

DECRETO 1098 DE 2023

“Por medio del cual se revisa y ajusta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRío, Zona Río Sur, se derogan el Decreto 2078 de 2015 modificado por el Decreto 2195 de 2019, que lo adoptaron y modificaron y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN (E)

En uso de las atribuciones que le confieren los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, las legales conferidas en los numerales 1 y 14 del literal D del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el artículo 19 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 455 al 460 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, el Decreto Nacional 1609 de 2023 y,

CONSIDERANDO QUE:

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

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

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

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

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

del territorio urbano, para definir sus características particulares de urbanización, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.

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

La planificación en la zona Sur del AIE MedRío se orienta al aprovechamiento de los suelos industriales, al impulso de la competitividad de la ciudad en las redes económicas globales y a la coexistencia de usos residenciales con la industria sostenible y de última generación, así como con otros usos complementarios.

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

Con fundamento en lo anterior, se expidió el Decreto Municipal 2078 de 2015, por medio del cual se adoptó el macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica AIE MEDRío, Zona Río Sur, según se establece en el Mapa 9. Áreas de Intervención Estratégica, que se protocolizó con el Acuerdo 048 de 2014.

El Macroproyecto Río Sur, incorporó los instrumentos de planificación adoptados y vigentes, entre los que se encuentran algunos planes parciales y planteamientos urbanísticos de Áreas de Preservación de Infraestructura -API-. Adicionalmente, formuló y adoptó los planes parciales los planes parciales para los polígonos Z5_R_22, Z5_R_24, Z5_R_25, Z5_R_26, Z5_R_27, Z6_R_28, Z6_R_29, Z6_R_30, Z6_R_31, Z6_R_32, Z6_R_33, Z6_R_34, Z6_R_47 y definió las determinantes para la revisión o nueva formulación de los instrumentos de Planificación del Macroproyecto, una vez perdieran su vigencia.

En aplicación de las disposiciones del Capítulo 1 del Título IV del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda y Desarrollo Territorial 1077 de 2015, con respecto al procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, el Departamento Administrativo de Planeación adelantó en su momento las etapas de formulación, revisión, concertación y consulta, previas en los términos de la norma citada y del Plan de Ordenamiento Territorial, agotando las fases definidas en el artículo 460 del Acuerdo 48 de 2014, relacionadas con el diagnóstico, formulación, revisión, participación democrática, información pública, citación a propietarios y vecinos y adopción, de lo cual dio cuenta el anexo al Documento Técnico de Soporte del Decreto 2078 de 2015.

El Decreto 2078 de 2015 en su artículo 257 definió que el instrumento podría revisarse y ajustarse, total o parcialmente, en cualquier momento, por iniciativa de la Administración municipal, hoy distrital, acudiendo a motivaciones sustentadas técnicamente en parámetros de seguimiento y evaluación relacionadas con situaciones como: a) el cambio radical de las condiciones de mercado; b) la imposibilidad de llevar a cabo los aportes a cargas urbanísticas; c) la transformación radical de las condiciones de los inmuebles y d) el excesivo incremento en los precios del suelo.

En aplicación de esta disposición, el Departamento Administrativo de Planeación a través de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, en ejercicio de las funciones descritas en los numerales 1 y 2 del artículo 343 del Decreto 883 de 2015, lideró un trabajo conjunto público-privado, que dio como resultado una ruta de trabajo para consolidar un “Modelo Dinámico de Gestión” conformado por estrategias que permitieran implementar mecanismos para facilitar la gestión y el acompañamiento interinstitucional; para lo cual se expidió el Decreto 2195 de 2019, que revisa y ajusta el Decreto 2078 de 2015, donde se pretendió contribuir a mejorar la eficiencia de las estructuras financieras de los proyectos, en función de la capacidad de absorción del mercado de proyectos que desarrollan los toques de aprovechamiento urbanístico otorgados por el Plan de Ordenamiento Territorial, generando los mecanismos normativos que permitieran una reconversión progresiva de vocación y dinámicas urbanas de los polígonos, así como una disminución de los niveles de incertidumbre en su proceso de comercialización, habida de cuenta de los mayores valores del suelo.

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

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

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

Con el fin de superar los problemas identificados, el presente Decreto incorpora las temáticas no ajustadas de los Decretos No. 2078 de 2015 y 2195 de 2019 y

genera nuevos contenidos y ajustes con el fin de consolidar siete (7) estrategias, que permitirán activar los procesos de renovación urbana en la ciudad, entendidos como una apuesta para lograr impactar de manera positiva la articulación de los instrumentos desde la administración y los operadores del territorio, con la dinámica inmobiliaria del sector privado, con el fin de concretar el modelo de ocupación territorial planteado por el Plan de Ordenamiento Territorial, las cuales se detallan a continuación:

El modelo de ocupación (planteamiento urbanístico) del Macroproyecto debe ajustarse a partir de la eliminación de la mayoría de las Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas – ARO- que pasan a ser UAU de manera que potencialmente pueden vincularse al sistema de espacio público a partir de los recursos recaudados por este concepto en todo el Macroproyecto. Con este ajuste, el Macroproyecto Río Sur adopta un modelo de ocupación dinámico y flexible que se va concretando desde los sistemas públicos (espacio público efectivo y equipamientos), en función de la dinámica inmobiliaria, sin limitar las posibilidades de desarrollo de predios que, por su tamaño y localización, podrían transformarse en cualquiera de los dos sentidos, razón por la cual estas UAU-RO entran al sistema de reparto equitativo donde se le asignan sus respectivos aprovechamientos y obligaciones en función del área neta, pudiendo concretarlas allí mismo a través del proceso de licenciamiento urbanístico.

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

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

La presente revisión y ajuste se fundamenta en la conservación de las premisas generales del reparto realizado a escala del Macroproyecto, y en el mismo sentido, se conservan las normas y premisas del modelo de ciudad y del Macroproyecto establecidas para la AIE MEDRío Sur en el Decreto 2078 de 2015.

Sin embargo, con el fin de superar situaciones de inequidad en el reparto entre las UAU y las ARO, es necesario ajustar la *asignación de las cargas y los aprovechamientos urbanísticos* expresados en densidad e índice de construcción a escala del Plan Parcial, sin superar los aprovechamientos máximos establecidos del Sistema de Reparto efectuado a escala del Plan de Ordenamiento Territorial y el Macroproyecto.

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

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

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

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

Este proyecto de Decreto fue oportunamente socializado y discutido con las dependencias y entes descentralizados de la Administración Distrital que tienen entre sus competencias, la aplicación de sus disposiciones. Adicionalmente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, previa citación mediante correo certificado y edicto en prensa, se llevaron a cabo los eventos de información pública, citación a propietarios y vecinos, de los planes parciales del Macroproyecto Rio Sur, con el fin de que estos conocieran la propuesta y expresaran sus recomendaciones y observaciones el día 2 y 3 de noviembre, en el marco de los cuales el Departamento Administrativo de Planeación recibió cuarenta y cinco (45) consultas las cuales fueron resueltas de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011.

Una vez resueltas las recomendaciones y observaciones de los propietarios y vecinos, fue publicado página web del Distrito en aplicación a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, entre los días 7 y 12 de diciembre, recibiendo un total de 239 visitas y 13 descargas. Durante el tiempo de publicación se recibió una (1) observación parte del señor Gabriel Arango con respecto al Plan Parcial para el polígono Z6-R-29 Campo Amor – Cristo Rey que fue acogida en el párrafo tercero del artículo 157.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES DEL MACROPROYECTO

CAPITULO 1 Generalidades y marco estratégico

Artículo 1. Objeto. Adoptar la revisión y ajuste del Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MEDRio, Zona Rio Sur con el fin de armonizarlo con las nuevas disposiciones normativas del orden Distrital e incorporar modificaciones a sus disposiciones regulatorias del modelo de ocupación a escala de Macroproyecto, los sistemas públicos y colectivos, los sistemas de reparto de cargas y beneficios de sus trece (13) planes parciales, así como de sus mecanismos, herramientas e instrumentos, con miras a detonar el desarrollo urbano e inmobiliario y la concreción del modelo de ocupación del territorio establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo: Con el fin de facilitar la comprensión y aplicación del instrumento, el presente Decreto incorpora las disposiciones que no fueron objeto de modificación contenidas en los decretos municipales No. 2078 de 2015 y 2195 de 2019.

Artículo 2. Alcance del Macroproyecto. El macroproyecto Urbano para el Área de Intervención MEDRio, zona Río Sur, incluye:

- 2.1 Incorporación y articulación de los instrumentos de planificación adoptados y vigentes, entre los que se encuentran algunos planes parciales y planteamientos urbanísticos de API;
- 2.2 Formulación y adopción de los planes parciales para los polígonos: Z5_R_22, Z5_R_24, Z5_R_25, Z5_R_26, Z5_R_27, Z6_R_28, Z6_R_29, Z6_R_30, Z6_R_31, Z6_R_32, Z6_R_33, Z6_R_34, Z6_R_47;
- 2.3 Definición de los lineamientos para la revisión o nueva formulación de los instrumentos de planificación del Macroproyecto, una vez pierda su vigencia.

Parágrafo. Hacen parte integral del macroproyecto los siguientes documentos:

- 2.4 Las disposiciones del presente Decreto
- 2.5 El Documento Técnico de Soporte que comprende el diagnóstico, la formulación y los anexos correspondientes a las actas y documentos de la estrategia de participación de los Macroproyectos “Procesos de diálogo y concertación de los Macroproyectos y sus planes parciales”.
- 2.6 El Atlas cartográfico conformado así:
 - 2.6.1 Listado de mapas generales del Macroproyecto

Tabla 1. Mapas del macroproyecto

ETAPA	No.	PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESC
DIAGNOSTICO	01	Conformación del área de planificación	MRS_D_01_Área_Planificación_P	1:7.500
	02	Estructura Ecológica Principal según el POT.	MRS_D_02_Estructura_ecológica_POT_P	1:7.500
	03	Aptitud Geológica	MRS_D_03_Aptitud_Geológica_P	1:7.500
	04	Sistema de Espacio Público y equipamientos definido por el POT	MRS_D_04_Sistema_EP_equipamientos_P	1:7.500
	05	Jerarquía Vial	MRS_D_05_Jerarquia_vial_P	1:7.500
	06	Sistemas de Movilidad	MRS_D_06_Sistemas_Movilidad_P	1:7.500
	07	Patrimonio	MRS_D_07_Patrimonio_P	1:7.500
	08	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	MRS_D_08_SSPP_Acueducto_Alcantarillado_P	1:7.500
	09	Servicios Públicos - Redes de Energía	MRS_D_09_SSPP_Energía_P	1:7.500
	10	Servicios Públicos - Redes de Gas	MRS_D_10_SSPP_Gas_P	1:7.500
	11	Usos del suelo actuales	MRS_D_11_Usos_Suelo_PP	1:7.500
	12	Instrumentos de planificación	MRS_D_12_Instrumentos_Planificación_P	1:7.500
FORMULACIÓN	01	Estructura Ecológica.	MRS_F_01_Estructura Ecológica_P	
	02	Sistema de Espacio Público y Equipamientos	MRS_F_02_SistemaEP_Equipamientos_P	1:7.500
	03	Jerarquía vial	MRS_F_03_Jerarquia_vial_P	1:7.500
	04	Sistemas de movilidad	MRS_F_04_Sistemas_Movilidad_P	1:7.500
	05	Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico	MRS_F_05_Planteamiento_Urbanístico_P	1:7.500
	06	Instrumentos de planificación a formularse	MRS_F_06_Instrumentos_planificación_formulación_P	1:7.500
	07	Asignación aprovechamientos urbanísticos y densidades.	MRS_F_07_Asignación_Aprovechamientos_P	1:7.500
	08	Disposición de áreas de cesión y	MRS_F_08_Distribución_cesión y	1:7.500

ETAPA	No.	PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESC
		cargas urbanísticas	cargas_P	
	09	Proyectos Estratégicos	MRS_F_09_Proyectos_Estratégicos_P	1:7.500

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

2.6.2 Listado de mapas para los planes parciales

Tabla 2. Mapas de los planes parciales

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z5_R_22_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_22_MRS_D_01_Topo_matriculas_P	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_22_MRS_D_02_Retiros_P	1:2.000
Z5_R_22_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_22_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_22_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_22_MRS_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_22_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_22_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_22_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_22_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_22_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_22_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_5 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_6 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_7 Z5_R_22_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_8	1:2.000
Z5_R_24_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_24_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_24_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z5_R_24_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_24_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_24_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_24_MRS_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_24_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_24_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_24_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_24_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_24_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_24_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_24_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
Z5_R_25_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_25_MRS_D_01_Topo_matriculas	1:2.000

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	02	Retiros	Z5_R_25_MRS_D_02_Retiros	1:2.000
Z5_R_25_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_25_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_25_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_25_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_25_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_25_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_25_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_25_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z5_R_25_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_25_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_25_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
Z5_R_26_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_26_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_26_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z5_R_26_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_26_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_26_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_26_MRS_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_26_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_26_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_26_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_26_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_26_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_26_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z5_R_26_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4	1:2.000
Z5_R_27_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z5_R_27_MRS_D_01A_Topo_matriculas_P Z5_R_27_MRS_D_01B_Topo_matriculas_P	1:2.000
	02	Retiros	Z5_R_27_MRS_D_02_Retiros_P	1:2.000
Z5_R_27_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z5_R_27_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z5_R_27_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z5_R_27_MRS_F_02_Proyectos_viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z5_R_27_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z5_R_27_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z5_R_27_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z5_R_27_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	Áreas de manejo especial	Z5_R_27_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z5_R_27_MRS_F_08_UAU	1:2.000

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z5_R_27_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_5	1:2.000
Z6_R_28_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_28_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_28_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_28_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_28_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_28_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_28_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_28_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_28_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_28_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_28_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_28_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_28_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z6_R_28_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4	1:2.000
Z6_R_29_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_29_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_29_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_29_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_29_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_29_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_29_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_29_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_29_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_29_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_29_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_29_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_29_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_29_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_29_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z6_R_29_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3	1:2.000
Z6_R_30_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_30_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_30_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_30_MRS_F_01_Estructura_EP equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_30_MRS_F_02_Proyectos_V	1:2.000

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
Z6_R_30_M RS_F			iales Z6_R_30_MRS_F_02_Proyectos_V iales_2	
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_30_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_30_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_30_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_30_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_30_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_30_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_5 Z6_R_30_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_6	1:2.000
	Z6_R_31_M RS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_31_MRS_D_01_Topo_matriculas_M
02		Retiros	Z6_R_31_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_31_M RS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_31_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_31_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_31_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_31_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_31_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_31_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_31_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_31_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_31_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_31_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_31_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2	1:2.000
Z6_R_32_M RS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_32_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_32_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_32_M RS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_32_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_32_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_32_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_32_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_32_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_32_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_32_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_32_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_32_MRS_F_08_UAU	1:2.000

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_32_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU	1:2.000
Z6_R_33_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_33_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_33_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_33_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_33_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_33_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_33_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_33_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_33_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_33_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_33_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_33_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_33_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_33_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_33_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2	1:2.000
Z6_R_34_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_34_MRS_D_01_Topo_matriculas_M	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_34_MRS_D_02_Retiros_M	1:2.000
Z6_R_34_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_34_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_34_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_34_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_34_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_34_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_34_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_34_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_34_MRS_F_07_AME	1:2.000
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_34_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_34_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_34_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z6_R_34_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3	1:2.000
Z6_R_47_MRS_D	01	Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias	Z6_R_47_MRS_D_01_Topo_matriculas_P	1:2.000
	02	Retiros	Z6_R_47_MRS_D_02_Retiros_P	1:2.000
Z6_R_47_MRS_F	01	Estructura de espacio público y equipamientos	Z6_R_47_MRS_F_01_Estructura_EP_equipamientos	1:2.000
	02	Proyectos y secciones viales	Z6_R_47_MRS_F_02_Proyectos_Viales Z6_R_47_MRS_F_02_Proyectos_Viales_2	1:2.000
	03	Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado	Z6_R_47_MRS_F_03_SSPP_Acueducto_Alcantarillado	1:2.000
	04	Servicios Públicos - Redes de Energía	Z6_R_47_MRS_F_04_SSPP_Energía	1:2.000
	05	Servicios Públicos - Redes de Gas	Z6_R_47_MRS_F_05_SSPP_Gas	1:2.000
	06	Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico	Z6_R_47_MRS_F_06_Planteamiento_urbanístico	1:2.000
	07	áreas de manejo especial	Z6_R_47_MRS_F_07_AME	1:2.000

CÓDIGO SERIE	No.	CONTENIDO DEL PLANO	NOMBRE DEL ARCHIVO	ESCALA
	08	Proyecto Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	Z6_R_47_MRS_F_08_UAU	1:2.000
	09	Asignación de cargas urbanísticas por UAU	Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_2 Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_3 Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_4 Z6_R_47_MRS_F_09_Asignación_cargas_UAU_5	1:2.000

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 3. *Ámbito de Aplicación.* Las normas del presente decreto serán de obligatorio cumplimiento para las actuaciones objeto de licencias urbanísticas, así como para las intervenciones que adelanten las entidades públicas, privadas y mixtas en el área definida para el Macroproyecto MEDRioSur en el artículo 456 del Acuerdo 48 de 2014, delimitada en el *Mapa 01 del diagnóstico. Conformación del Área de Planificación* y que comprende los siguientes polígonos de tratamiento:

Z6_API_34, Z5_API_25, Z5_API_28, Z5_API_24, RIO_API_62, Z5_CN5_13, Z5_CN5_12, Z5_CN5_15, Z5_R_24, Z5_R_25, Z6_R_33, Z6_R_32, Z6_R_34, Z6_R_31, Z6_R_30, Z6_R_29, Z6_R_28, Z6_R_47, Z5_R_27, Z5_R_26, Z5_R_22, Z5_R_23, Z5_API_27, Z5_CN5_19, Z6_CN2_23.

