y complementario al arterial dispuesto en la periferia del área de planificación, altamente eficiente en la medida que permita la movilidad tanto en el sentido oriente/occidente como norte/sur.*
- 1.1.4. *Establecer jerarquías viales que definan los corredores de transporte público, las vías colectoras y las secundarias, identificando aquellas en las que tendrán prelación el ciclista y el peatón, las cuáles deben ser coherentes con la jerarquización vial de la ciudad.*
- 1.1.5. *Promover la integración de los desarrollos urbanísticos al sistema de movilidad sostenible.*
- 1.1.6. *Incluir en el diseño urbanístico de las unidades de gestión y en el diseño constructivo de las edificaciones, medidas de mitigación de los impactos negativos que pueden ser causados por la movilidad del parque automotor en la zona, a través de la previsión de zonas para el cargue y descargue, para el acopio y recolección de basuras en las zonas comunes del proyecto y zonas de Car Lobby para el cargue y descargue de pasajeros, entre otros.*



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

1.1.7. *Concretar el concurso del distrito para la construcción de los intercambios viales que están por fuera del área de planeamiento y cuya construcción será necesaria a futuro para garantizar la conectividad del sector con la ciudad.*

9.4. Sociales:

1.1.1. *Promover un diálogo amplio y abierto que propicie la participación activa de los diferentes agentes sociales involucrados en el proceso de implementación sobre el redesarrollo, de manera que respete la confluencia de los distintos intereses y garantice las condiciones necesarias para generar los acuerdos que permitan acometer la ejecución de los programas, proyectos y obras determinadas para lograr con gran calidad los objetivos propuestos dentro del Plan Parcial.*

9.5. Económicas:

1.1.1. *Establecer condiciones para la ubicación estratégica de los usos asociados al Corredor Metropolitano de Servicios y al comercio de proximidad, minimizando los conflictos funcionales y de convivencia que puedan derivarse con respecto al uso residencial, en el marco de los objetivos definidos para la intervención en los polígonos a los que se les asigna el tratamiento de redesarrollo y las características de la aplicación del principio de responsable o “sana mezcla de usos” definido por el Acuerdo Municipal 62 de 1999, norma con la cual se adoptó el Plan Parcial. Establecer mecanismos de conversión de unidades de aprovechamiento por usos, de manera tal que se pondere su peso comercial y se asignen edificabilidades diferenciales dependiendo de la actividad a realizar, para poder contrarrestar posibles inequidades y sobreexplotación en determinados usos.*

1.1.2. *Diseñar un sistema de reparto de cargas y de beneficios que haga posible la autonomía de los redesarrollos por bloques, al tiempo que se comparte una sola estructura urbana predeterminada, basada en una edificabilidad promedio homogénea con posibilidades múltiples y mecanismos de conversión de valores a unidades de aprovechamiento, en cada proyecto a realizar.*

1.1.1. *Proponer alternativas que permitan el incremento de alguno de los usos permitidos al interior del Plan Parcial, a partir del análisis de los factores de convertibilidad de las unidades de aprovechamiento de superficie (UAS) que se determina en la matriz de usos y aprovechamiento adoptada por el presente decreto.” **Artículo 5.***



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Adición. Adicionar el artículo 12A al Decreto Municipal 124 de 2006, así:

“Artículo 12A. Proyecto de delimitación de unidades de gestión. La propuesta de delimitación de unidades de gestión del Plan Parcial, se hace sin perjuicio de que, en la etapa de gestión, pueda acometerse su desarrollo global por bloque o de forma parcial por cada unidad de gestión, siempre y cuando, se cumplan los índices de ocupación y garanticen su participación en el reparto equitativo de cargas y beneficios, en las cifras correspondientes a la suma de las unidades; en cuyo caso, no se requerirá modificación alguna al Plan Parcial adoptado y se tramitará como una única licencia de urbanización o un único proyecto urbanístico general.

La definición numérica secuencial de las unidades de gestión determinada en cada bloque del Plan Parcial adoptado, no determina su desarrollo en el tiempo de manera consecutiva.