Parágrafo 1. Todas las disposiciones consignadas en el presente decreto, asociadas a los sistemas públicos y colectivos del Macroproyecto, serán aplicables a todos los instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel adoptados, manteniendo la prevalencia normativa de los instrumentos de primer y segundo nivel.

Parágrafo 2. Las disposiciones relacionadas con la gestión de los planes parciales solo serán aplicables a los que se adoptaron con el macroproyecto en el marco del Acuerdo 48 de 2014 y que son objeto de revisión y ajuste mediante el presente Decreto.

Artículo 4. *Instrumentos de Planificación de Tercer Nivel formulados con el Macroproyecto.* Los instrumentos de planificación complementaria formulados con el Macroproyecto y que son objeto de revisión y ajuste son los siguientes:

Tabla 3. Instrumentos de planificación del macroproyecto

POLÍGONO	NOMBRE
Z5_R_22	Barrio Colombia
Z5_R_24	Villa Carlota
Z5_R_25	Astorga - Patio Bonito
Z5_R_26	Manila
Z6_R_28	Cristo Rey
-Z6_R_29	Cristo Rey-Campo Amor
Z6_R_30	Capo amor
Z6_R_31	Santa Fé
Z5_R_27	Santa Maria de los Ángeles
Z6_R_32	Santa Fé
Z6_R_33	Trinidad
Z6_R_34	Tenche
Z6_R_47	Guayabal

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Parágrafo. El Macroproyecto mantiene los planteamientos urbanísticos para las Área de Preservación de Infraestructuras -API- y las normas de los polígonos de renovación sujetos a plan parcial que se formularon y adoptaron con anterioridad al Decreto 2078 de 2015; no formula ni adopta los planes maestros de los demás

polígonos con tratamiento API, los cuales acogerán las premisas del modelo de ocupación a escala de la Zona Rio Sur, definido en este Decreto.

Artículo 5. Objetivos, estrategias y acciones del Macroproyecto. En consonancia con lo establecido en el artículo 457 del Acuerdo 48 de 2014, se acogen para el Macroproyecto MEDRioSur, los siguientes objetivos, estrategias¹ y acciones:

Tabla 4. Objetivos y estrategias del macroproyecto

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS		ACCIONES
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS AMBIENTALES		
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS AMBIENTALES	Objetivo 1	Consolidar un sistema de redes ecológicas como elemento articulador de los valores ambientales y paisajísticos de la ciudad – río y borde
	Estrategias	Incorporación al subsistema de espacio público de las áreas de la estructura ecológica de la ciudad articulado al Río Aburrá. i. El subsistema de espacio público es una malla que se articula con el sistema hidrográfico y de movilidad de la ciudad. ii. Las obligaciones urbanísticas están determinadas por el planteamiento urbanístico para obtener un subsistema articulado de espacio público y movilidad para todos los suelos de renovación urbana.
	Objetivo 2	Promover la construcción de una ciudad más compacta y eficiente en el consumo de recursos
	Estrategias	Formulación de un planteamiento urbanístico en función de los corredores de transporte y de los sistemas públicos, que respeta la estructura urbana existente y propone nuevos elementos de articulación para conseguir una ciudad continua y compacta. Definición de normas volumétricas, específicas y de perfil urbano que regulan la disposición de los paramentos frente a las vías, las alturas en relación con el vacío, el manejo del zócalo urbano. i. Definición de criterios para las secciones públicas que incluyen dimensiones de zonas verdes, y anchos mínimos de sección de acuerdo con las jerarquías viales. Además, que acorde con la función que cumplen las vías como parte de la estructura ecológica, se diferencia el manejo de la sección basado en los principios del urbanismo ecológico. ii. Identificación de nuevas redes de movilidad no motorizada iii. Concreción del subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro asociado a las vías de acuerdo con su jerarquía para definir los usos específicos del suelo en los planes parciales. iv. Precisión de la norma urbanística de aprovechamientos a través de un sistema de reparto por polígonos (planes parciales) y asociada a las normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general para conseguir la ciudad compacta y con urbanismo de cercanía que se busca tener en los suelos de renovación urbana.
	Objetivo 3	Recuperar los valores ambientales de los márgenes del Río Medellín como elemento principal de una cuenca urbanizada.
	Estrategias	Definición de determinantes desde el Macroproyecto para el API Río_API_62 Definición de lineamientos desde la Resolución municipal 335 de 2014 que adopta que el API del río. Establecer lineamientos de intervenciones ambiental a través del proyecto “Parques del Río Medellín”

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS		ACCIONES	
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS	Objetivo 4	Mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas de la franja del río.	<p>i. Generación de propuesta de Estructura Ecológica Complementaria que se articula con los procesos de crecimiento urbano vertical y fortalece los procesos ecológicos que alberga la Estructura Ecológica Principal.</p> <p>ii. Establecimiento de las bases físico-espaciales para el mejoramiento de la calidad ambiental en el área del Macroproyecto a partir de la red ecológica complementaria propuesta, articulada con los espacios públicos propuestos y existentes, con áreas verdes asociadas a movilidad, y con el reconocimiento de áreas para la prevención de inundaciones, avenidas torrenciales y de movimientos en masa.</p> <p>iii. Construcción de lineamientos para potenciar el desarrollo cultural de la población como elemento de transformación social y urbanística, desde la apropiación paisajística de un entorno donde se articulan los elementos naturales con elementos de carácter patrimonial.</p>
	Estrategias	<p>i. Promover acciones para la mitigación de impactos ambientales y crear protocolos ambientales para la transformación y recuperación de los suelos destinados a actividades industriales altamente contaminantes, suelos mineros entre otros</p>	<p>i. Reconocimiento de los determinantes dados por la Estructura Ecológica Principal como oportunidades para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.</p> <p>ii. Adecuación del modelo de ocupación urbano propuesto por el Macroproyecto para fortalecer y articular la conectividad ecológica con futuros desarrollos inmobiliarios.</p> <p>iii. Reconfiguración de los espacios abiertos (públicos y privados) para el fortalecimiento de los servicios ecosistémicos.</p> <p>iv. Fortalecimiento de los procesos ecológicos desde las nuevas edificaciones.</p>
	Objetivo 5	Promover acciones interinstitucionales para establecer estrategias integrales para la relocalización y localización de los puntos de acopio y recolección de basuras, para lo cual deberá localizarse las zonas factibles de la localización y deberán establecerse las medidas para la mitigación de impacto a realizarse	Identificación conjunta entre DAP y Secretaría de medio ambiente de los equipamientos asociados al PGIRS
	Estrategias	Promover acciones interinstitucionales para la aplicación de estrategias para la recolección de basuras Identificación, evaluación, selección y definición de nuevos sitios de Gestión Integral de residuos sólidos ordinarios, especiales y peligrosos	Dentro del PGIRS se identifica la posible localización de acopios de residuos, se establecen criterios, para su localización en el espacio público y mitigando los impactos sobre los usos del suelo permitidos desde el POT.
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS SOCIALES Y ECONÓMICAS			
Objetivo 1	Promover los valores de convivencia ciudadana, arraigo, apropiación y permanencia de los habitantes, como fundamento para la sostenibilidad social, económica, urbanística y ambiental	Definición de normas para la permanencia de las actividades económicas productivas al interior del Macroproyecto fundamentada en una norma del POT que permite aprovechamientos transitorios para las industrias que permanezcan en los territorios de los Macroproyectos	

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS		ACCIONES
	<p>Estrategias</p> <p>i. Generar y articular las actuaciones urbanísticas con las políticas y programas de bienestar social y desarrollo económico.</p> <p>ii. Generar condiciones urbanísticas favorables para la promoción de la cultura, la organización de base y el emprendimiento económico</p> <p>iii. Desarrollar la política de protección a moradores, identificando las características iniciales y los posibles escenarios, como determinantes del desarrollo del Macroproyecto</p>	<p>i. Realización de mesas de diálogo y discusión alrededor de los Macroproyectos urbanos</p> <p>ii. Realización de las sesiones informativas sobre los planes parciales al interior de los Macroproyectos por convocatoria pública y se responden desde el DAP las inquietudes y preguntas relacionadas con el futuro desarrollo de estos territorios. Esto se hace en el marco de la Ley 388/97</p> <p>iii. Establecimiento de una política de vivienda para la protección de los habitantes menos favorecidos.</p> <p>iv. Definición de normas para la permanencia de las actividades económicas actuales aun cuando las unidades de actuación urbanística se desarrollen.</p> <p>v. Articulación a la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas por parte del Distrito de Medellín la cual será de obligatorio cumplimiento para el operador urbano.</p>
	<p>Objetivo 3</p> <p>Crear condiciones para la autosostenibilidad económica y social de las transformaciones requeridas, de forma tal que se convierta en solución productiva para los pobladores originales y a futuros.</p>	<p>Definición de condiciones para el pago de obligaciones VIP y VIS en sitio, además del mantenimiento de las actividades económicas existentes.</p>
	<p>Estrategias</p> <p>i. Permitir actividades productivas y económicas como mecanismo de cofinanciación de vivienda de interés prioritario.</p> <p>ii. Establecer la política de protección y promoción de actividades económicas y productivas.</p> <p>iii. Garantizar el obligatorio cumplimiento el derecho de permanencia de las actividades industriales hasta tanto se traslade y siempre que cumplan con las condiciones ambientales y la normativa vigente.</p> <p>iv. Cuantificar las nuevas actividades económicas a localizarse en las áreas de cada Macroproyecto.</p>	<p>i. En los sistemas de reparto de los polígonos al interior de los Macroproyectos se dispone el pago de obligaciones VIP y VIS. Esta puede hacerse vía pago de derechos fiduciarios, construcción de unidades de vivienda o calificación de suelo. La normativa asociada a los Macroproyectos se diseña para que se utilicen las tres posibilidades además de garantizar siempre que haya VIP y VIS dispuesta en sitio.</p> <p>ii. La política es responsabilidad del Distrito de Medellín. Los Macroproyectos se formulan con base en el reconocimiento de la población actual y de actividades económicas existentes y tendrán la obligación de implementarla.</p> <p>iii. Se garantiza la permanencia de la industria aun cuando la UAU en la que se encuentra se desarrolle, se disponen en el planteamiento urbanístico los sistemas públicos como mitigaciones de los impactos y se establecen condiciones de adaptación de la nueva vivienda. Para esto se construye un protocolo ambiental sobre información secundaria.</p> <p>iv. Identificación de las actividades económicas existentes.</p>
	<p>Objetivo 4</p> <p>Conformar un territorio resultante de la construcción conjunta, articulado a las necesidades y procesos de planificación local, posibilitando contextos de alta apropiación y pertenencia social de los proyectos urbanos.</p>	<p>Realización de ejercicios pedagógicos en los que las comunidades entiendan que se trata de una escala de planificación y no de proyecto, que garantiza la disposición de los sistemas públicos de la ciudad y habilita la norma para el suelo de propiedad privada</p>
	<p>Estrategias</p> <p>i. Formular programas y proyectos en función de “educar para exigir” capacitar a las comunidades en los temas de Ordenamiento de sus territorios.</p> <p>ii. Establecer espacios de construcción conjunta en la etapa de formulación y la implementación de proyectos específicos derivados del Macroproyecto</p>	<p>i. Acompañamiento a las mesas de pactos de ciudad; asimismo, se realizan mesas temáticas en relación con los Macroproyectos.</p> <p>ii. Definición de lineamientos de gestión para el operador urbano y la ejecución de las infraestructuras.</p> <p>iii. Desarrollo de la escala de reparto por polígono y de las unidades de actuación urbanística en función contar con unas áreas de gestión asociada que van desde los 278 m². Para dar a conocer esta distribución de UAU se realizan las sesiones informativas de los planes parciales al interior de los Macroproyectos.</p> <p>iv. Definición de la estrategia de divulgación del macroproyecto y sus planes parciales.</p>
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS URBANÍSTICAS		
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	<p>Objetivo 1</p> <p>Integrar el río con el borde, así como generar conexiones transversales y longitudinales, con énfasis en la movilidad peatonal y sistemas alternativos.</p>	<p>i. Definición de un sistema de espacio público que articula los sistemas de quebradas, así como los principales sistemas viales transversales y longitudinales que se conectan con la media ladera y el borde.</p>

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS		ACCIONES
Estrategias	<p>i. Definir un sistema de espacios públicos, equipamientos y de movilidad articulado y en relación a los sistemas estructurantes de ciudad.</p> <p>ii. Cada Macroproyecto deberá establecer una estructura urbana con base en los elementos naturales existentes y los sistemas artificiales viales, de servicios públicos y de espacios públicos actuales y proyectados que promuevan una adecuada articulación con la ciudad existente, buenos estándares de habitabilidad y de movilidad.</p>	<p>i. Complementación del sistema de espacio público general y local definido desde el POT.</p> <p>ii. La estructura urbana se establece a partir del Río, las quebradas, los sistemas de movilidad y el patrimonio que se articulan con la estructura ecológica de ciudad, bajo altos estándares urbanísticos dando continuidad a los sistemas públicos.</p>
Objetivo 2	<p>Determinar para todos los componentes del Macroproyecto, una estructura urbana a partir de los elementos naturales existentes y los sistemas artificiales viales, de servicios públicos y de espacios públicos actuales y proyectados que sea eficiente, promueva una adecuada articulación con la ciudad existente, buenos estándares de habitabilidad y movilidad.</p>	<p>Concreción de un sistema público que articula la ciudad existente con la nueva ciudad como parte de los procesos de renovación urbana, se establecen estrategias de articulación.</p>
Estrategias	<p>i. Establecer el sistema de espacios públicos y colectivos.</p> <p>ii. Caracterizar el sistema de espacios públicos a partir de lo descrito en el POT</p> <p>iii. Establecer condiciones para la potenciación del paisaje.</p> <p>iv. Detallar las condiciones normativas de las áreas de influencia de los bienes de interés cultura.</p> <p>v. Identificar y priorizar los proyectos detonantes y articuladores de los procesos de transformación y/o consolidación.</p>	<p>i. Complementación del Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro. Ver mapa de formulación del Macroproyecto Río Sur</p> <p>ii. Se caracterizan desde las categorías del POT y desde la vocación cada uno de los espacios públicos en relación con el planteamiento urbanístico del Macroproyecto.</p> <p>iii. Establecimiento de condiciones para la potenciación del paisaje a través de la disposición de los sistemas públicos asociados a las categorías de las vías incorporadas al sistema de ciudad ver plano 3 formulación.</p> <p>v. Identificación de los proyectos detonantes de la transformación que se encuentran en el plano de formulación.</p>
Objetivo 3	<p>Facilitar y promover una gestión del suelo eficiente y equitativo de los Macroproyectos</p>	<p>Análisis de la tenencia del suelo, las condicionantes de gestión y las condicionantes financieras para facilitar la gestión asociada del suelo a partir del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios</p>
	<p>i. El sistema de gestión del Macroproyecto deberá desarrollar y reglamentar la progresiva integración predial definida por las Unidades de Actuación Urbanística o de gestión contenidas en los planes parciales de renovación urbana.</p> <p>ii. Establecer el reparto de cargas y beneficios del Macroproyecto</p> <p>iii. Reglamentar las condiciones para la trasferencia y venta de derechos de construcción.</p> <p>Redistribuir los aprovechamientos y las densidades habitacionales al interior del Macroproyecto.</p>	<p>i. Delimitación de las unidades de actuación urbanística para cada uno de los planes parciales con un promedio de área de 3.000 m²</p> <p>ii. Realización de un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel de Macroproyecto con el fin realizar la redistribución de aprovechamientos y densidades habitacionales entre polígonos que permitan la mejor norma y las mejores condiciones financieras para cada polígono.</p> <p>iii. Disposición de las obligaciones que se pagarán en sitio con el fin de tener una estructura final de la ocupación en relación con el vacío que permita lograr el equilibrio funcional de estas áreas.</p> <p>iii. Construcción de un modelo de gestión que promueve la compra de derechos de construcción para alcanzar el equilibrio financiero de los desarrollos urbanísticos.</p>
Objetivo 4	<p>Favorecer la vida de barrio, priorizando las intervenciones físico-espaciales en beneficio de los actuales habitantes de las áreas de los Macroproyectos</p>	<p>i. Definición de un sistema público para todo el Macroproyecto incluyendo los otros tratamientos urbanísticos adicionales a la renovación urbana.</p>