Parágrafo. Las áreas tomadas en cuenta para la formulación del presente Plan Parcial se definieron conforme a la información catastral de los predios que conforman cada uno de los bloques de propiedades, por lo tanto, será responsabilidad del interesado, hacer la rectificación o aclaración de áreas y/o linderos correspondientes ante la Subsecretaría de Catastro del Distrito, de acuerdo con la Resolución conjunta del IGAC 1101 y SNR 11344 expedida el 31 de diciembre de 2020, por medio de la cual, se establecen lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de áreas y/o linderos mediante escrituras aclaratorias; o la norma que la adicione, modifique o sustituya, en caso de que las mismas, no correspondan con la realidad. En todo caso, se mantendrán los aprovechamientos o beneficios y las obligaciones y cargas urbanísticas establecidas en el sistema de reparto establecido en los artículos 48 y siguientes del presente decreto.”

Artículo 6. Modificación. Modificar el artículo 13 del Decreto Municipal 124 de 2006; el nuevo texto es el siguiente:

“Artículo 13. Unidades de Gestión en el Área de Intervención. Cada una de las 37 unidades de gestión que componen el área de intervención del Plan Parcial, se considera una unidad urbanizable de manera autónoma, siempre que se cumpla con las obligaciones y cargas urbanísticas impuestas a cada una de ellas en el artículo 23 del presente decreto y posean adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos, en los términos técnicos dispuestos en los planos protocolizados sobre este tema; no obstante, los propietarios de cada bloque podrán acometer su redesarrollo global considerando su extensión total, y las unidades de gestión que allí se determinan, deberán tramitar su licencia de 



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

urbanización de manera individual o garantizando el desarrollo del planteamiento general del bloque como fases o etapas del mismo.

Las Unidades de Gestión en cada bloque, no poseen obligatoriamente la misma proporción de cargas o de beneficios; el reparto ha sido equilibrado proporcionalmente entre los bloques de diferentes propietarios, excepto en el bloque E-Empresas, que se compone de Unidades de Actuación Urbanística, donde se ha dispuesto de un sistema interno de reparto entre las tres unidades que lo conforman, constituidas éstas por varios predios y propietarios, para lo cual se deberá propender por una gestión asociada para poder llevar a cabo los beneficios entregados por el presente Plan Parcial en los términos descritos en el artículo 14 del presente decreto o en su defecto mediante la implementación de los mecanismos para la ejecución de unidades de actuación urbanísticas que plantea la Ley 388 de 1997.

La localización y conformación de las mismas, se encuentra en el plano "Unidades de Gestión", y las áreas de cada una de ellas, se relacionan en el cuadro "Composición de las Unidades de Gestión" del artículo 14 del presente decreto."

Artículo 7. Adición. Adicionar el artículo 22A al Decreto Municipal 124 de 2006 de la siguiente manera:

"Artículo 22A. Dotación del sistema vial. Será obligación de los urbanizadores cumplir con las recomendaciones establecidas en el estudio de movilidad que hace parte integral del presente decreto, en correspondencia de lo establecido en el artículo 23 del presente decreto; dichas recomendaciones y acciones son:

22A.1 Bloque C – Cartón de Colombia: Los proyectos que allí se emplacen deberán garantizar las condiciones geométricas para brindar la continuidad de la Calle 17 hacia el Sistema Vial del Río; definir el punto de cruce de la ciclorruta del separador central al costado oriental de la Carrera 48 y la optimización de la operación de las intersecciones semaforizadas de la Carrera 48 con las Calle 17 y 18A.

22A.2 Bloque B – Erecos: Los proyectos que allí se emplacen, deberán permitir las condiciones geométricas para que la Calle 24 tenga su continuidad desde el Sistema Vial del Río.

Implementar la semaforización y su optimización de las intersecciones correspondientes a la Carrera 44 con Calle 24 y la Carrera 43G con Calle 24.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

22A.3 Bloque D – Holasa: Implementar la continuidad de la Calle 18 hacia la calzada oriental de la Carrera 43F, a través de la apertura del separador central y la optimización de la operación de la intersección.

Implementar la continuidad de la Calle 19 en los siguientes puntos: una de ellas, hacia la calzada oriental de la Carrera 43F y la otra, hacia la calzada occidental de la Carrera 43F; ambas continuidades, a través de la apertura del separador central y la optimización de la operación de la intersección.

22A.4 Bloque E – Bodegas y Unidades A15 y A16: Implementar una optimización de la intersección de la Carrera 43F con Calle 23. Esto, en consideración a que la intersección aprobada en el año 2017 no se ejecutó y ha perdido vigencia ante el estudio de movilidad adoptado en el presente Decreto.