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS		ACCIONES
	<p>i. Dotar el área del Macroproyecto de espacio público y equipamientos de escala local, complementarios y articulados con el sistema de ciudad.</p> <p>ii. Establecer actuaciones y condiciones urbanísticas para mitigar los impactos generados por los grandes proyectos de ciudad.</p> <p>iii. Dotarse de infraestructura local, establecer áreas para la protección de la población nativa, generar programas de vivienda y hábitat y generar oportunidades económicas para sus habitantes.</p>	<p>i. Definición de un sistema público que articula los sistemas de escala de ciudad con los sistemas más locales, localizando espacios públicos de escala barrial.</p> <p>ii. Descripción de nuevas posibilidades de tipologías de vivienda adicionales a las consignadas en el POT con fin de generar nuevas oportunidades económicas y de vivienda para los residentes.</p> <p>iii. Definición de las mallas de los Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro para una equilibrada distribución de estos en función de los nuevos desarrollos y del territorio.</p>
Objetivo 5	Mejorar la calidad ambiental, urbanística y de movilidad de la franja del río Medellín – Aburrá.	Realización de estudios complementarios y de detalle sobre el corredor del río y el área del Macroproyecto.
Estrategias	<p>i. Re-ordenar la movilidad, conformare nuevos espacios públicos y consolidar de una red ecológica.</p> <p>ii. Establecer el sistema de equipamientos complementarios al sistema público del corredor del río Medellín</p> <p>iii. Establecer lineamientos de intervenciones físico- espaciales a través del proyecto “Parques del Río Medellín”</p> <p>iv. Crear nuevos frentes de ciudad sobre el río, regenerando las áreas deterioradas para nuevas actividades con mayor diversidad de usos y promoviendo una ocupación del territorio más eficiente, sostenible y equitativo.</p>	<p>i. Reconfiguración de las secciones viales o se redistribuyen según las posibilidades de transformación en función de los nuevos desarrollos, de la disposición de los sistemas de transporte público y de las características espaciales requeridas para una vida de primer piso y el favorecimiento de los modos de transporte no motorizados.</p> <p>ii. Identificación de necesidades de complemento del sistema vial que soporte los nuevos desarrollos urbanísticos.</p> <p>iii. A través del API_62, Resolución municipal 335 de 2014 se establecen los sistemas de equipamientos complementarios al río y los lineamientos para las intervenciones físico-espaciales, el Macroproyecto retoma dichas condicionantes.</p> <p>iv. Se potencian los suelos de renovación urbana de la ciudad siendo los más importantes, los suelos con frentes de agua sobre Parques del Río Medellín, en los cuales se promueve una alta mixtura, priorizando siempre en el corredor del río la localización de nuevas viviendas.</p>
Objetivo 6	Convertir la franja del río en la gran centralidad metropolitana, que permita la integración regional y el eficiente y sostenible desarrollo de las actividades de ciudad.	Desarrollo del principio de responsable mezcla de usos sumado a la promoción de la localización de nueva vivienda sobre el corredor del río que se soporta en el sistema público del Macroproyecto.
Estrategias	<p>i. Promover la construcción del proyecto “Parques del Río Medellín” como detonante del desarrollo</p> <p>ii. Incorporar nuevos equipamientos dotacionales de escala urbana y regional</p> <p>iii. Establecer acciones integrales para la responsable mezcla de usos, promoviendo la incorporación de nuevos usos como la vivienda, generando áreas para la concentración de actividades económicas y la reconversión o relocalización de la actividad industrial, la generación de espacios de innovación, manteniendo como principio el respeto por los usos establecidos, para lo cual se crearán normativas urbanísticas y protocolos ambientales para la transición y convivencia de los usos del suelo.</p>	<p>i. Definición de Parques del Río como el principal proyecto detonante de la transformación del Macroproyecto.</p> <p>ii. Identificación de nuevos equipamientos localizados sobre el corredor del río, particularmente en los puntos de articulación entre <i>Parques del Río</i> y los sistemas públicos de los Macroproyectos.</p> <p>iii. Estructuración de un sistema público que promueve la responsable mezcla de usos y que ayuda a la transición de los usos de las zonas industriales que tienen un mayor impacto en relación al nuevo uso que aparece que es la vivienda.</p>

	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	ACCIONES	
	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS INSTITUCIONALES Y DE GESTIÓN		
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS INSTITUCIONALES Y DE GESTIÓN	Objetivo 1	<p>Promover acciones para consolidar una apuesta institucional de Medellín para facilitar los procesos de reposición, ampliación e innovación de las redes de infraestructura para garantizar la cobertura de servicios públicos.</p>	<p>Realización de mesas de trabajo con EPM para el modelo conceptual y de prestación de servicios públicos sobre los suelos de renovación urbana en la ciudad localizados en las áreas de los Macroproyectos de río y la aplicación del lineamiento elaborado por la Empresa.</p>
	Estrategias	<p>i. Realizar un plan de proyección de redes, acordes a los desarrollos previstos en cada Macroproyecto. ii. Realizar gestiones para el trabajo interinstitucional que viabilicen la inversión de recursos públicos en dichos procesos de reconversión. iii. Establecer posibles mecanismos y fuentes de financiación para la reposición, ampliación y/o construcción de redes</p>	<p>i. Formulación del modelo conceptual de energía, acueducto y alcantarillado para el Macroproyecto. ii. Se realizaron gestiones con EPM quién realizó los modelos conceptuales de servicios que le permitieron prever a futuro obras y posibles incrementos tarifarios con el fin de garantizar la prestación de los servicios. iii. Se realizaron mesas de trabajo con los gremios, agencias internacionales, EPM entre otros con el fin de evaluar alternativas de financiación de las redes</p>
	Objetivo 2	<p>Promover la inversión mixta (público-privada) y la aplicación de políticas de suelo en la generación de infraestructura, espacio público, equipamientos y localización de usos asociados a la innovación y productividad, que puedan convertirse en proyectos inductores de la transformación de la zona</p>	<p>Se definen los alcances y naturaleza del operador urbano como la base para la gestión del suelo, la gestión asociada y las actuaciones público-privadas al interior del Macroproyecto.</p>
	Estrategias	<p>i. Formular operaciones urbanísticas y alianzas público-privadas. ii. Establecer mecanismos de administración de las comunidades. Detallar la aplicación de los instrumentos de gestión al interior del Macroproyecto.</p>	<p>i. Se realizaron acciones conjuntas con la agencia de paisaje y patrimonio, así como APP para identificar algunos proyectos iniciales que puedan ser liderados por dichas entidades. ii. Se detallan los instrumentos, así como la importancia de la constitución del operador urbano para la una gestión exitosa del Macroproyecto.</p>

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 6. Objetivos de la formulación del Macroproyecto. El Macroproyecto para la zona Río Sur del Área de Intervención Estratégica MEDRío, tiene como objetivo concretar las siguientes apuestas de ocupación, derivadas del Acuerdo 48 de 2014:

- 6.1 Disponer los sistemas públicos desde la planeación de la ciudad:** La localización de los sistemas públicos nuevos articulados a la estructura ecológica y a los sistemas públicos y colectivos existentes, para tener un sistema público eficiente, equilibrado y distribuido de manera equitativa con relación a la concentración de la población y de las actividades en el corredor del Río Medellín/Aburrá.
- 6.2 Establecer la norma para el desarrollo del suelo y facilitar la gestión asociativa entre propietarios:** Habilitar la norma para el suelo privado formulando desde la planeación de ciudad y los instrumentos de tercer nivel al interior de los Macroproyectos: Planes Parciales y Planes Maestros. Esto para facilitar la gestión privada y asociativa del suelo identificando las Unidades de Actuación Urbanística.
- 6.3 Reconocer los valores de conjunto como área de intervención estratégica, a la vez de que se pongan en valor las diversidades de los territorios.** Obtener una planeación de conjunto que reconoce la diversidad de los territorios, que a su vez comprende las condiciones estratégicas de los suelos de renovación asociados al río para tener una *Ciudad compacta, continua y diversa que privilegia la densificación y diversificación de usos en las áreas más planas y con mejor capacidad de soporte para garantizar el*

equilibrio funcional y una ocupación racional del valle. (Artículo 9. Modelo de ocupación numeral 3 Acuerdo 48/2014).

6.4 Desarrollas el marco estratégico del Acuerdo 48 de 2014, con el fin de concretar en la zona sur del AIE MEDRío:

- 6.4.1 Una Ciudad compacta/ciudad policéntrica que crece hacia adentro.
- 6.4.2 Una Ciudad de proximidad y fácil accesibilidad/urbanismo de proximidad
- 6.4.3 Consolidar el espacio público como elemento estructurante del territorio integrando la Estructura Ecológica Principal y los elementos del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.
- 6.4.4 Redensificar las áreas asociadas a los corredores de transporte público, fortaleciendo la oferta de actividad alrededor de las estaciones de los sistemas de transporte masivo.
- 6.4.5 Favorecer el desarrollo de la vivienda como la base de la vida de una ciudad.
- 6.4.6 Ofertarles a las actividades económicas una alternativa de desarrollo en la ciudad, en armonía con el entorno y en el respeto de los protocolos ambientales para favorecer la coexistencia con otros usos.
- 6.4.7 Consolidar una plataforma territorial a través de la articulación de todas las Áreas de Intervención Estratégica (Río, Borde y Transversalidades) con la ciudad de media ladera y los territorios cercanos (Área Metropolitana del Valle de Aburrá) y subregiones del oriente y del occidente, para articular el desarrollo de la infraestructura, la preservación de los recursos naturales, la distribución de las oportunidades y el fortalecimiento de las centralidades alternas además de la conectividad con la región y el país.

Artículo 7. Apuestas de ocupación del Macroproyecto. El Macroproyecto Río Sur, corresponde a la zona sur del AIE MEDRío, que de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Acuerdo 48 de 2014 hace parte de la porción del corredor metropolitano y de servicios entre la Calle 30 y el límite con los municipios del sur del Valle de Aburrá. Las apuestas planteadas para esta área de la ciudad son las siguientes:

- 7.1 Favorecer la integración de los costados occidental y oriental con un sistema de puentes peatonales sobre el río y asociados a las estaciones del Metro y del futuro sistema férreo, a través de Parques del Río como proyecto urbano estratégico decisivo para hacer realidad el modelo de Medellín que busca ocupar las áreas planas y bajar la presión de la ocupación del borde.
- 7.2 Generar las condiciones para la transformación y desarrollo urbanístico de la zona sur del AIE MEDRío aprovechando las grandes oportunidades para el desarrollo en función de la concentración de la propiedad del suelo en las áreas industriales.
- 7.3 Reconocer la memoria territorial de los grandes predios industriales como una oportunidad para generar una nueva trama urbana en torno al Río Medellín como el principal eje estructurante y la consolidación de éste como eje longitudinal a partir del cual se desarrollan de manera paralela las grandes macro-manzanas industriales estructurando un sistema de vías que articulen e integren las dos márgenes del río y favorezcan la aproximación a este y a la vez se habilite el suelo para los nuevos usos.
- 7.4 Definir un proyecto urbano a partir de la estructura de lo público que permita la reconversión paulatina y articulada de usos a partir del aumento de la oferta de espacio público, bien conectado y accesible.
- 7.5 Desarrollar el derecho de permanencia como estrategia asociada a la protección a moradores con el fin de proteger la actividad industrial y generar

mecanismos para una reconversión orgánica de los usos que parta de la libre iniciativa de los empresarios y permita la coexistencia con los nuevos desarrollos inmobiliarios.

Artículo 8. Modelo de ocupación. En consonancia con el Plan de Ordenamiento Territorial, los objetivos y apuestas del macroproyecto, el modelo de ocupación para Zona Sur del AIE MedRío, se representa en el *mapa 5 de formulación del macroproyecto. Modelo de ocupación Planteamiento urbanístico* y se explica a partir de las siguientes premisas:

UN NUEVO ORDENAMIENTO URBANO que pone en relación los sistemas públicos con el proyecto de *Parques del Río* como el estructurador y detonante de la recuperación de los suelos cercanos al río.

RENATURALIZACIÓN DEL TEJIDO VERDE articulando el espacio público del POT que se fundamenta en la estructura ecológica principal con el proyecto *Parques del Río* y los nuevos espacios públicos a generar en los planes parciales.

UNA NUEVA MOVILIDAD en la que al peatón y a los sistemas no motorizados se le asignen los espacios necesarios para facilitar los desplazamientos requeridos por una ciudad que le apunta a la compacidad, al urbanismo de cercanía y a la mixtura de actividades soportadas por la vivienda, disminuyendo el impacto del transporte particular a partir del aumento de la oferta de transporte público integrado por diferentes modos y con la oferta de espacio público de calidad.

VINCULACIÓN DE LOS GRANDES EQUIPAMIENTOS A PARQUES DEL RÍO reconociendo los puntos de contacto con este proyecto como áreas clave para dinamizar proyectos o consolidar oferta de equipamientos que permitan fortalecer unas transversalidades entre ambos márgenes del río y fortalecer la oferta de *Parques del Río*.

RENOVACIÓN Y REDENSIFICACIÓN CONSTRUYENDO TEJIDO URBANO en los frentes del Río detonado a partir de la consolidación de las infraestructuras públicas.

Las directrices del modelo de ocupación del territorio serán:

- 8.1 El desarrollo del proyecto de *Parques de Río* como el eje principal del espacio público del Macroproyecto que sirve de nodo articulador de la red ecológica metropolitana, compuesto principalmente por un parque en superficie de iniciativa y ejecución pública con contribuciones privadas vía obligaciones urbanísticas, y por la reorganización de la movilidad con tramos soterrados en correspondencia de los principales equipamientos.
- 8.2 Consolidación de los nuevos frentes de agua aprovechando las densidades que se permiten en esta zona para desarrollar allí una mixtura alta de usos que incluya la vivienda como la base de la vida urbana.
- 8.3 Construir un tejido que complemente la estructura hídrica, para mejorar la de conectividad entre ambos costados del Río.
- 8.4 La consolidación de un sistema intermodal de transporte que permita ordenar el territorio en función del espacio público de calidad y sea soporte de los nuevos desarrollos.
- 8.5 La permanencia de actividades industriales bajo la condición de la implementación de programas de mitigación de sus impactos ambientales y urbanísticos de acuerdo con la normativa nacional y metropolitana vigentes.
- 8.6 La permanencia de aquellos usos y actividades y asentamientos humanos actualmente existentes integrados a los objetivos del Macroproyecto,

excepción hecha de aquellos destinados a la construcción de obras y la generación de espacio público.

Artículo 9. Componentes del Macroproyecto. Los componentes a partir de los cuales se desarrolla el modelo se presentan a continuación.

9.1 DESDE EL SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Se define el subsistema a partir de dos mallas de espacio público: la primera, a escala general y la segunda, a escala local. Estas redes integran todos los sistemas públicos y la base natural desde la estructura ecológica principal, los sistemas de movilidad y transporte público y de equipamientos y se gestionarán, principalmente, a partir de las cesiones obligatorias de los planes parciales, donde el 50% de todo el espacio público se dará al interior del Macroproyecto y el restante deberá disponerse en Parques del Río.

9.1.1 Malla de espacio público general: Se concreta con la articulación de Parques del Río y los ejes longitudinales y trasversales que corresponden a las vías arterias y colectoras que integran toda el Área de Intervención Estratégica del Río de sur a norte y de oriente a occidente. Sobre estos ejes se localiza preferentemente el sistema de espacio público para dar respaldo a la mayor intensidad de usos, a los sistemas de transporte público y a la disposición de las mayores alturas de las edificaciones.

Esta malla se identifica en el *mapa No. 2 de la formulación del Macroproyecto. Sistema de espacio público y equipamientos*. Comprende los siguientes ejes:

Tabla 5. Ejes trasversales y longitudinales

Tipo de Eje	Nombre/Nomenclatura	Polígono/Plan Parcial	Jerarquía Vial
Trasversal	T1 - Avenida 30 (Calle 29/Calle 30)	Z5_R_22 Barrio Colombia Z6_R_34 Tenche	Arteria
	T2 - SIMESA - Calle 24/Carrera 43F	Z5_R_22 Barrio Colombia	Colectora
	T3 - Entre Orillas - Calle 20/Calle 18	Z6_R_31 Santa Fé	Colectora
	T4 - Calle 14	Z5_R_24 Villa Carlota Z5_R_25 Manila Z6_R_30 Campo Amor Z6_R_31 Santa Fé	Colectora
	T5 - Calle 10	Z5_R_25 Manila Z5_R_26 Astorga - Patio Bonito Z6_R_30 Campo Amor	Arteria
	T6 - Politécnico - Nuevo Eje		
	T7 - Calle 2Sur/4Sur	Z6_R_28 Cristo Rey Z6_R_29 Campo Amor - Cristo Rey	Arteria
	T8 - EAFIT		
	T9 - Aguacatala		
	T10 - Avenida 80 (Calle 6Sur)	Z6_R_28 Cristo Rey Z6_R_47 Guayabal	Arteria
	T11 - Avenida 80 (Calle 12Sur)	Z6_R_28 Cristo Rey Z6_R_47 Guayabal Z5_R_27 Santa María de los Ángeles	Arteria
	T12 - Calle 17CSur/18Csur	Z5_R_27 Santa María de los Ángeles	Arteria
Longitudinales	L1 - Carrera 65	Z6_R_34 Tenche Z6_R_30 Campo Amor	Arteria
	L2 - Av. Guayabal (Carrera 52)	Z6_R_34 Tenche Z6_R_33 Trinidad Z6_R_32 Santa Fe - Cruz Roja Z6_R_31 Santa Fé Z6_R_30 Campo Amor Z6_R_29 Campo Amor - Cristo Rey Z6_R_47 Guayabal	Arteria
	L3 - Entre Orillas (Carrera 51 Proyectada)	Z6_R_31 Santa Fé Z6_R_30 Campo Amor Z6_R_29 Campo Amor - Cristo Rey	Colectora
	L4 - Av. Regional (Carrera 49)	Z5_R_27 Santa María de los Ángeles	Arteria
	L5 - Autopista Sur (Carrera 50)	Z6_R_28 Cristo Rey Z6_R_29 Campo Amor - Cristo Rey Z6_R_30 Campo Amor Z6_R_31 Santa Fé Z6_R_32 Santa Fe - Cruz Roja	Arteria

Tipo de Eje	Nombre/Nomenclatura	Polígono/Plan Parcial	Jerarquía Vial
	L6 - Av. Las Vegas (Carrera 48)	Z5_R_22 Barrio Colombia Z5_R_24 Villa Carlota Z5_R_25 Manila Z5_R_26 Astorga - Patio Bonito Z5_R_27 Santa María de los Ángeles	Arteria
	L7 - Av. El Poblado (Carrera 43A)	Z5_R_22 Barrio Colombia	Arteria
	L8 - Carrera 51	Z6_R_47 Guayabal	Colectora
	L9 - Carrera 46/Transversal 6	Z5_R_26 Astorga - Patio Bonito	Colectora

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

9.1.2 Malla de espacio público local: Corresponde al espacio público que se dispone al interior de cada polígono de renovación urbana que se formula desde el Macroproyecto y que se integra a nuevos espacios públicos adyacentes a los suelos de consolidación. Este espacio público está asociado a los nuevos desarrollos dentro de cada polígono, a los equipamientos y en otras ocasiones se dispone al interior de las manzanas estructurando una malla de parques barriales que se articula al sistema principal y atiende las necesidades de la vida de barrio donde la vivienda es el soporte de la vida urbana. Esta malla se identifica en los *mapas No. 1 de cada plan parcial Estructura de espacio público y equipamientos*.

9.2 Desde la Estructura Ecológica: Para concretar la estrategia de generación de espacio público a partir de las mallas definidas en el numeral previo, se articulan las áreas de la estructura ecológica y sus elementos naturales de escala distrital con aquéllos al interior del sector. Para ello se aprovecha el potencial que tienen las principales quebradas (La Guayabala, La Poblada, La Presidenta y La Altavista), en la conformación de una estructura urbana con funciones integrales.

9.3 Desde el Subsistema de Movilidad. El subsistema de movilidad se articula y proyecta a partir de una red jerarquizada de calles que acogen, de manera armónica, la movilidad no motorizada dando prelación a lo peatonal, el transporte público, y la movilidad vehicular. El sistema vial principal, complementado por el sistema Metro, Metroplus y Tranvía, que garantiza la conectividad de Río Sur con la ciudad y el territorio metropolitano.

A este sistema se articulan también un conjunto calles secundarias, que permiten la accesibilidad y conectividad barrial en sentido longitudinal y transversal.

Las vías principales y secundarias asociadas al territorio de la Zona MEDRío Sur definen sectores o unidades barriales, que permiten implementar diferentes niveles de intensidad de usos en función de su localización (complejidad). Los corredores estructurantes principales asumirán intensidades mayores y los secundarios asumirán intensidades mucho menores, permitiendo la generación de barrios tranquilos, con vías de tráfico calmado.

La articulación de ambas riberas se mejorará definiendo nuevas conexiones para la movilidad no motorizada en lugares de localización estratégica, estas transversalidades podrán ser utilizadas además para complementar la red ecológica y de espacio público, de manera que se pueda potenciar su integralidad.

9.4 Desde los sistemas de ocupación: El sistema de ocupación del suelo privado se estructura en función de la formulación de los planes parciales al interior de los polígonos de renovación urbana y de la identificación de las Unidades de Actuación Urbanística mínimas para facilitar la gestión.

Los planes parciales contienen y parten de planteamientos urbanísticos articulados a las disposiciones generales del espacio público principal y local

del Macroproyecto, determinando la manera de ocupar los suelos privados basada en el reparto de cargas y beneficios y en las normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general contenidas en el presente Decreto.

La ocupación regulada en el Macroproyecto desarrolla el objetivo de ciudad compacta a partir de la dotación de espacios públicos de alta calidad como base para la configuración de tejidos urbanos que favorezcan la mezcla de usos, la continuidad y los espacios de proximidad.

En consecuencia, los instrumentos de tercer nivel, especialmente los planes parciales, regulan de manera específica la reconfiguración morfológica producto de la subdivisión de los grandes predios industriales y de la introducción de una nueva forma urbana más propia de la ciudad compacta, con vivienda y donde se favorezca un urbanismo de cercanía en relación con el transporte masivo y a la oferta de comercio y servicios.

Artículo 10. Intervenciones y proyectos. Las intervenciones y proyectos estratégicos que detonarán las transformaciones en el Macroproyecto Río Sur y que se ejecutarán en su vigencia, son las siguientes:

Tabla 6. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

PROGRAMA(S)	PROYECTO(S)	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	LOCALIZACIÓN	ENTIDAD (ES) RESPONSABLE (S)	HORIZONTE			RECURSOS DE FINANCIACIÓN
					Corto plazo (2018)	Med. Plazo (2022)	Largo plazo (2026)	
Recuperación y generación del espacio público y los equipamientos	Creación del nodo Sur	Configuración de nodos temáticos e intermodales de transporte en nuevos centros urbanos en relación con parques del Río Medellín	Estación Aguacatala del metro y PRM	Alcaldía Medellín		x	x	públicos
	Parques del Río Medellín-PRM	Construcción de las siguientes etapas del proyecto	Todo el macroproyecto	Alcaldía Medellín /operador urbano		x	x	Públicos y obligaciones urbanísticas
	Parque entre orillas	Construcción del puente sobre el río y el espacio público asociado	conexión sobre el río a la altura de los planes parciales Z5_R_23 y Z6_R_31	Alcaldía de Medellín, entidades privadas, metro de Medellín	x			público / privados
	Nueva estructura urbana	Construcción de la nueva estructura vial de la zona	planes parciales del macroproyecto	operador urbano	X	X	x	obligaciones urbanísticas
	Redes Servicios públicos	Construcción y reposición redes servicios públicos	todo el macroproyecto incluso por fuera	Operador urbano/privados /EPM	X	X	x	% definido en los planes parciales
Reorganización de la Movilidad	Implementación sistemas de movilidad en cicla	Ampliación del sistema, creación nuevas redes y estaciones	todo el macroproyecto	Secretaria movilidad/ AMVA		x	x	públicos
	reorganización TPM	Reorganización rutas TPM	3 subzonas	Secretaria movilidad/ AMVA		x	x	públicos
	Tranvía La 80	Construcción cables	subzona 3	Metro	x	x		públicos
Gestión del macroproyecto	Operador Urbano	Crear e implementar el operador urbano para la gestión del macroproyecto y los instrumentos a su interior	Subzona 1 y 3	Alcaldía de Medellín	x	x	x	Públicos/privados
	Declaratoria LICBIC	Valoración y declaratoria de LICBIC definidos por el POT	costado occidental del macroproyecto	Consejo patrimonio, agencia de paisaje y patrimonio		X	x	públicos
	Implementación política protección a moradores	Una vez se formule la política se deberá aplicar para la renovación y los proyectos	todo el macroproyecto	Operador urbano	x	x	x	Cargas sociales de los planes parciales

PROGRAMA(S)	PROYECTO(S)	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	LOCALIZACIÓN	ENTIDAD (ES) RESPONSABLE (S)	HORIZONTE			RECURSOS DE FINANCIACIÓN
					Corto plazo (2018)	Med. Plazo (2022)	Largo plazo (2026)	
	13 planes parciales	Ejecución de los planes parciales	todo el macroproyecto	Operador urbano	x	x	x	Privados

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

CAPITULO 2 Sistema Físico Espacial

Sección 1 Elementos Transversales del Sistema Físico Espacial

Artículo 11. Integración a la estructura ecológica y áreas de amenaza y riesgo. Comprende las disposiciones relacionadas con la integración del presente ejercicio de planificación a las disposiciones del POT asociadas a la Estructura Ecológica y las áreas de amenaza y riesgo, como elementos de soporte físico de carácter natural y artificiales, que aportan, orientan y condicionan, todas las estrategias e intervenciones de los demás sistemas “Público y Colectivo” y “de Ocupación”.

Artículo 12. Estructura ecológica. La Estructura Ecológica del Macroproyecto Río Sur se configura a partir de los elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal definida para el municipio de Medellín, desde el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 48 de 2014, artículo 19, como suelos de protección y desde los ajustes de los nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica de la Estructura Ecológica Complementaria, por medio de espacios públicos propuestos y existentes, ejes viales y vías de servicios priorizadas al peatón.

En función de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, se busca fortalecer la Estructura Ecológica Principal desde el manejo y complemento de redes ecológicas como elemento articulador de valores ambientales y paisajísticos, de estructura urbana articulada a la red de conectividad ecológica para el mejoramiento de la calidad ambiental y para potenciar el desarrollo cultural de la población, en la medida que articula elementos naturales y áreas para la prevención de inundaciones y avenidas torrenciales como zonas no aptas desde la aptitud geológica definida para el Macroproyecto.

La Estructura Ecológica Complementaria, relacionada con el sistema hídrico del valle de Aburrá, corresponde a las zonas potenciales de recarga de acuíferos, asociadas principalmente con las zonas de recarga directa y en las cuales se deberá promover la recarga del acuífero conforme criterios de manejo desde las diversas intervenciones que se realicen. De este modo, se deberán reducir los impactos negativos que pueda generar el desarrollo urbano y contribuir con la calidad ambiental del área de interés desde un manejo adecuado del ciclo hidrológico.

La estructura ecológica del Macroproyecto Río Sur se representa en los mapas 02 de diagnóstico y 01 de formulación del Macroproyecto.

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

Artículo 13. Objetivos y estrategias desde la estructura ecológica en el Macroproyecto río sur: Teniendo en cuenta la función de la Estructura Ecológica definida por el Acuerdo 48 del 2014, el presente Macroproyecto busca fortalecer y complementar la Estructura Ecológica Principal definida para el Distrito de Medellín, además de ajustar los nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica definidos desde la Estructura Ecológica Complementaria. Los objetivos generales para desarrollar son:

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

Para el logro de estos objetivos, en desarrollo del modelo de ocupación establecido desde la Estructura Ecológica del Macroproyecto Río Sur, se establecen a continuación, la relación de objetivos y estrategias, en los ámbitos de planificación general, local, de los espacios públicos y de la arquitectura edilicia, así:

Tabla 7. Relación de objetivos y estrategias - Macroproyecto Río Sur.

OBJETIVOS	DEFINICIÓN DE ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA DEL MACROPROYECTO			
	Ámbito de Planificación a Escala General	Ámbito de Planificación a Escala Local	Ámbito de Espacios Abiertos	Ámbito de la Arquitectura edilicia
Articular el desarrollo urbanístico a la Estructura Ecológica Principal.	Estrategia 1.	Estrategia 2.	Estrategia 3.	Estrategia 4.
Mejorar la calidad ambiental en el área del Macroproyecto.	Reconocimiento de los determinantes dados por la EEP como oportunidades para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.	Adecuación del modelo de ocupación urbano propuesto por el Macroproyecto para fortalecer y articular la conectividad ecológica con futuros desarrollos inmobiliarios.	Reconfiguración de los espacios abiertos (públicos y privados) para el fortalecimiento de los servicios ecosistémicos.	Fortalecimiento de los procesos ecológicos desde las nuevas edificaciones.
Potenciar el desarrollo cultural con la puesta en valor de elementos destacados del paisaje.				

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 14. Articulación al Sistema hidrográfico. Este sistema incluye el río Medellín (Aburrá), sus afluentes y los retiros a las corrientes naturales de agua. Se constituyen, a su vez, en la base para la estructuración de corredores de conectividad ecológica asociados a corrientes de agua, como parte de la red de conectividad ecológica.

Como eje estructurante de la red hídrica para el Macroproyecto, se tiene el Río Medellín (Aburrá); de igual modo se encuentran asociadas al sistema hídrico como quebradas estructurantes, parte de la Quebrada La Guayabala y la Quebrada La Presidenta.

Así mismo, hacen parte de la zona sur del AIE MEDRío las quebradas: Los Balsos, La Volcana, La Aguacatala, El Castillo, La Poblada, La Paulita, La Sucia, La Olleta, La Asomadera, El Indio, y parte de La Altavista.

El sistema hidrográfico para esta zona del Macroproyecto Río Sur, cuenta con un área de 90,42 ha que corresponden a un 14,11% del área total del Macroproyecto, de conformidad con lo representado en el *mapa 02 de diagnóstico del*

Macroproyecto Estructura Ecológica Principal según el POT y caracterizado en el documento de formulación en cada polígono de tratamiento.

Artículo 15. Articulación a la Red de Conectividad Ecológica. El Macroproyecto incorpora los elementos de la red de conectividad ecológica definida en el Acuerdo 48 de 2014 y que busca promover y conservar procesos biológicos, así como el mantenimiento de poblaciones viables de biota en un paisaje fragmentado; además, la consolidación y conservación de la red de conectividad ecológica contribuye con el mantenimiento de poblaciones de fauna y de servicios ecosistémicos para la ciudad y su articulación con el entorno urbano, rural y regional.

Para la definición de los objetivos, estrategias y acciones del presente instrumento de planificación desde los sistemas públicos, se incorporan los enlaces estructurantes, las áreas de interés recreativo y paisajístico y los corredores del sistema metropolitano de áreas protegidas -SIMAP-, establecidos en el Acuerdo 48 de 2014, cuyo propósito es establecer un continuo de espacio público con funciones ambientales definidas desde la perspectiva de articulación con la red ecológica metropolitana y regional.

La caracterización de la red en cada uno de los polígonos del Macroproyecto se detalla en el Documento Técnico de Soporte y se representa en el *mapa 2 de diagnóstico del Macroproyecto*, ambos protocolizados con el presente Decreto.

Artículo 16. Criterios de intervención en la estructura ecológica complementaria. Adicional a lo establecido en los artículos 45 al 51 del Acuerdo 48 de 2014, se definen los siguientes criterios de manejo de la estructura ecológica complementaria – EEC.