Parágrafo 1. El mejoramiento y la optimización de las intersecciones que tratan las anteriores acciones, deberán ser aprobadas por el Departamento Administrativo de Planeación, a solicitud expresa de los desarrolladores, lo cual se hará en el trámite de incorporación de plano topográfico y diseño vial que se debe adelantar ante tal dependencia según el procedimiento que para tal efecto esté definido.

Parágrafo 2. Las acciones dispuestas en este artículo, se consideran como un elemento de amoblamiento urbano de la sección vial previsto en el parágrafo del artículo 23 del presente decreto y obedecen a la necesidad de mejoramiento y optimización de la vinculación adecuada del polígono a la malla vial urbana existente; por lo anterior, no se altera el reparto de cargas y beneficios definido en el artículo 48 y siguientes de este Decreto.

Parágrafo 3. Los estudios de movilidad que se aprueben en vigencia del presente decreto, deberán ser actualizados conforme a las condiciones que se acogen con los ajustes en materia de intensidades de uso que se realicen al presente Plan Parcial, acogiendo las condiciones de los estudios de movilidad que se generen como sustento de dichos ajustes.

Parágrafo 4. En todo caso, no se podrán interrumpir las fajas a ceder destinadas a zonas verdes recreacionales y equipamiento, con accesos a los proyectos urbanísticos y constructivos que se propongan en el bloque o por unidad de gestión.”

Artículo 8. Adición. Adicionar el artículo 22B al Decreto Municipal 124 de 2006, el nuevo texto es el siguiente: ~~Ⓢ~~

f



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 22B. Implementación de medidas de mitigación de los impactos a la movilidad. Los desarrollos a ejecutar en consideración a sus diseños urbanísticos y arquitectónicos deberán analizar cuáles de las siguientes acciones de mitigación a los impactos de movilidad será necesario incorporar a sus proyectos con la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación, en el marco del proceso del trámite de incorporación del plano topográfico y diseño vial:

22B.1 Tener zonas de cargue y descargue de mercancía.

22B.2 Zonas de acopio y recolección de basuras dentro de los proyectos; en ningún caso, se podrá disponer de las bahías de acceso a las edificaciones para dichos usos.

22B.3 Proyectar zonas para el cargue y descargue de pasajeros.

22B.4 Contar con sobreaños de las vías en los accesos a las edificaciones multifamiliares, de uso mixto o equipamientos.

22B.5 Cumplir con los estándares urbanísticos de accesibilidad para personas con limitaciones de cualquier grado o índole para su movilidad continua, amable y segura.

22B.6 Cumplir con lo dispuesto en los manuales de espacio público y de silvicultura.

22B.7 Se deberá generar accesos unificados a las Unidades de Gestión a través de la proyección de vías internas que conduzcan hacia las áreas privadas y de zonas de parqueo privado y de visitantes, que disminuyan la fragmentación de las franjas de amoblamiento o zonas verdes y la interrupción de los flujos peatonales amables, continuos y seguros sobre los andenes.”

Artículo 9. Adición. Adicionar al artículo 28 del Decreto Municipal 124 de 2006, tres parágrafos en materia de servicios públicos domiciliarios, así:

“Parágrafo 1. Para el desarrollo de los proyectos urbanísticos, se deberá cumplir las condiciones técnicas y recomendaciones que emita la empresa prestadora de servicios públicos.

Parágrafo 2. Es responsabilidad del urbanizador constituir las servidumbres que sean necesarias para los tramos de colectores y/o tuberías que se deberán instalar para la prestación de servicios públicos.



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Parágrafo 2. Es responsabilidad del urbanizador constituir las servidumbres que sean necesarias para los tramos de colectores y/o tuberías que se deberán instalar para la prestación de servicios públicos.

Parágrafo 3. Los proyectos para los que se tramite licencia urbanística en desarrollo de lo previsto en el presente decreto, deberán dar cumplimiento al reglamento técnico de instalaciones eléctricas, (RETIE), contenido en la Resolución 90708 de 2013 expedida por el Ministerio de Minas y Energía, o la norma que la modifique, complemente o sustituya.”