- 16.1 Desde la formulación del presente Macroproyecto se busca el fortalecimiento de la red de conectividad ecológica, resaltando áreas incorporadas a la Estructura Ecológica Principal -EEP-, tales como el Club Campestre y Lote Museo El Castillo, como áreas de interés recreativo y paisajístico, que además potencian la conectividad ecológica en sentido oriente – occidente, entre los suelos rural y urbano, la continuidad de dicha conectividad desde los corredores bióticos de quebrada, al tiempo que se reconoce el potencial de conexión con el Cerro Nutibara en el límite norte de éste Macroproyecto.
- 16.2 Articulación de la red de conectividad, a través de aquellos espacios públicos existentes, reconocidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, y de los nuevos espacios públicos propuestos por el Macroproyecto, enfatizando dicha conectividad desde enlaces articulados a ejes de vía y quebrada, todo esto como contribución a una infraestructura verde y ecológica de ciudad.
- 16.3 Prioridad en la generación de múltiples nichos ecológicos en los nuevos espacios públicos, en la medida que se incremente la biodiversidad y se mezclen árboles, palmas y especies menores, asociadas a diferentes estratos de los bosques donde originalmente se desarrollaron. Esto deberá estar articulado con el Manual de Espacio Público, el Manual de Silvicultura Urbana del Distrito de Medellín, el Sistema de Árbol Urbano, el Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos de la Región Metropolitana y con lineamientos de Construcción Sostenible definidos por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá como autoridad ambiental competente.
- 16.4 Desde la relación de las zonas de recarga de acuíferos, con las nuevas áreas de espacio público, se deberán conformar zonas verdes comunes con un predominio de suelo permeable no menores al 70%, en áreas de recarga directa y al 50%, en áreas de recarga indirecta, empleando técnicas y vegetación que faciliten la infiltración de las aguas lluvias. Ello, en

articulación con el *Estudio de la determinación y protección de las potenciales zonas de recarga de acuíferos en el centro y sur del Valle de Aburrá, AMVA, 2013* y con los criterios de manejo indicados desde el Documento Técnico de Soporte del presente Macroproyecto.

- 16.5 Las zonas de amoblamiento en secciones viales deben fortalecer su papel en la conectividad ecológica, a través de la disposición de zonas verdes más amplias y continuas.
- 16.6 Las redes peatonales, ya sea que se crucen con vías arterias o colectoras, o con vías de servicio priorizadas al peatón, deben contar con espacios suficientes para albergar vegetación arbórea que brinde sombra, protección y confort al peatón.
- 16.7 La estrategia de estructura ecológica en el ámbito privado busca fortalecerse en términos de la configuración de diferentes ambientes, a partir de la vegetación dispuesta en espacios privados y en correlación con el incremento en la biodiversidad de flora y fauna, como espacios para aumentar la biodiversidad en términos de arbusto y sotobosque.

Artículo 17. Áreas de amenaza y riesgo. En concordancia con lo establecido en el parágrafo del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, el presente instrumento no introduce modificaciones a la clasificación del suelo de protección de la Zona Sur del AIE en sus zonas de amenaza y riesgo. El diagnóstico de los aspectos geotécnicos contenido en el Documento Técnico de Soporte que se protocoliza con el presente Decreto retoma los mapas de la aptitud del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, el cual contiene las precisiones derivadas de estudios de detalle realizadas mediante Resolución del Departamento Administrativo de Planeación en aplicación del Decreto Municipal 0265 de 2022.

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

Artículo 18. Aptitud del suelo aplicable según POT. De conformidad con el POT, el Macroproyecto Río Sur no contiene zonas de alto riesgo no mitigable, razón por la cual su área de intervención presenta, en general, zonas aptas (A) y con restricciones moderadas (ARM) para la urbanización en la mayoría de sus suelos y en menor medida, zonas con Restricciones Altas (ARA) y no Aptas (NA-I o NA-N) asociadas a algunas geoformas o acumulaciones de materiales asociados a eventos torrenciales o que han presentado fenómenos recurrentes de inundaciones lentas o por desbordamiento

El *Documento Técnico de Soporte* del presente instrumento, presenta de forma detallada, en consonancia con el POT, la zonificación de la amenaza y el riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, correspondientes al Macroproyecto Río Sur por cada uno de los polígonos de tratamiento. Para su gestión, deberán aplicarse las disposiciones del Acuerdo 48 de 2014 o la norma que las adicione, modifique o sustituya.

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

Sección 2 **Sistema público y colectivo del Macroproyecto**

Artículo 19. Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro. En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en los artículos 66 y 458, numeral 1, literal a) del Acuerdo 48 de 2014; el Subsistema de Espacio Público de

Esparcimiento y Encuentro, existente y proyectado, que corresponde al espacio público efectivo de carácter permanente, se precisa, adiciona y complementa de acuerdo con el *Mapa 02. Subsistemas de Espacio Público y Equipamientos* de la formulación del Macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto, cuyos elementos se describen en el Documento Técnico de Soporte.

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

Artículo 20. Características de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro. El espacio público por generar al interior del Macroproyecto deberá articular los espacios públicos existentes, mitigar el impacto generado por la actividad industrial activa con condiciones ambientales y funcionales adecuadas.

Adicionalmente, deberá permitir la creación de un sistema continuo de conectividad a través del Macroproyecto, soportado por actividades que garanticen la seguridad y el confort para el habitante y configurar un sistema de espacios públicos locales del Macroproyecto en función de la nueva vivienda que se desarrollará en las zonas en transformación.

Parágrafo. En coherencia con los principios y lineamientos definidos, el sistema estructurante de espacio público de Río Sur apunta a varios propósitos:

- 20.1 Articular y revalorizar elementos naturales al interior y al exterior del polígono tales como los cerros tutelares y las principales quebradas.
- 20.2 Hacer de los principales corredores de movilidad, verdaderos espacios de esparcimiento y encuentro que sirven de articulación de los espacios públicos puntuales al interior del Macroproyecto.
- 20.3 Conectar equipamientos existentes y generar espacios para la localización de futuros equipamientos de diferentes jerarquías.
- 20.4 Generar nuevos espacios públicos de jerarquías diversas que hacen posibles encuentros y actividades urbanas.
- 20.5 Hacer de las nuevas transversalidades sobre el río, verdaderos espacios públicos de estancia, encuentro y actividad apropiados para la escala peatonal, al tiempo que constituye recorridos que permitan acceder a los espacios públicos puntuales en ambos costados.

Artículo 21. Clasificación y estrategias para la generación de espacio público de esparcimiento y encuentro en el Macroproyecto. Con el fin de cumplir los objetivos del modelo y el indicador meta de generación de espacio público a 2030 en el Macroproyecto, el cual se establece en 11,66 m² de espacio público efectivo por habitante, se definen las siguientes tipologías de espacios públicos planteados como estrategia de concreción de dinámicas urbanas que doten de habitabilidad, desde lo público, el entorno urbano de los desarrollos futuros.

21.1 Clasificación del espacio público

21.1.1 Espacio público existente. Comprende los suelos que actualmente se destinan al esparcimiento y encuentro ciudadano, identificados en el POT y en el presente ejercicio de Planificación.

21.1.2 Espacio público proyectado: Comprende los suelos a generar en el marco de su vigencia, entre los que se encuentran los suelos identificados en el POT como espacio público, además de los suelos asociados al modelo de ocupación y sus mallas de espacio público identificados por el presente Macroproyecto como complemento al POT.

21.1.3 Espacio público potencial: El presente Macroproyecto complementa sistema de espacio público definido en el Acuerdo 48 de 2014 a escala de los planes parciales, a través de la definición de las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- potencialmente receptoras de obligaciones urbanísticas para espacio público, cuya gestión se desarrollará en el Título III del presente Decreto.

Se trata de unidades de actuación urbanística que, en caso de no desarrollarse, podrán ser adquiridas por la Administración Distrital o el operador urbano designado con cargo a los recursos provenientes de obligaciones urbanísticas compensadas en dinero, según los sistemas de reparto de los planes parciales, previo concepto del Consejo de Direccionamiento Estratégico y la Mesa de Coordinación Técnica.

Con esta estrategia se busca generar un sistema de espacio público dinámico y flexible que no limite las posibilidades de desarrollo de los predios y que constituya una hoja de ruta para la gestión pública de los recursos recaudados, en función de la dinámica inmobiliaria del Macroproyecto.

En consecuencia, y por estar vinculados a los sistemas de reparto definidos en el presente Decreto y al espacio público potencial definido en las unidades de actuación urbanística de los diferentes planes parciales, no se les asigna la categoría de uso de espacio público proyectado. Estos pasarán a ser espacio público existente, una vez sean adquiridos por la Administración Distrital o el operador urbano designado.

21.2 Estrategias para la generación de espacio público

21.3 Espacios públicos asociados a vías. El Macroproyecto Río Sur, dando continuidad al POT, plantea como eje conductor de la estructura de espacio público la consolidación de los principales corredores verdes tanto longitudinales como transversales, partiendo de caracterizarlos por su énfasis como corredores de movilidad y de espacio público.

21.4 Espacios públicos interiores. Comprende las áreas de espacio público a generar en los distintos desarrollos, con los cuales se busca recuperar - aunque con una tipología distinta- las espacialidades públicas de escala barrial o acotada, en respuesta a las dinámicas emergentes con ocasión de una vida de barrio.

21.5 Espacios públicos asociados al vacío. Comprende los grandes vacíos localizados al interior de los predios de uso industrial los cuales se analizan a la luz del sistema estructurante definido por las dos categorías anteriores, buscando un equilibrio entre la posibilidad de construcción de estos vacíos y su consolidación como oferta de espacio público efectivo.

21.6 Espacios públicos asociados a la memoria urbana. Se busca recuperar y poner en valor la memoria urbana, entendida como la infraestructura con potencial para incorporarse al sistema de patrimonio distrital; de igual manera, la estructura morfológica ambiental de importancia, tanto aquellas existentes como las que han sido eliminadas de la estructura actual, pero que configura un importante reconocimiento sectorial al interior del Macroproyecto.

Artículo 22. Subsistema de equipamientos: De conformidad con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, el subsistema de equipamientos del Macroproyecto está conformado por los elementos representados en el *mapa de formulación No. 02 "Sistema de Espacio Público y Equipamientos"*.

Parágrafo. Para su intervención o generación deberá cumplirse con las disposiciones de los artículos 120 a 131 del Acuerdo 48 de 2014 y las disposiciones de los Decretos municipales 471 de 2018 y 1212 de 2020 en materia de Protocolos Ambientales y Urbanísticos -PAU-, además de lo dispuesto en los demás decretos relacionados con el uso dotacional y las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 23. Localización de los equipamientos. Para la localización de los equipamientos a generar en el Macroproyecto, se deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

- 23.1 Los equipamientos entregados en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas deberán localizarse sobre las áreas de cesión de los planes parciales o sobre el espacio público existente definidos por el presente Macroproyecto.
- 23.2 Los equipamientos por generar en el desarrollo de los planes parciales estarán destinados a satisfacer las necesidades colectivas de la población asentada en el área de planificación, buscando el mejoramiento de su calidad de vida de la población. En todo caso, la localización final y destinación del equipamiento será determinada por la Administración Distrital teniendo en cuenta las necesidades en la prestación de servicios, cumplimiento de funciones públicas y la estructura del espacio público aprobada en el presente Macroproyecto.
- 23.3 Para su localización, el operador urbano y las instancias de direccionamiento y coordinación de la Administración Distrital priorizarán, en su orden, los siguientes ámbitos: 1) el mismo polígono que generó la obligación urbanística, 2) el área del Macroproyecto Río Sur y 3) las zonas centro y norte de la AIE MedRío.
- 23.4 En aplicación del numeral 3 del Artículo 305 del Acuerdo 048 de 2014, los equipamientos deberán ser Básicos Sociales o Básicos Comunitarios según la clasificación del POT.
- 23.5 Los equipamientos podrán generarse en las Áreas de Manejo Especial - AME- de los planes parciales, para lo cual podrá optarse por vincular dicho suelo al proceso de licenciamiento de la Unidad de Actuación Urbanística o mediante su adquisición con los recursos recaudados en dinero con destino a equipamiento en los planes parciales del Macroproyecto. En cualquier caso, el desarrollo de estos predios con destino a equipamientos se licenciará con los aprovechamientos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Artículo 24. Criterios de Manejo Complementarios. Se establecen los siguientes criterios de manejo para el Subsistema, que complementan las disposiciones normativas incluidas en el Acuerdo 048 de 2014. Cualquier equipamiento que se desarrolle al interior del Macroproyecto Río Sur, sea público o privado, deberá acoger los siguientes criterios de manejo:

- 24.1 Dar cumplimiento a las Normas Volumétricas, Específicas y del Perfil Urbano General definida para el Macroproyecto.
- 24.2 En las plantas bajas de los edificios, se deberá permitir el flujo de la población hacia espacios interiores, generando diversidad espacial y mayor permeabilidad.

- 24.3 Las nuevas propuestas de equipamientos deberán potenciar la diversidad en las actividades y usos, con el fin de asegurar espacios mixtos para fomentar relaciones laborales y habitacionales que mejoren la sostenibilidad, diversidad e interacción social. Esto con el fin de evitar proyectos de uso individual, y baja densidad que impliquen un uso ineficiente del suelo.
- 24.4 El diseño de los equipamientos deberá aportar a la estrategia ambiental del Macroproyecto, a través de la construcción de terrazas verdes, muros verdes, y/o zonas aptas para la creación de huertas urbanas.
- 24.5 Dar cumplimiento a los requerimientos normativos definidos para cada una de las tipologías de equipamiento en el Decreto 0471 de 2018, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 25. Construcción de equipamientos consumiendo el área útil asignada a la Unidad de Actuación Urbanística. Para la construcción de equipamientos en Unidades de Actuación Urbanística, se aplicarán las normas urbanísticas generales del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios correspondiente al Plan Parcial. En consecuencia, los aprovechamientos utilizados en este proceso serán los mismos asignados a la Unidad de Actuación Urbanística -UAU- correspondiente. Se podrán utilizar entonces, el total de los aprovechamientos asignados a la UAU, sin necesidad de optar por la convertibilidad de usos.

Parágrafo 1. Se deberá cumplir con el pago total de las obligaciones establecidas para la Unidad de Actuación Urbanística -UAU- donde se ubicará el equipamiento, en concordancia con el modelo de ocupación establecido por el plan parcial. En el caso de que los equipamientos sean de propiedad y dominio público, se deberán respetar los elementos de los sistemas públicos y colectivos planteados en el modelo de ocupación del plan parcial.

Parágrafo 2. Se deberá tramitar la licencia de urbanización de la UAU en su totalidad, o recurrir a la delimitación de una porción de ésta, si el área requerida para el equipamiento es inferior al área completa de la UAU.

Parágrafo 3. En caso de que los equipamientos a construir requieran más aprovechamientos de los asignados en el sistema de reparto, podrá acudir a lo dispuesto en el artículo 283 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 26. Reutilización adaptativa de edificaciones patrimoniales. Para la destinación de equipamientos en Bienes de Interés Cultural -BIC- se deben adaptar y reutilizar estas edificaciones para albergar equipamientos que enriquezcan el espacio público y preserven la identidad y la historia del lugar.

Se debe garantizar que estas edificaciones patrimoniales adaptadas se integren de manera adecuada en el entorno urbano. Por lo tanto, se deben establecer conexiones y redes con los demás componentes del sistema público y colectivo existentes y proyectados.

Se deberá prestar especial atención a las directrices de transformación y ocupación dictadas en el POT, los decretos vigentes al momento del licenciamiento y el Plan de Manejo Especial -PEMP-, si cuenta con uno, con el fin de preservar correctamente el bien inmueble y sus características especiales.

Artículo 27. Subsistema de servicios públicos. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, los planes parciales, para ser adoptados, deberán garantizar la factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva. Para los demás instrumentos de planificación del Macroproyecto, el subsistema se compone a partir de las redes, áreas y

elementos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y los planes sectoriales respectivos.

Artículo 28. Compromisos institucionales para la cobertura de servicios públicos. La Administración Distrital a través del Departamento Administrativo de Planeación y la Subsecretaría de Servicios Públicos y/o el Operador Urbano designado, acompañarán a Empresas Públicas de Medellín y a los desarrolladores inmobiliarios en la evaluación de las alternativas jurídicas, técnicas, administrativas y financieras para concretar las proyecciones de inversión de redes para acueducto y alcantarillado, en función de los crecimientos poblacionales, con el fin de garantizar la cobertura de servicios públicos que viabilice la ejecución del Macroproyecto en términos de la renovación territorial y económica.

Artículo 29. Subsistema de servicios públicos de cada uno de los planes parciales del Macroproyecto. El prediseño del Subsistema de servicios públicos del plan, consignado en los mapas de los planes parciales (Servicios Públicos - Redes de Acueducto y alcantarillado, Energía y Gas), que se protocolizan con el presente Decreto, podrán ser tenidos en cuenta para efectos del diseño definitivo de las redes, durante la fase de ejecución de cada una de las unidades de actuación urbanística de los Planes Parciales.

El diseño definitivo de las redes de servicios públicos se hará previo a la ejecución de los desarrollos constructivos y con la debida aprobación de la empresa prestadora de servicios públicos para ese sector de la ciudad. En consecuencia, las especificaciones técnicas de estas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determine la empresa respectiva.

En aplicación del párrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997, la ejecución de la infraestructura requerida correrá por cuenta de los urbanizadores de la Unidad de Actuación Urbanística. En todo caso, será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización por cada Unidad de Actuación Urbanística, poseer disponibilidad de servicios públicos, cumpliendo con las características de redes dispuestas por la entidad prestadora del servicio en aplicación de la Resolución 1025 de 2021 el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

La factibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios será garantizada por la entidad prestadora, de acuerdo con las certificaciones de factibilidad emitidas para efecto de la formulación del Macroproyecto, actualizadas en el año 2023 para el proceso de revisión y ajuste del instrumento y que corresponden al *anexo 1 factibilidades de servicios públicos* de este Decreto.