Artículo 10. Sustitución. Sustituir el artículo 31 del Decreto 124 de 2006, el cual quedará así:

“Artículo 31. Usos del suelo establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y zonificación específica del Plan Parcial. De conformidad con lo establecido en los artículos 164 y 168 del Acuerdo Municipal 062 de 1999, la orientación del desarrollo del área de intervención por bloques y estos, a su vez, por unidades de gestión, definidas en el artículo 10 del presente Decreto, permitirá facilitar en el tiempo, la activación de los procesos de redesarrollo y a su vez el funcionamiento de las actividades productivas, con base en tres factores esenciales:

- 31.1. Que se mantenga un principio de autonomía en cada bloque para abocar su redesarrollo.
- 31.2. Que las condiciones de convivencia de los usos sean posibles y
- 31.3. Que el diseño urbano esté pensado para manejar estos desarrollos por bloques, de manera que se generen condiciones de flexibilidad y transición entre los nuevos desarrollos y los usos existentes.

El área de planificación se divide en dos grandes zonas, según el siguiente cuadro, a las cuales, le han sido asignados los respectivos usos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 del presente decreto:

ZONAS	LOCALIZACIÓN EN LAS UNIDADES DE GESTIÓN
ZONA A: ACTIVIDADES ASOCIADAS AL CORREDOR METROPOLITANO DE SERVICIOS Y LA PRODUCTIVIDAD	A1, A2, A3, A4, A5, A6, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, C4, C6, D3, D4, D5, D6, E1, E2, E3.

A

SGS





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

-Áreas de borde del Plan Parcial y zonas de transición. Desarrollos con énfasis en los usos de servicios y el comercio pudiendo albergar uso residencial.	
ZONA B: ACTIVIDADES MIXTAS DE SOPORTE AL CORREDOR Se proyecta el uso mixto, dando prevalencia al uso residencial.	A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15, A16, C3, C5, D1, D2.

Ver Plano SIM-05-Ocupacion Tipo.

Parágrafo 1. Se podrán desarrollar usos residenciales en las unidades de gestión urbanística localizadas en la Zona A, Subzona 2-A de conformidad con los usos que se definen en la matriz de uso para cada subzona establecidos en el artículo 33 del presente decreto, áreas de planificación representadas en el plano sustituido con la modificación SIM-05-Ocupacion Tipo, con el color naranja, ya que los resultados de los estudios de calidad de aire y ruido ambiental anexos al Documento Técnico de Soporte, concluyen que no existe riesgo para la salud pública de los nuevos habitantes.

Parágrafo 2. En atención a la matriz de usos adoptada, para cada bloque se han identificado unos usos, cuya localización se promueve; en todo caso, se debe garantizar en los diseños urbanísticos y constructivos de los proyectos que el uso residencial se ubique en los pisos superiores o torres, para destinar al menos el primer piso a la generación de un zócalo urbano con la proyección de locales destinados a usos comerciales y de servicios o equipamientos de la plataforma constituida, dando frente al Corredor Metropolitano de Servicios, hacia el borde exterior Zona A 2-A Área de Transición del área del polígono adoptada en el artículo 32 del presente Decreto.”

Artículo 11. Modificación. Modificar el artículo 33 del Decreto Municipal 124 de 2006; el nuevo texto es el siguiente:

“Artículo 33. Matriz de usos: De acuerdo con la zonificación descrita en el artículo 31, se define la matriz de usos, incorporando las actividades que se consideran permitidas y restringidas o condicionadas, y las que se encuentran prohibidas.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SUB ZONA 1-A BORDE EXTERIOR		
USOS PERMITIDOS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
<p><i>Servicios empresariales, profesionales, financieros, comerciales, personales, de comunicaciones, de alojamiento, parqueaderos públicos. Establecimientos de esparcimiento público.</i></p>	<p>Garantizar la mitigación de todos sus impactos ambientales bajo el estándar de Zona Comercial, así como cubrir todas sus necesidades funcionales, tales como accesibilidad y parqueo, sin impactar negativamente el espacio público.</p>	<p><i>Cualquier actividad nueva que no garantice la mitigación de sus impactos ambientales con los estándares de Zona Comercial.</i></p> <p><i>Actividades que no cubran sus necesidades funcionales tales como accesibilidad y parqueo sin impactar negativamente el espacio público.</i></p>
<p>Comercio; Centros comerciales Grandes superficies, comercio Minorista y suntuario; comercio mayorista y minorista de vehículos y equipos; comercio minorista industrial</p>		
<p>Equipamientos públicos y privados de los ámbitos regional, metropolitano, ciudad y zonal para: Salud, Educación, investigación, desarrollo tecnológico, Administración pública, Cultural, y asistencia social.</p>		
<p>Industria: Sólo será posible aquella industria o actividad productiva de bajos impactos ambientales y con procesos limpios, que cumplan con los estándares ambientales de Zonas Residenciales.</p> <p>Se permite la localización de industrias caracterizada por un uso intensivo de la tecnología, la innovación y el conocimiento y que se ha venido a definir como la "nueva industria"</p>	<p>Se debe garantizar la mitigación de impactos asociados al ruido y la calidad del aire, así como, resolver dentro del predio las obligaciones de parqueo</p>	<p>Prohibida la industria pesada y mediana que no cumpla con los estándares ambientales de Zonas Residenciales.</p>

A



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SUB ZONA 2-A ÁREAS DE TRANSICIÓN		
USOS PERMITIDOS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
<p>Servicios empresariales, profesionales, financieros, comerciales, personales, de comunicaciones, de alojamiento, parqueaderos públicos. Establecimientos de esparcimiento público.</p>	<p>Garantizar la mitigación de todos sus impactos ambientales bajo el estándar de Zona estándar Residencial, así como, cubrir todas sus necesidades funcionales tales como accesibilidad y parqueo sin impactar negativamente el espacio público.</p>	<p>Cualquier actividad nueva que no garantice la mitigación de sus impactos ambientales con los estándares de Zona residencial</p> <p>Actividades que no cubran sus necesidades funcionales tales como accesibilidad y parqueo sin impactar negativamente el espacio público.</p>
<p>Comercio; Centros comerciales Grandes superficies comerciales, Minorista y suntuario, Mayorista y minorista de vehículos y equipos Minorista industrial</p>		
<p>Equipamientos públicos y privados de los ámbitos regional, metropolitano, ciudad y zonal para: Salud, Educación, investigación, desarrollo tecnológico, Administración pública, Cultural, y asistencia social.</p>		
<p>Vivienda: multifamiliar cumpliendo con los estándares ambientales definidos en los estudios de calidad del aire y ruido ambiental anexos a la propuesta de modificación del Plan Parcial.</p>	<p>Se debe garantizar la mitigación de impactos asociados al ruido y la calidad del aire, así como, resolver dentro del predio las obligaciones de parqueo</p>	<p>Prohibida la industria pesada y mediana que no cumpla con los estándares ambientales de Zonas Residenciales.</p> <p>Las industrias hoy establecidas en los bloques D y E no podrán incrementar el área construida con destino al uso actual.</p>
<p>Industria: Sólo será posible aquella industria o actividad productiva, cuyos impactos ambientales le permitan cumplir con los estándares ambientales de zonas residenciales</p> <p>Las actividades que hoy se desarrollan en los predios de los bloques D y E, se tolerarán haciendo uso del derecho de permanencia.</p>		



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

--	--	--

SUB ZONA 1-B BORDE INTERNO		
USOS PERMITIDOS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
<p><i>Servicios empresariales, profesionales, financieros, comerciales, personales, de comunicaciones, de alojamiento, parqueaderos públicos. Establecimientos de esparcimiento público.</i></p> <p>Comercio; Centros comerciales Grandes superficies comerciales, Minorista y suntuario, Mayorista y minorista de vehículos y equipos Minorista industrial</p> <p>Equipamientos públicos y privados de los ámbitos regional, metropolitano, ciudad y zonal para: Salud, Educación, investigación, desarrollo tecnológico, Administración pública, Cultural, y asistencia social.</p> <p>Vivienda: multifamiliar cumpliendo con los estándares ambientales definidos en los estudios de calidad del aire y ruido ambiental anexos a la propuesta de modificación del Plan Parcial.</p>	<p><i>Garantizar la mitigación de todos sus impactos ambientales bajo el estándar de Zona estándar Residencial, así como, cubrir todas sus necesidades funcionales tales como accesibilidad y parqueo, sin impactar negativamente el espacio público.</i></p>	<p><i>Cualquier actividad nueva que no garantice la mitigación de sus impactos ambientales con los estándares de Zona residencial</i></p> <p><i>Actividades que no cubran sus necesidades funcionales tales como accesibilidad y parqueo sin impactar negativamente el espacio público.</i></p>