Artículo 30. Construcción de infraestructura de redes de Acueducto y Alcantarillado. Cuando a partir de la disponibilidad otorgada por el prestador del servicio, la obligación de construcción de redes de acueducto y alcantarillado sea, superior a las necesidades de la Unidad de Actuación Urbanística, aplicará lo dispuesto en el Lineamiento LINGG-61 de 2020, por el cual EPM reglamenta la conexión a la red de acueducto y alcantarillado y fija la metodología del reconocimiento económico de las redes locales construidas por los urbanizadores y su recuperación o el lineamiento que definan los demás prestadores del servicio.

Artículo 31. Fajas de seguridad en zonas de riesgo tecnológico. Los retiros se encuentran representados en el Mapas 04 *Sistema de movilidad* de la formulación de cada plan parcial y su manejo y dimensiones se regirá por lo establecido en el artículo 561 del Acuerdo 48 de 2014, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 32. Subsistema de movilidad. En aplicación de las definiciones y alcances establecidos en los artículos 162 y 458, numeral 1, literal b) del Acuerdo 48 de 2014; el Subsistema de Movilidad, se precisa, adiciona y complementa de

acuerdo con las siguientes disposiciones y al Mapa 04. *Sistemas de movilidad* de la formulación del Macroproyecto, que se protocoliza con el presente Decreto.

Artículo 33. Criterios para la configuración de las secciones públicas. En desarrollo del artículo 168 del Acuerdo 48 de 2014, para la composición de la sección pública, la cual se entenderá como la sección vial más los antejardines, asociada al espacio público existente o proyectado, se deberán tener en cuenta criterios desde el manejo ambiental y el diseño. Desde lo ambiental, estas secciones públicas serán enlaces complementarios de la red ecológica principal además de aportar significativamente al confort de los peatones. Los criterios se listan a continuación y están asociados a la jerarquía y clasificación vial.

Tabla 8. Criterios para la configuración de las secciones públicas.

JERARQUÍA	CLASIFICACIÓN	CRITERIOS DE DISEÑO	CRITERIOS DE MANEJO AMBIENTALES
Vías Arterias y colectoras	1. Vías Arterias y colectoras en tratamiento de renovación.	<p>Carriles tráfico mixto 3,25m</p> <p>Carriles tráfico mixto más circulación de transporte público 3,50 m</p> <p>Ciclorruta en doble sentido: 2,50 m mínimo</p> <p>En el caso de que se requiera de Carril Exclusivo o solo bus, se deberá prever un ancho de 3,65 m (3,50 m más una segregación de 0,15 m)</p> <p>Separador (cuando aplique): variable</p> <p>Franja de amoblamiento: 2,50 m mínimo</p> <p>Franja de circulación: 3 m mínimo</p> <p>En las vías de esta jerarquía en las que la velocidad es de máximo 60 km/h las ciclorrutas tendrán segregación de entre 0,60 y 1,00 m cuando estén dispuestas sobre la calzada o en el separador (a ambos lados).</p>	<p>Se priorizan zonas verdes con vegetación que produzca sombra.</p> <p>Se tendrá zona verde como mínimo en un costado de la sección pública, de 2,50 m de ancho dispuesta sobre el espacio destinado a la franja de amoblamiento para las áreas de alta mixtura.</p>
	2. Con espacio público adyacente	<p>Carriles tráfico mixto 3,25 m</p> <p>Carriles tráfico mixto más circulación de transporte público 3,50 m</p> <p>Ciclorruta en doble sentido: 2,50 m mínimo</p> <p>En el caso de que se requiera de Carril Exclusivo o solo bus, se deberá prever un ancho de 3,65 m (3,50 m más una segregación de 0,15 m)</p> <p>Cuando se dispone espacio público adyacente en ambos costados:</p> <p>Franja de amoblamiento: 1,50 m mínimo a cada costado</p> <p>Franja de circulación: 2,00 m mínimo</p> <p>Cuando se dispone espacio público adyacente a un solo costado.</p> <p>Franja de amoblamiento: mínimo 1,50 m al costado del espacio público adyacente y 2,50 m mínimo al otro costado.</p> <p>Franja de circulación: 2,00 m mínimo en el costado del espacio público adyacente; 3,00 m en el costado sin espacio público adyacente.</p>	<p>Los árboles de gran tamaño se localizan en el Espacio público. Se debe adecuar el espacio público para tener áreas de circulación y zonas verdes adyacentes a los andenes de la sección vial y árboles de gran talla y copa amplia, con el fin de generar sombra para el peatón.</p> <p>El espacio público proyectado deberá tener como mínimo 10 m de ancho.</p> <p>La zona verde localizada sobre la franja de amoblamiento complementa la presencia del verde.</p>
	3. Vías de servicio	<p>Carriles tráfico mixto 3,25 m mínimo</p> <p>Franja de amoblamiento: 1,50 m mínimo a cada costado</p> <p>Franja de circulación: 2,00 m mínimo a cada costado</p> <p>Antejardín: 3,00 m a cada costado.</p>	<p>Las secciones existentes que tengan hasta 15 m de ancho se redistribuyen, priorizando la ampliación de zonas verdes y de la franja de circulación para favorecer el espacio de los peatones.</p>

JERARQUÍA	CLASIFICACIÓN	CRITERIOS DE DISEÑO	CRITERIOS DE MANEJO AMBIENTALES
Vías de servicio			Las secciones en renovación deberán priorizar el disponer de zonas verdes en la franja de amoblamiento para garantizar la sombra para los peatones Aun cuando estas vías no puedan ser enlaces complementarios de la estructura ecológica principal se sembrarán árboles de porte medio y bajo con el fin de garantizar las cualidades ambientales necesarias para el confort del peatón.
	4. Con espacio público adyacente.	Carriles tráfico mixto: 3,25 m mínimo Cuando se dispone espacio público adyacente en ambos costados: Franja de amoblamiento: 1,50 m mínimo a cada costado Franja de circulación: 2,00 m mínimo Cuando se dispone espacio público adyacente a un solo costado. Franja de amoblamiento: 1,50 m mínimo al costado del espacio público adyacente y 2,50 m mínimo al otro costado. Franja de circulación: 2,00 m mínimo en cada costado.	Andenes de 3,50 m mínimo de ancho con árboles que produzcan sombra para el peatón, localizados sobre el nuevo espacio público. De esta manera estas secciones se constituyen como los nuevos enlaces de la estructura ecológica principal, con especies de árboles de diferente porte y con copas con forma diversa para garantizar siempre la continuidad del verde.
	5. Vías de servicio prioritarias al peatón	Calzada vehicular de 5,50 m compuesta por un carril vehicular para tráfico mixto de 3,00 m y una cicloruta de doble sentido de 2,50 m sin segregación. Franja de amoblamiento: 2,50 m mínimo a un costado y al otro costado 1,50 m mínimo. Franja de circulación: 3,00 m mínimo a cada costado. Antejardín 3,00 m a cada lado. La sección será toda al mismo nivel sin ningún obstáculo para permitir en caso de obstrucción del carril vehicular, el sobrepaso. Estas vías serán de una velocidad máxima de 30 km/h	Son aquellas vías que hacen parte de la red caminera, que a futuro podrían convertirse en vías exclusivamente peatonales una vez se haga el estudio de movilidad de detalle que soporte el cambio. Las secciones existentes que tengan hasta 15 m de ancho se redistribuyen, priorizando la ampliación de zonas verdes y de la franja de circulación para favorecer el espacio de los peatones.
	6. Vías de servicio con ciclorruta	Carriles de tráfico mixto: 3,25 m mínimo Ciclorruta de doble sentido: 2,50 m Franja de amoblamiento: 2,50 m mínimo a un costado y 1,50 m mínimo al otro costado Franja de circulación: 2,00 m mínimo Antejardín 3,00 m a cada lado.	Estas vías se conforman como nuevos enlaces ecológicos complementarios de la estructura ecológica principal. Se busca con las siembras producir sombra para el peatón y el ciclista.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 34. Secciones viales. En aplicación de lo dispuesto en el literal b) del numeral 1 del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, las secciones viales determinadas para el Macroproyecto Río Sur corresponden al *Anexo 2. Secciones Viales* del presente Decreto.

Sección 3 Sistema de ocupación

Artículo 35. Subsistema Habitacional. En concordancia con lo establecido en el artículo 214 del Acuerdo 48 de 2014 y con lo establecido en las líneas estratégicas

del Plan Estratégico Habitacional de Medellín -PEHMED- 2020, el subsistema Habitacional para el Macroproyecto Río Sur, se establece a partir de cuatro líneas:

- 35.1 La población:** El componente social como determinante en la producción de vivienda, expone dos condiciones básicas producto de la caracterización de la población, tanto de la existente como de los nuevos residentes. La primera enfocada a la atención de las necesidades básicas mediante el producto arquitectónico de la vivienda y la segunda orientada a la asequibilidad de este.
- 35.2 El entorno urbanístico y la arquitectura del conjunto:** Contenidos asociados a la escala intermedia, donde la vivienda aparece como parte del conjunto urbano, configura el tejido físico, social y económico de la ciudad. Propone la revisión del concepto de barrio, trascendiendo la idea de límite político administrativo a la estructura socio espacial donde se desarrolla la cotidianidad de la vida urbana y su relación con los instrumentos de gestión del suelo en áreas de renovación urbana.
- 35.3 La unidad habitacional:** En respuesta a las múltiples necesidades de ciudad, el Macroproyecto debe considerar la posibilidad de ampliar la oferta de tipologías de vivienda en función de generar áreas óptimas para el desarrollo de las actividades cotidianas de la población, entendiendo cuál es el público objetivo y sus dinámicas, a través de la caracterización social y el mercado inmobiliario.
- 35.4 Los mecanismos para la adquisición de la vivienda:** Ante la propuesta de Macroproyectos con grandes extensiones de suelo en tratamiento de renovación urbana, se debe considerar cuáles son las condiciones socioeconómicas de la población que vive en estos territorios y diseñar estrategias que asientan la adquisición de vivienda de manera equitativa y que este bien supla las necesidades reales de la población.

Artículo 36. Estrategias y criterios de actuación. La gestión del Subsistema Habitacional se regirá de conformidad con lo establecido en los artículos 219 a 229 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 37. Tipologías de las viviendas a generar. Sin perjuicio de lo establecido en la Ley del respectivo Plan Nacional de Desarrollo, el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda y Desarrollo Territorial 1077 de 2015, las tipologías de vivienda a generar serán las establecidas en el artículo 338 del Acuerdo 48 de 2014, reglamentado por el Decreto 471 de 2018 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo: En aplicación del Decreto Único Reglamentario del sector vivienda y desarrollo territorial 1077 de 2015, artículo 2.1.1.4.1.4.2, el valor de la vivienda en las tipologías VIS y VIP deberá incluir el valor de los bienes muebles e inmuebles que presten usos y servicios complementarios o conexos a los mismos como parqueaderos, depósitos, buhardillas, terrazas, ante jardines o patios, como el correspondiente a contratos de mejoras o acabados suscritos con el oferente o con terceros.

Artículo 38. Estándares de la vivienda. Para la generación de soluciones de vivienda adecuada que cumplan con los requisitos básicos de habitabilidad, deberán aplicarse las disposiciones de los artículos 339, 340 y las demás contenidas en el Capítulos II, del Título III del Acuerdo 48 de 2014, reglamentadas por el Título I del Decreto Municipal 471 de 2018 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 39. Criterios complementarios de manejo. Para la generación de soluciones de vivienda en el Macroproyecto, se aplicarán los siguientes criterios

complementarios de manejo, sin perjuicio de lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y demás normas específicas y reglamentarias.

39.1. Componente poblacional

- 39.1.1 A partir de una caracterización de la población, se podrá identificar las condiciones generales para el diseño de los conjuntos habitacionales y sus unidades, de tal forma que se logren proyectos integrales que conjuguen las necesidades poblacionales en términos urbanísticos, habitacionales y soportado en modelos de financiación que permitan generar una oferta amplia para la adquisición o renta de vivienda.
- 39.1.2 La vivienda en el Macroproyecto de RíoSur, deberá considerar la población vulnerable, y definir estrategias y programas socioeconómicos que les permitan acceder a una solución de vivienda.
- 39.1.3 La población con discapacidad deberá ser identificada y caracterizada para ser atendida con viviendas acondicionadas para proporcionar mejores condiciones de accesibilidad.
- 39.1.4 Los proyectos habitacionales deberán reconocer las realidades socioeconómicas y territoriales de cada sector, desarrollando vivienda estudiantil, vivienda para grupos de tercera edad, vivienda para jóvenes independientes o parejas jóvenes, con el fin de determinar otros modelos tipológicos para el conjunto, la unidad y los mecanismos de acceso a la vivienda.
- 39.1.5 Deberá caracterizarse la población, con el fin de establecer las formas de habitar, para efectos de la configuración espacial de la vivienda, la cual podrá comprender el desarrollo de espacios de trabajo y/o espacios de almacenamiento, según las necesidades identificadas.

39.2. Componente urbanístico y de arquitectura del conjunto

- 39.2.1. Los proyectos habitacionales por desarrollarse en el Macroproyecto deberán comprender análisis previos de cobertura de servicios públicos, espacios y equipamientos públicos, para determinar la real capacidad de acogida del territorio.
- 39.2.2. En los futuros desarrollos habitacionales, se deberá promover la convivencia de usos compatibles con la vivienda, la responsable mezcla de usos en los primeros pisos, con el fin de configurar el relacionamiento, la construcción de redes sociales y la redefinición del futuro barrio.
- 39.2.3. Los protocolos ambientales y urbanísticos de que trata el Acuerdo 48 de 2014, deberán comprender estándares que favorezcan las condiciones de habitabilidad de la vivienda, en relación con la coexistencia con otros usos que generen impactos que deban mitigarse. Por consiguiente, los nuevos desarrollos habitacionales deberán disponer de las áreas y espacios comunes o privados que permitan el funcionamiento de actividades comerciales asociadas a la vivienda.

Artículo 40. Exigencia de generación de viviendas VIP/VIS. La exigencia de generación de Vivienda de Interés Social -VIS- y Vivienda de Interés Prioritario -VIP- para los planes parciales que se formulan y adoptan con el presente Macroproyecto, se regirá por lo establecido en los artículos 324, 325 y 326 del Acuerdo 48 de 2014 y en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para lo cual se podrá realizar el cumplimiento

mediante reserva de suelo, construcción de las unidades de vivienda o adquisición de derechos fiduciarios.

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

Artículo 41. Alternativas para el cumplimiento de la exigencia de generación de VIP. Para el cumplimiento de la exigencia mediante la reserva de suelo y la construcción de unidades de vivienda en el Macroproyecto, se aplicarán las siguientes disposiciones:

41.1 Alternativa 1: al interior del Macroproyecto

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

- 41.1.1.1 Construcción de unidades VIP al interior de la Unidad de Actuación que genera la exigencia.
- 41.1.1.2 Construcción de unidades VIP por fuera de la Unidad de Actuación que genera la exigencia, pero al interior del Macroproyecto
- 41.1.1.3 Reserva del 10% o del porcentaje equivalente cuando no se opte por cumplir el 100% de la exigencia, del área neta del suelo al interior de la Unidad de Actuación que la genera en lotes mínimo de 120 m²
- 41.1.1.4 Reserva del 10% del suelo por fuera de la Unidad de Actuación, pero al interior del Macroproyecto en lotes mínimo de 120 m².

41.2 Alternativa 2: por fuera del Macroproyecto

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

- 41.2.1.1 Construcción de las unidades VIP por fuera del Macroproyecto siguiendo los criterios de ámbitos de aplicación.
- 41.2.1.2 Reserva de la porción de suelo equivalente por fuera del Macroproyecto en lotes mínimo de 120 m².

41.3 Alternativa 3: mediante la adquisición de derechos fiduciarios.

En el caso de optarse por el cumplimiento de la exigencia de generación de vivienda VIP mediante la adquisición de derechos fiduciarios, el desarrollador de la UAU generadora, podrá cumplir hasta el 100% de la misma, sin necesidad de recurrir a alguna de las alternativas anteriores en aplicación de las disposiciones del Decreto Distrital No. 1055 de 2022 Por medio del cual

se deroga el Decreto Municipal 1674 de 2016 “Por el cual se reglamenta la compra de derechos fiduciarios y se dictan otras disposiciones”, se actualiza el procedimiento para la compra de derechos fiduciarios, se determinan las modalidades para su adquisición y se dictan otras disposiciones o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

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

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

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

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

Artículo 42. Disposiciones para el cumplimiento de la exigencia en construcción de unidades de vivienda o reserva de suelo para VIP al interior del Macroproyecto. Para el cumplimiento de la exigencia de generación de vivienda VIP mediante su construcción al interior y por fuera de la Unidad de Actuación Urbanística, siempre que esta se localice al interior del Macroproyecto, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

42.1 Disposiciones comunes:

42.1.1 En todos los casos el licenciamiento deberá ser simultáneo o previo al de la Unidad de Actuación Urbanística que genera la exigencia de vivienda VIP.