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SUB ZONA 1-B BORDE INTERNO		
USOS PERMITIDOS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
<p>Industria: Sólo será posible aquella industria o actividad productiva, cuyos impactos ambientales le permitan cumplir con los estándares ambientales de zonas residenciales</p> <p>Las actividades que hoy se desarrollan en los predios de los bloques D y E, se tolerarán haciendo uso del derecho de permanencia</p>	<p>Se debe garantizar la mitigación de impactos asociados al ruido y la calidad del aire, así como, resolver dentro del predio las obligaciones de parqueo</p>	<p>Prohibida la industria pesada y mediana que no cumpla con los estándares ambientales de Zonas Residenciales.</p> <p>Las industrias hoy establecidas en los bloques D y E no podrán incrementar el área construida con destino al uso actual.</p>

SUB ZONA 2-B ÁREAS INTERNAS		
USOS PERMITIDOS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
<p>Servicios empresariales, profesionales, financieros, comerciales, personales, de comunicaciones, de alojamiento, parqueaderos públicos. Establecimientos de esparcimiento público.</p>	<p>Garantizar la mitigación de todos sus impactos ambientales bajo el estándar de Zona estándar Residencial, así como, cubrir todas sus necesidades funcionales tales como accesibilidad y parqueo sin impactar negativamente el espacio público.</p>	<p>Cualquier actividad nueva que no garantice la mitigación de sus impactos ambientales con los estándares de Zona residencial</p> <p>Actividades que no cubran sus necesidades funcionales tales como accesibilidad y parqueo sin impactar negativamente el espacio público.</p>
<p>Comercio; Centros comerciales Grandes superficies comerciales, Minorista y suntuario, Mayorista y minorista de vehículos y equipos Minorista industrial</p>		



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

SUB ZONA 2-B ÁREAS INTERNAS		
USOS PERMITIDOS	RESTRICCIONES Y CONDICIONAMIENTOS	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS
<p>Equipamientos públicos y privados de los ámbitos regional, metropolitano, ciudad y zonal para: Salud, Educación, investigación, desarrollo tecnológico, Administración pública, Cultural, y asistencia social.</p> <p>Vivienda: multifamiliar cumpliendo con los estándares ambientales definidos en los estudios de calidad del aire y ruido ambiental anexos a la propuesta de modificación del Plan Parcial.</p>	<p>Toda la vivienda debe garantizar el cumplimiento de los estándares ambientales de las zonas residenciales.</p>	
<p>Industria: Sólo será posible aquella industria o actividad productiva cuyos impactos ambientales le permitan cumplir con los estándares ambientales de zonas residenciales</p> <p>Las actividades que hoy se desarrollan en los predios de los bloques D se tolerarán haciendo uso del derecho de permanencia</p>	<p>Se debe garantizar la mitigación de impactos asociados al ruido y la calidad del aire, así como, resolver dentro del predio las obligaciones de parqueo</p>	<p>Prohibida la industria pesada y mediana que no cumpla con los estándares ambientales de Zonas Residenciales.</p> <p>Las industrias hoy establecidas en los bloques D y E no podrán incrementar el área construida con destino al uso actual."</p>

Artículo 12. Modificación. Modificar el artículo 34 del Decreto Municipal 124 de 2006; el nuevo texto es el siguiente:

“Artículo 34. Interrelación entre las categorías de actividades. En aplicación de los principios de autonomía, convivencia y flexibilidad, se establecen las siguientes condiciones para la mezcla de usos en el área de intervención, de acuerdo con la matriz de usos del artículo 33 del presente decreto y las demás disposiciones del Plan Parcial:

34.1. Las actividades industriales existentes en el sector, al momento de adopción del Plan Parcial, tienen el carácter de uso establecido y actividades protegidas. Para conservar este derecho, deberán mantenerse



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

las condiciones ambientales consignadas en el protocolo ambiental adoptado con el Plan Parcial o las modificaciones que sobre el mismo se generen con posterioridad a la adopción del Plan Parcial.

- 34.2. *No se permite el cambio del uso industrial (proceso de adecuación) del área construida que hoy ocupa la industria existente. Sólo se permitirá la localización de nuevas empresas industriales utilizando la estructura existente, cuando se cumplan con los requisitos señalados en el artículo 57.*
- 34.3. *Se permite la localización de industria caracterizada por un uso intensivo de la tecnología, la innovación y el conocimiento, asociada al concepto de ciudades creativas y territorios inteligentes como usos compatibles con el residencial.*
- 34.4. *Ningún uso o actividad que se establezca en el sector podrá ir en contra del derecho de permanencia de las actividades protegidas y, por lo tanto, los nuevos desarrollos urbanísticos deberán adoptar a su costo, las medidas necesarias para garantizar que no se incurra en la generación de conflictos frente a las actividades protegidas, para lo cual, se deberá dar cumplimiento a las recomendaciones contenidas en los estudios de calidad del aire y mitigación de ruido ambiental que hacen parte de la modificación y ajuste del presente Plan Parcial.*
- 34.5. *Ningún uso o actividad nueva que se establezca en el sector podrá generar impactos ambientales negativos, cuyo efecto resultante, sea superior al máximo permitido por la normatividad ambiental vigente para cualquiera de los usos receptores.”*

Artículo 13. Sustitución. Sustituir el artículo 36 del Decreto Municipal 124 de 2006, el cual quedará así:

“Artículo 36. Asignación de usos del suelo. *La asignación de usos del suelo para las subzonas definidas en el artículo 33 del presente Decreto promueve a su vez el logro de los objetivos establecidos en el artículo 7 ibidem, como estrategia para el desarrollo del concepto de ciudad compacta y del principio de orientar el crecimiento hacia adentro, según lo previsto en los artículos 11 y 160 del Acuerdo Municipal 62 de 1999.*

La responsable o “sana mezcla de usos” dispuesta en el Plan Parcial, las políticas de movilidad sostenible y la incorporación de estrategias de mitigación de impactos ambientales, hacen posible la disposición del uso residencial en las unidades de



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

gestión localizadas hacia el borde exterior Zona A 2-A Área de Transición del polígono.

Las actividades de comercio y servicios para satisfacer las necesidades de la población residente en el sector, las industrias asociadas a la tecnología, la innovación y el conocimiento, así como, los equipamientos públicos y privados, se ubicarán o se proyectarán, como zócalo urbano que promueva la interacción entre estas y los espacios públicos a los cuales dan su frente, correspondientes a las vías y parques, siendo estas exigibles como mínimo en los primeros pisos de las edificaciones.”

Artículo 14. Sustitución. Sustituir el artículo 56 del Decreto Municipal 124 de 2006; el nuevo texto es el siguiente:

“Artículo 56. Normas básicas. Los proyectos urbanísticos y constructivos que se pretendan ejecutar en el área de planificación, deberán cumplir con las normas que a continuación se detallan, y en los elementos no reglamentados, deberán acogerse a lo establecido en los Acuerdos Municipales 62 de 1999, 23 de 2000 y las normas urbanísticas específicas contenidas en el Acuerdo Municipal 38 de 1990; así mismo, las normas vigentes sobre seguridad de edificaciones y construcciones.

56.1. Parqueaderos mínimos exigidos. Los nuevos desarrollos constructivos dentro del área de planificación, deberán cumplir con los siguientes requerimientos de estacionamientos:

Tabla 4: Exigencia de parqueaderos por uso:

USO GENERAL	ACTIVIDADES	PARQUEADEROS PRIVADOS	PARQUEADEROS DE VISITANTES
VIVIENDA	Todas las tipologías	1 por cada vivienda	1 por cada 7 viviendas
COMERCIO TIPO 2	Lineal sobre ejes estructurantes, Grandes superficies comerciales, centros comerciales, Hipermercados	1 por cada 100m ² de área neta construida en este uso.	1 por cada 60m ² de área neta construida en este uso.

f



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

USO GENERAL	ACTIVIDADES	PARQUEADEROS PRIVADOS	PARQUEADEROS DE VISITANTES
SERVICIOS	Oficinas, servicios personales, profesionales, comerciales, empresariales, financieros	1 por cada 100m ² de área neta destinada a este uso.	1 por cada 200m ² de área neta destinada a este uso.
INDUSTRIA	Empresas asociadas a las nociones de sociedad del conocimiento y economía del conocimiento, desarrollo sostenible e inclusión social, Bodegas	1 por cada 200m ² de área construida	1 por cada 200m ² de área construida

56.2. Fachadas Abiertas. Las edificaciones que den frente a espacios públicos, naturales y artificiales, según las tipologías establecidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, deberán ser proyectadas con fachadas abiertas. Se deberá cumplir con las diferentes normas de retiros establecidas en el Acuerdo Municipal 38 de 1990.

56.3. Alturas. No existirán restricciones de altura para el desarrollo de proyectos, salvo las determinadas por el uso mismo de la edificabilidad, la aplicación de los índices de construcción y ocupación o por razones técnicas, de acuerdo con los estudios de suelo que sean adelantados para los trámites de licencias urbanísticas.