42.1.2 El cumplimiento de la exigencia podrá realizarse en cualquier tratamiento urbanístico, siempre que garantice la localización del 50% al interior del respectivo Macroproyecto que la genera.

42.1.3 Cuando el cumplimiento de la exigencia se realice mediante la reserva de suelo o la construcción de unidades al interior de la Unidad de Actuación o en cualquier otro polígono del Macroproyecto, aplicarán valores máximos establecidos para la VIP en la modalidad de renovación urbana en la reglamentación nacional vigente.

42.1.4 El cumplimiento de la exigencia mediante la construcción de unidades de vivienda al interior o por fuera de la Unidad de Actuación, se realizará con base en las proporciones establecidas en la tabla “Exigencia de VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística” de definidas para cada plan parcial.

42.1.5 Se podrá aplicar el derecho de preferencia a esta alternativa. A favor del Distrito de Medellín, en cabeza del Instituto Social de Vivienda y Hábitat, el Operador Urbano o quien haga sus veces.

42.1.6 Los suelos calificados podrán ser objeto de declaratoria de desarrollo prioritario.

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

42.2.1 La porción de suelo a calificar corresponderá al 10% del área neta desarrollable. Cuando el 10% del suelo neto desarrollable en la Unidad de Actuación sea inferior a 120m², deberá optarse por la construcción de las unidades o la adquisición de derechos fiduciarios.

42.2.2 Para el cumplimiento mediante reserva de suelo, se deberá calcular la proporción de unidades de vivienda según el área neta de la Unidad de Actuación Urbanística así:

$$\# \text{ de unidades de viviendas totales de la UAU} / \text{Total área neta de la UAU}$$

42.2.3 El área calculada en numeral 42.2.1 se multiplica por el resultante de la operación del numeral 42.2.2. El resultado es el número máximo de unidades de vivienda de interés prioritario (VIP) a desarrollar en el suelo a calificar, las cuales deberán especificarse en la licencia de urbanismo.

42.2.4 Al total de viviendas de la unidad de actuación establecidas en la tabla “Exigencia de VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística” definidas para cada plan parcial, se le debe restar el número de viviendas VIP calculadas en el numeral anterior.

42.2.5 Al final del ejercicio, el total de unidades de vivienda de la unidad de actuación no podrá ser superior al definido en la respectiva tabla de aprovechamientos urbanísticos de cada plan parcial.

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

42.3.1 Para la calificación y reserva de suelo se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en virtud de los cuales el área a destinar en el predio donde se origina la exigencia será objeto de conversión, aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente la exigencia y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento.

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

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

polígonos de renovación será la definida por el Macroproyecto o plan parcial respectivo.

- 42.4 **Recepción de viviendas adicionales en suelos calificados para VIS y VIP.** Los suelos calificados para el cumplimiento de la exigencia de generación de VIS y VIP podrán ser receptores de unidades de vivienda adicionales, provenientes de otras UAU que opten por el traslado al interior del Macroproyecto. En este caso la cantidad máxima de viviendas a recibir en el suelo calificado dependerá de la conformación volumétrica de la unidad de actuación receptora, para lo cual la edificación en el lote calificado no podrá superar su altura máxima proyectada, según los aprovechamientos asignados en el reparto, ni su índice de ocupación.

En este caso, se requerirá aprobación mediante Resolución del Departamento Administrativo de Planeación en la cual se verifiquen estas condiciones y adicionalmente que, la UAU generadora descuenta de su aprovechamiento la densidad que traslada, la cual, en ningún caso, podrá ser convertible en viviendas no VIS.

Este acto administrativo se anexará a la solicitud de licencia de urbanización de la Unidad receptora y será comunicada a los demás curadores urbanos de la Ciudad.

Artículo 43. Disposiciones para el cumplimiento de la exigencia de generación de VIP por fuera del Macroproyecto. Cuando se opte por el cumplimiento de hasta el 50% de la exigencia de generación de viviendas VIP por fuera del Macroproyecto, se aplicarán las siguientes disposiciones.

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

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

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

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

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

43.1.5 Para la calificación y reserva de suelo no superior al 50% de la exigencia, se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en virtud de los cuales el área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión, aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente la exigencia y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento.

43.1.6 El suelo que se califique debe estar localizado en un polígono cuya densidad admita la generación del número de viviendas que constituyen la exigencia para la unidad de actuación. En el caso de realizar el cumplimiento en un polígono de consolidación, la densidad será la definida

por el Artículo 280 del Acuerdo 048 de 2014 y en el caso de los polígonos de renovación será la definida por el Macroproyecto o plan parcial respectivo.

43.2 Disposiciones para el cumplimiento mediante la adquisición de derechos fiduciarios. Cuando se opte por el cumplimiento de la exigencia mediante la adquisición de derechos fiduciarios, se aplicarán las siguientes disposiciones:

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

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

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

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

43.2.5 Para la adquisición de los derechos fiduciarios, el ISVIMED determinará el valor del suelo en el proyecto generador aplicando el Mapa de Zonas Geoeconómicas, obteniendo como resultado el monto total de adquisición de derechos fiduciarios.

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

Artículo 44. Disposiciones para el cumplimiento de la exigencia de generación de viviendas de interés social VIS. En aplicación del artículo 326 del Acuerdo 48 de 2014 y en concordancia con el artículo 8 del Decreto Distrital No. 1055 de 2022, el cumplimiento de la exigencia de generación de VIS deberá realizarse al interior del Macroproyecto construyendo las unidades de vivienda, al interior de la Unidad de Actuación Urbanística que genera la obligación, por fuera de la misma en otro polígono de tratamiento o mediante la adquisición de derechos fiduciarios cumpliendo las siguientes disposiciones:

- 44.1 Serán aplicables las reglas de la alternativa 1 del artículo 41 y las disposiciones para su cumplimiento reguladas en el artículo 42 del presente Decreto, en cuyo caso el cumplimiento de la exigencia podrá ser conjunto.
- 44.2 En el caso del cumplimiento conjunto de la exigencia de viviendas VIS y VIP mediante la calificación de suelo, podrán cumplirse en un mismo globo de terreno correspondiente a la etapa en la que se construirán las unidades VIS/VIP.
- 44.3 En todos los casos el licenciamiento deberá ser simultáneo o previo al de la Unidad de actuación que genera la exigencia de vivienda VIS.
- 44.4 El cumplimiento de la exigencia podrá realizarse en cualquier tratamiento urbanístico, siempre que se encuentre al interior del Macroproyecto.
- 44.5 Cuando el cumplimiento de la exigencia se realice en tratamiento de renovación urbana aplicará el tope máximo para esta tipología establecido en la normativa nacional vigente. En tratamientos diferentes al de renovación urbana, se aplicará el tope mínimo para la vivienda VIS.
- 44.6 El cumplimiento de la exigencia se realizará con base en las proporciones establecidas en la tabla "Exigencia de VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística" definidas para cada plan parcial.
- 44.7 En todos los casos, a los inmuebles les podrá ser aplicable el derecho de preferencia a favor del municipio de Medellín o las entidades descentralizadas que ejerzan funciones de banco inmobiliario, según lo establecido en el Acuerdo 048 de 2014 y la reglamentación distrital que se expida para tal efecto.
- 44.8 En cualquiera de los casos para el cumplimiento de la exigencia VIS, las unidades de vivienda deberán tener, como mínimo, dos alcobas.
- 44.9 Cuando se opte por el cumplimiento de la exigencia mediante la adquisición de derechos fiduciarios, deberá aplicarse el procedimiento, las alternativas y demás reglas frente a la ubicación de los proyectos y destinación de los recursos, contenidas en el Decreto Distrital 1055 de 2022.
- 44.10 De conformidad con el párrafo 4 del artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto 1077 de 2015, la compensación de suelo para VIS también podrá efectuarse mediante la compra de suelo a favor de las entidades que cumplen funciones de banco inmobiliario, para lo cual la estimación del área a destinar a VIS se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo 2.2.2.1.5.3.3 del mismo Decreto, según lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9a de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 45. Seguimiento y control al cumplimiento de la obligación VIP/VIS. En aplicación de lo dispuesto en el párrafo del artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto 1077 de 2025, cuando los curadores urbanos expidan licencias de urbanización sobre predios sujetos a la obligación de que trata este Decreto, informarán de esta circunstancia al Departamento Administrativo de Planeación y a los demás curadores urbanos del Distrito.

La Subsecretaría de Control y Gestión Territorial en aplicación de lo dispuesto en el artículo 346 del Decreto 883 de 2015, velará de manera especial por el cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto, especialmente referido al cumplimiento de la exigencia de viviendas VIS y VIP en sus distintas modalidades de cumplimiento.

El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín – ISVIMED en aplicación de lo dispuesto en el artículo 311 del Decreto 883 de 2015, velará por la inclusión de un porcentaje de estas viviendas, en la priorización y ejecución de los proyectos VIP y VIS en los planes de desarrollo siguientes, durante la vigencia del presente Decreto.

Artículo 46. Usos del suelo. Los usos del suelo establecidos en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Macroproyecto, parten de dar cumplimiento al artículo 240 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, que promueve los objetivos establecidos del marco estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial, asociados a la ciudad compacta con crecimiento hacia adentro, la responsable mezcla de usos, las políticas de movilidad sostenible y el subsistema de centralidades y que adicionalmente esta normativa incorpora los determinantes ambientales, la gestión del riesgo, el espacio público y los hechos metropolitanos, como determinantes del ordenamiento.

Según lo establecido en el modelo de ocupación del Macroproyecto, la norma de usos del suelo pretende propiciar la cualificación de las nuevas actividades y promover el mantenimiento de situaciones de equilibrio en la convivencia entre las diferentes actividades y usos, en función de las calidades ambientales y urbanísticas de las diferentes áreas de la ciudad en armonía con el modelo de ocupación determinado.

El régimen de usos del suelo aquí definido, con la determinación de actividades permitidas, complementarias y restringidas, así como la intensidad en la mezcla de usos, no se varía y se rige por las mismas disposiciones establecidas en el Título II, Capítulo II, del componente urbano del Acuerdo Municipal 48 de 2014, sobre el régimen de interrelaciones entre áreas y categorías de usos.

Parágrafo. Se exceptúan de esta disposición, los polígonos que a la entrada en vigor del Acuerdo 48 de 2014, contaban un acto administrativo de adopción de instrumento de Planificación Complementaria, los cuales mantendrán la norma general de usos del suelo, con la cual fueron adoptados durante la vigencia del respectivo instrumento. En todo caso, las actividades existentes y las que se generen, con fundamento en el Plan Parcial adoptado, deberán acoger los protocolos ambientales y urbanísticos, que garanticen la mitigación de impactos, en los términos del Acuerdo 48 de 2014 y la reglamentación que para tal efecto se expida.

Artículo 47. Categorías generales de usos del suelo. Según lo establecido en el artículo anterior y dando consecuencia al Plan de Ordenamiento Territorial, las categorías generales de usos del suelo para este Macroproyecto son las mismas que se establecen y definen en el Título II, Capítulo II, del componente urbano del Acuerdo Municipal 48 de 2014, sobre el régimen de interrelaciones entre áreas y categorías de usos.

Artículo 48. Protocolos ambientales y urbanísticos. Dando cumplimiento a lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, este Macroproyecto incluye la aplicación de Protocolos Urbanísticos y Ambientales -PAU-, entendidos como el instrumento de control establecido por el Plan, para viabilizar la localización de las actividades económicas que pueden generar impactos negativos al uso residencial, resolviendo técnicamente las condiciones de funcionamiento de la actividad, en relación con los impactos ambientales y urbanísticos y propendiendo por mantener una calidad ambiental urbana adecuada en dichas áreas, en el marco del principio de la responsable mezcla de usos que contribuyan a la animación de la escena urbana, al intercambio social y a la sostenibilidad.

La normativa para estos protocolos se establece en el Título II, Capítulo III, del componente urbano del Acuerdo Municipal 48 de 2014 y en el Decreto municipal 1212 de 2021 o la normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Artículo 49. Categorías de actividades. Para los efectos del Macroproyecto se adoptan las siguientes categorías de actividades:

- 49.1 Actividades establecidas: Son aquellas que podrán permanecer en el Macroproyecto, siempre y cuando, cumplan alguna de las siguientes condiciones:
 - 49.1.1 Actividades preexistentes en el área de planificación, acordes con las disposiciones de Usos del Suelo del Acuerdo 48 de 2014 ó;
 - 49.1.2 Aquellas actividades industriales preexistentes a la entrada en vigor del Acuerdo 48 de 2014, a las cuales se les reconoce el derecho de permanencia, en aplicación del artículo 236 y el literal f) del numeral 1 del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, siempre y cuando, un acto administrativo particular y concreto haya otorgado un derecho en los términos del inciso 2° del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021.
 - 49.1.3 También se consideran como actividades establecidas aquellos usos considerados prohibidos por el Acuerdo 48 de 2014, pero que pueden permanecer excepcionalmente en el sitio donde se encuentren asentados, siempre y cuando, cumplan con las disposiciones del artículo 260 del Decreto Municipal 471 de 2018.
- 49.2 Actividades Nuevas: Son las actividades que generará el desarrollo al interior del presente Macroproyecto, permitidas por el artículo 255 del Acuerdo 48 de 2014.

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

Artículo 50. Interrelación y permanencia de las actividades. Para la interrelación de las actividades en los polígonos del área de planificación, se aplicarán los siguientes criterios de interrelación:

- 50.1 Las actividades establecidas deberán cumplir con las condiciones ambientales y urbanísticas consignadas en el Protocolo Ambiental respectivo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 267 del Acuerdo 48 de 2014 y la reglamentación que para tal efecto se expida.
- 50.2 Cualquier transformación o adición a los procesos de las actividades industriales establecidas será posible siempre y cuando cumplan con lo estipulado en el Parágrafo del artículo 289 del Acuerdo 48 de 2014.
- 50.3 Ningún nuevo uso o actividad que se establezca en el sector podrá ir en contra del derecho de permanencia de las actividades establecidas. En consecuencia, quien incorpore el nuevo uso o actividad deberá adoptar, a su costo, las medidas necesarias para solucionar los conflictos con las actividades establecidas.
- 50.4 Ningún uso o actividad nueva que se establezca en el sector podrá generar impactos ambientales negativos, cuyo efecto resultante sea superior al máximo permitido por la normatividad ambiental vigente para cualquiera de los usos receptores, según el protocolo ambiental y urbanístico respectivo.

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

CAPÍTULO 3

Normas volumétricas, específicas y del perfil urbano general

Artículo 51. Criterios de aplicación normativa. La aplicación de las normas de la presente sección tendrá lugar según los siguientes criterios:

- 51.1 Las normas del presente capítulo aplicarán a las actuaciones urbanísticas a desarrollar en las unidades de actuación y de gestión de los planes parciales que aquí se adoptan. En estos casos, solo los asuntos no reglamentados por el presente instrumento serán regulados por las disposiciones del Acuerdo 48 de 2014 y sus normas específicas reglamentarias o las normas que los modifique, adicione o sustituyan.
- 51.2 Las actuaciones urbanísticas por desarrollar en polígonos con tratamiento de conservación y consolidación del Macroproyecto Río Sur, aplicarán las normas volumétricas establecidas en el Acuerdo 48 de 2014, sus decretos reglamentarios o las normas que las adicionen modifiquen o sustituyan.
- 51.3 Los planes parciales formulados, previamente adoptados y vigentes, continuarán con la norma establecida en el decreto municipal que lo adoptó, sin perjuicio de que en el marco de sus procesos de revisión o reformulación se acojan las disposiciones del presente capítulo.
- 51.4 Para las actuaciones en los predios ubicados al interior de polígonos con tratamiento de Área de Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo – API-, que cuenten con Planteamiento Urbanístico Integral formulado y adoptado en vigencia del Acuerdo 46 de 2006 o con Plan Maestro adoptado en el marco del Acuerdo 48 de 2014, se aplicarán las normas establecidas en dichos instrumentos o las que cuenten con remisión expresa en ellos.
- 51.5 Para las actuaciones urbanísticas a desarrollar en las Áreas de Manejo Especial –AME- identificadas por este Macroproyecto al interior de los polígonos con tratamiento de renovación urbana, deberán aplicarse las normas referentes a las actuaciones urbanísticas en procesos de urbanización y construcción y normas volumétricas definidas para los polígonos de Consolidación en el Acuerdo 48 de 2014 y sus normas reglamentarias. En los casos en que las AME se incorporen al desarrollo de las UAU cumpliendo los requerimientos del presente Decreto, la norma volumétrica que les aplicará será la reglamentada para el respectivo plan parcial.