En todo caso, se debe respetar la altura máxima definida por la Aeronáutica Civil y tramitar las autorizaciones correspondientes, de manera previa al trámite de licencias urbanísticas.”

Artículo 15. Adición. Adicionar el artículo 57A al Decreto 124 de 2006, así:

“Artículo 57A. Trámite para realizar la edificabilidad permitida por el Plan Parcial. De conformidad con lo dispuesto en las normas vigentes, cada Unidad de Gestión se entenderá como un proceso independiente de urbanización y, por lo tanto, para su desarrollo, se podrá tramitar una única licencia de urbanización o proyecto urbanístico general de acuerdo con las decisiones que adopten los propietarios interesados.

El curador urbano, en el acto administrativo por medio del cual, se aprueba el Planteamiento Urbanístico General, deberá dejar expresa la forma como se dará



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

cumplimiento a las cargas urbanísticas derivadas de la edificabilidad que se autoriza para las áreas objeto de licencia.

Con base en las autorizaciones otorgadas por el presente Decreto en el artículo 12-A, podrán los propietarios solicitar una única licencia de urbanización por unidad de gestión o la aprobación del planteamiento urbanístico general, para el bloque de propietarios, sin que ello conlleve modificación o ajuste del Plan Parcial.

Parágrafo 1. *En todo caso, el planteamiento urbanístico general o licencia urbanística con construcción por etapas, debe establecer de manera precisa, las unidades de aprovechamiento de superficie (UAS) que serán utilizadas en ejecución de la misma y discriminar los usos a los que se destinarán las construcciones resultantes en la forma como aquí se determina en el modelo de ocupación para la intensidad de usos resultante.”*

Artículo 16. Modificación. Modificar el artículo 64 del Decreto Municipal 124 de 2006; el cual, quedará así:

“Artículo 64. Vigencia del Plan Parcial. *El Plan Parcial adoptado a través del Decreto Municipal 124 de 2006 y modificado por el presente decreto, tendrá vigencia hasta tanto se encuentren vigentes los contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, adoptado mediante Acuerdo Municipal 48 de 2014, sin perjuicio de la posibilidad de que pueda revisarse y ajustarse en aplicación de la normativa nacional vigente y en ocasión de la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.*

El presente decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.”

Artículo 17. Vigencias y derogatorias. Permanecen vigentes las disposiciones del Decreto Municipal 124 de 2006 que no son expresamente modificadas, adicionadas o sustituidas por las disposiciones contenidas en el presente decreto, en especial, las que se reportan en el siguiente cuadro:

NORMAS QUE CONTINÚAN VIGENTES DEL DECRETO MUNICIPAL 124 DE 2006	Artículos 1- 3- 4- 5- 6- 7- 10- 11-12- 14- 15- 16- 17- 18- 19- 20- 21- 22- 23- 24- 25- 26- 27- 28 - 29- 30- 35- 37- 38- 39- 40- 41-42- 43- 44- 45- 46- 47- 48-49- 50- 51- 52- 53- 54- 57- 58- 59- 60- 61 - 62- 63- 66
NORMAS QUE SE MODIFICAN	Artículos 2, 8, 9, 13, 33, 34, 64
NORMAS QUE SE ADICIONAN	Artículo 12A, tres parágrafos al artículo 28,

PR





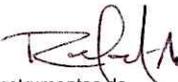
Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

	Artículo 22A Artículo 22B Artículo 57A.
NORMAS QUE SE SUSTITUYEN	Artículos 31, 36 y 56
NORMAS QUE SE DEROGAN	Artículos 32, 55 y 65

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


OSCAR DE JESÚS HURTADO PÉREZ
 Alcalde (E) de Medellín


NICOLAS ALEJANDRO PEÑA TORRES
 Director (E)
 Departamento Administrativo de Planeación

Proyectó	Revisó:	Aprobó
John Edward Bustamante Saldarriaga Abogado Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión- Departamento Administrativo de Planeación 	Adriana María Zapata Flórez Abogada – Profesional Universitaria Departamento Administrativo de Planeación 	Xiomara Giraldo Álzate Asesora Despacho Departamento Administrativo de Planeación
Juan Rafael Acevedo Mejía Abogado Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión- Departamento Administrativo de Planeación 	Nelson Darío Valderrama Cuartas Líder de Programa (E) Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión- Departamento Administrativo de Planeación 	