Artículo 52. Índices de ocupación. Para la determinación del índice de ocupación en el macroproyecto, se aplicarán las siguientes disposiciones:

- 52.1 Para los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana al interior del Macroproyecto, la ocupación mínima, en todos los casos, será del 30% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística.
- 52.2 Los índices máximos de ocupación para todos los polígonos del presente Macroproyecto se determinarán, de conformidad con lo establecido por el Acuerdo 48 de 2014 en su artículo 282.

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

Artículo 53. Altura. La altura de las edificaciones en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Consolidación del macroproyecto, se regirán por las siguientes disposiciones:

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

Parágrafo 1. En caso de estar ubicados en el cono de aproximación del Aeropuerto Enrique Olaya Herrera, los desarrollos del Macroproyecto Río Sur, deberán dar aplicación a las disposiciones del Decreto Municipal 266 de 2006, por el cual se establece procedimiento de coordinación administrativa con las autoridades aeronáuticas, con el fin de facilitar el proceso de consulta de las restricciones impuestas en las superficies limitadoras de obstáculos del aeropuerto Enrique Olaya Herrera. Para determinar si el proyecto debe realizar la consulta de altura a la autoridad aeronáutica, podrá usarse la GUÍA INTERACTIVA creada por el Departamento Administrativo de Planeación desde el portal geográfico del Distrito de Medellín: GeoMedellín (<https://www.medellin.gov.co/geomedellin/>) con el nombre de “Guía interactiva para la aplicación del Decreto 266 de 2006”.

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

Artículo 54. Paramentalidad urbana. En los polígonos con tratamiento de renovación urbana y Consolidación del macroproyecto Río Sur, deberá garantizarse la paramentalidad de las edificaciones hacia la fachada. En consecuencia, el área libre privada de la Unidad de Actuación Urbanística del Plan Parcial o del lote en los polígonos de consolidación, no podrá localizarse hacia la fachada de los ejes viales, a menos que se exija generación de antejardín o retiros adicionales a eje de vía, de acuerdo con las secciones viales definidas en el *Mapa 02 de proyectos y secciones viales* de la formulación de cada plan parcial.

Artículo 55. Zócalo urbano. Es la parte de la edificación conformada por actividades diferentes a la residencial que se relacionan directamente con el espacio público, la cual deberá cumplir con las siguientes características:

- 55.1 El zócalo urbano será de obligatoria conformación en las fachadas de todas las edificaciones ubicadas en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana.
- 55.2 Se deberá localizar en el primer piso de la edificación y su altura será de mínimo un (1) piso.
- 55.3 En el primer nivel de las edificaciones, además del zócalo urbano, podrán localizarse tanto actividades residenciales como parqueaderos en la parte interna o posterior. En ningún caso podrán localizarse parqueaderos o viviendas hacia la fachada.
- 55.4 En los polígonos con tratamiento de consolidación, la conformación del zócalo urbano será obligatoria para los desarrollos que se localicen sobre los ejes viales transversales y longitudinales de la malla de espacio público

general del Macroproyecto representada en el Mapa 02 Sistema de Espacio Público y Equipamientos de la formulación del Macroproyecto.

- 55.5 En todos los casos las fachadas de la plataforma y el zócalo se proyectarán abiertas y, por tanto, tendrán aperturas o vanos no inferiores en un 70% de su superficie, con el fin de garantizar la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios públicos y privados.

Artículo 56. *Plataforma y torre:* La plataforma es la base de una edificación sobre la cual siempre se localizan una o varias edificaciones denominadas torres. La superficie de la plataforma siempre será superior en área ocupada con respecto a la torre.

Cuando se opte por esta tipología, se deberán cumplir las siguientes características:

- 56.1 La conformación de plataforma será optativa en todos los polígonos del Macroproyecto. En el caso de los polígonos con tratamiento de consolidación aplicará lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y sus normas específicas en materia de volumetría.
- 56.2 En ninguno de los niveles que conforman la plataforma se permitirán voladizos hacia el espacio público o los ejes viales.
- 56.3 La plataforma podrá alcanzar una altura mínima de tres (3) pisos o doce (12) metros de altura y una altura máxima de cinco (5) pisos o veinticinco (25) metros de altura, La dimensión de la unidad de piso de las edificaciones será la reglamentada por el Acuerdo 048 de 2014 y el Decreto 0471 de 2018, o la norma que los modifique, adicione o sustituya.
- 56.4 La torre en los polígonos con tratamiento de renovación urbana ocupará mínimo el 25% y máximo el 80% del área de la plataforma.

Parágrafo: Las plataformas y torres son alternativas opcionales de volumetría asociadas a una forma de ocupación y ella dependerá exclusivamente de los ejercicios que cada urbanizador realice sobre la cabida de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Artículo 57. *Retranqueo y características.* En términos del presente Decreto, se considera retranqueo al desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior de esta, con respecto al paramento de la plataforma o de la torre, cuando no se cuente con plataforma. También se considera retranqueo, el desplazamiento de la torre con relación al paramento de la plataforma.

El retranqueo se considera opcional para cualquier proyecto. En caso de aplicarse deberá considerar las siguientes características:

- 57.1 Cuando se generen retranqueos mediante el desplazamiento de hasta los dos (2) primeros pisos de la edificación hacia el interior de esta, con respecto al paramento de la plataforma o de la torre, este deberá ser de mínimo dos (2) metros. El espacio generado por el retranqueo no podrá cerrarse con elementos fijos y permanentes.
- 57.2 En los casos en que el desplazamiento sea de la torre con relación al paramento de la plataforma, el retranqueo será de mínimo dos (2) metros.

Artículo 58. *Retiro a lindero en polígonos con tratamiento de renovación.* Para efectos de la presente reglamentación, el retiro a linderos de las edificaciones en las unidades de actuación y de gestión, se relaciona con los retiros perimetrales de urbanización definidos en el artículo 345 y 346 del Acuerdo 48 de 2014.

Se entiende por linderos la línea que delimita y conforma la Unidad de Actuación Urbanística -UAU- en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana. Éstos se registrarán bajo las siguientes características:

- 58.1 En polígonos con tratamiento de Renovación, las edificaciones al interior de las unidades que cuenten con un área neta igual o mayor a 2000 m², deberán dejar un retiro a lindero de seis (6) metros.
- 58.2 En polígonos con tratamiento de Renovación, para las edificaciones al interior de las unidades que cuenten con un área neta inferior a 2000 m², el retiro no será exigible. Se deberá cumplir con el retiro entre fachadas, conforme al artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014.
- 58.3 En los casos en los cuales las edificaciones cuenten con plataforma, el retiro a linderos se aplicará a partir de la torre, garantizando la paramentalidad y continuidad en la plataforma.
- 58.4 En los casos donde no se presente plataforma, el retiro se cumplirá desde el primer piso de la edificación.
- 58.5 En los costados por los cuales las unidades colinden con un espacio público existente o proyectado, no será exigible el retiro a lindero en dicho costado.
- 58.6 Cuando una unidad cuente con un área neta igual o mayor a 2000 m² y colinde con un Área de Manejo Especial -AME-, en dicho costado no se le aplicará el retiro a lindero, sino que se le aplicará el retiro a las AME establecido en el artículo 60 del presente Decreto, según sus características.
- 58.7 Cuando las actuaciones urbanísticas en las Área de Manejo Especial -AME-, se generen en predios que cumplan con las áreas establecidas en los numerales 1 y 2 de este artículo, también les aplicarán las reglas frente a los retiros.

Artículo 59. Retiro a eje de vía. Toda edificación en cualquier polígono de tratamiento que sea igual o mayor a cinco (5) pisos o diecisiete (17) metros de altura, deberá cumplir con un retiro de once (11) metros a eje de vía, conforme al numeral 1 del artículo 353 del Acuerdo 48 de 2014, y según el *mapa 02 de proyectos y secciones viales* de la formulación de cada Plan Parcial, considerando las siguientes condiciones:

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

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

Artículo 60. Retiro a áreas de manejo especial – AME – en planes parciales. Los retiros a Áreas de Manejo Especial (AME) se establecen de acuerdo con la clasificación de las tipologías de las AME definidas en el artículo 75 del presente Decreto.

60.1 Tipología 1. Retiro a AME definida por preexistencia normativa.

60.1.1 AME instrumentos de planificación adoptados. Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME definida por algún instrumento de planificación adoptado y vigente, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME y la torre deberá dejar un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas.

Si la edificación localizada en la UAU no cuenta con conformación de plataforma y torre, deberá dejar un retiro mínimo de seis (6) metros a la edificación del AME.

60.1.2 AME Patrimonio. Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de patrimonio, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME, siempre y cuando no supere la altura establecida en el artículo 146 del POT y cumpla con las condiciones establecidas en los artículos 142 al 145 del mismo Acuerdo, en caso de que adicionalmente se pueda generar torre sin superar la altura definida en el artículo 146 del POT, ésta dejará un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas

En los casos en los cuales la edificación patrimonial cuente con Plan Especial de Manejo y Protección PEMP, se cumplirá con lo reglamentado por dicho instrumento de planificación.

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

60.1.3 AME Equipamientos. Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de Equipamiento entre linderos, es decir, que todas sus fachadas sean cerradas o culatas, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME. La torre podrá adosarse hasta la altura de la edificación del AME, en caso de que no lo haga, deberá dejar un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual podrá generar fachadas semicerradas.

Si la edificación localizada en la UAU objeto de desarrollo no cuenta con conformación de plataforma y torre, la edificación se adosará hasta la altura de la edificación del AME y a partir de esa altura se retirará seis (6) metros con respecto al lindero.

En los casos que a la edificación de la UAU le aplique el retiro a lindero, la torre podrá adosarse a la edificación del AME por este costado.

En el caso de que el AME de equipamiento cuente con fachadas abiertas, la edificación deberá cumplir con los retiros establecidos en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

60.2 Tipología 2. Retiro a AME definida por su nivel de consolidación

60.2.1 AME conformadas por estaciones de servicio de combustible.

Cuando una UAU limite por alguno de sus costados con una Estación de servicio que se configure como AME, la edificación dejará un retiro de seis (6) metros desde el primer piso, incluso si cuenta con plataforma.

60.2.2 AME edificaciones consolidadas.

Cuando una UAU limite por alguno de sus costados laterales con un AME de esta tipología, la plataforma se adosará a la edificación colindante localizada al interior del AME.

La torre podrá adosarse hasta la altura de la edificación del AME, en caso de que no lo haga, dejará un retiro mínimo de seis (6) metros sobre el cual podrá generar fachada semicerrada.

Cuando la edificación localizada en la UAU objeto de desarrollo no cuente con la conformación de plataforma y torre, la edificación se adosará hasta la altura de la edificación del AME y a partir de esa altura se retirará seis (6) metros con respecto al lindero. En los casos en los cuales a la UAU le aplique el retiro a lindero, la torre podrá adosarse a la edificación del AME por este costado.

En los casos en los que las UAU tengan un área neta inferior a 2000 m², el retiro será optativo, según el *artículo 58 Retiro a lindero en polígonos con tratamiento de renovación* del presente capítulo.

Artículo 61. Tratamiento de fachadas. Para efectos del presente Decreto, se considera fachada la superficie delimitante exterior de una edificación que presenta aberturas para la iluminación y la ventilación natural y posibilita establecer la relación entre la edificación y el espacio público o privado exterior.

Los muros laterales o posteriores construidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten a nivel de las vías o en altura sobre otras edificaciones, deberán tener un tratamiento acorde con la materialidad del resto de la edificación.

Las fachadas hacia vías y espacio público existente o proyectado, deberá garantizar la relación con el espacio público mínimo en los tres (3) primeros pisos cuando la edificación no cuente con conformación de plataforma y torre.

Se localizarán en estos tres (3) primeros niveles las viviendas o los otros usos. En ningún caso, se podrá localizar en estos niveles sobre la fachada, los cuartos útiles, cuartos técnicos, parqueaderos y en general cuartos de mantenimiento o de máquinas.

En los casos en los cuales las edificaciones cuenten con conformación de plataforma y torre, se deberá cumplir con las mismas características del inciso anterior en todos los niveles que conforman la plataforma.

Artículo 62. Retiro entre fachadas. Los retiros entre fachadas aplicables son los establecidos en el artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014 y en el Decreto 0471 de 2018, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Para el caso de fachadas en esquina, se cumplirá lo establecido en el artículo 352 del Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 63. Empates entre fachadas. Es la alineación de los elementos horizontales entre dos fachadas de edificaciones colindantes, con el fin de lograr armonía en el perfil urbano.

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

Cuando se trate de colindancia a bienes de interés cultural -BIC-, se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 146 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 64. Cerramientos: En los desarrollos urbanísticos localizados en polígonos con tratamiento de Consolidación y Renovación Urbana, se deberá garantizar la paramentalidad hacia los elementos del espacio público de esparcimiento y encuentro existentes y proyectados de la respectiva UAU. No se permiten elementos adicionales o intermedios como rejas, muros bajos, muros vivos y demás.

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

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

Artículo 65. Espacio al interior de las manzanas en planes parciales. Los nuevos desarrollos arquitectónicos al interior de una unidad de actuación urbanística que conformen un patio interior cuya área represente al menos el 30% del área neta de la UAU, podrán considerar esta área como parte de la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes recreacionales o equipamientos, siempre y cuando este espacio esté vinculado al espacio público exterior por pasajes peatonales cuya amplitud mínima sea de doce (12) metros y sean de libre acceso a la comunidad y cedidos también a la Administración distrital. En este caso, el área de cesión será la equivalente entre el acceso peatonal y espacio interior de la manzana.

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

Artículo 66. Enlaces aéreos entre edificaciones privadas o entre inmuebles privados y elementos del espacio público. Los nuevos desarrollos inmobiliarios localizados al interior del Macroproyecto podrán contar, con conexiones horizontales aéreas de carácter exclusivamente peatonal a partir del cuarto piso o nivel siempre y cuando cuente con licencia de intervención y ocupación del espacio público de que trata el Decreto 1077 de 2015 o la norma que haga sus veces.

Los enlaces deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- 66.1 Tener un ancho mínimo de dos (2) metros y un máximo de cuatro (4) metros.
- 66.2 Contar con piso antideslizante.
- 66.3 Contar con pasamanos de mínimo 1,20 metros de alto.
- 66.4 La conexión podrá ser cubierta y tener cerramiento, siempre y cuando conserve buenas condiciones de iluminación y ventilación.
- 66.5 El cerramiento podrá ser con paredes vidriadas, pero en ningún caso con muros en concreto, ladrillo, bloque o materiales similares.

Parágrafo. En los casos en que el enlace se proyecte sobre áreas de cesión del Plan Parcial, la licencia de ocupación de espacio público podrá otorgarse antes o después de efectuarse su cesión jurídica y material.

Artículo 67. Parqueaderos. Para el cálculo del número máximo de parqueaderos permitidos, se aplicará lo establecido en los artículos del 363 al 368 del Acuerdo 48 de 2014 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Para su relación con el cálculo del índice de construcción, se aplicará lo dispuesto en el artículo 284 del Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya

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

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

TITULO II

SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA DEL TERCER NIVEL

CAPITULO 1

Disposiciones comunes a los instrumentos del subsistema

Artículo 68. Identificación de los instrumentos de planificación complementaria. El tercer nivel de planificación complementaria del macroproyecto Rio Sur, comprende aquellos instrumentos que fueron previamente adoptados y se encuentran vigentes; y aquellos que fueron formulados y se adoptan con el presente acto administrativo, tal como lo muestra la siguiente tabla y el *mapa 12. Instrumentos de Planificación del Diagnóstico*:

Tabla 9. Instrumentos de planificación complementaria del macroproyecto Rio Sur

POLÍGONO SEGÚN ACUERDO 48 DE 2014		POLÍGONO SEGÚN ACTO DE ADOPCIÓN	ESTADO
Z5_R_22	Barrio Colombia	--	Formulado por el macroproyecto mediante el Decreto 2078 de 2015 y revisado y ajustado en este Decreto
Z5_R_24	Villa Carlota	--	Formulado por el macroproyecto mediante el Decreto 2078 de 2015 y revisado y ajustado en este Decreto

POLÍGONO SEGÚN ACUERDO 48 DE 2014		POLÍGONO SEGÚN ACTO DE ADOPCIÓN	ESTADO
Z5_R_25	Astorga - Patio Bonito	--	Formulado por el macroproyecto mediante el Decreto 2078 de 2015 y revisado y ajustado en este Decreto
Z5_R_26	Manila	--	Formulado por el macroproyecto mediante el Decreto 2078 de 2015 y revisado y ajustado en este Decreto
Z6_R_28	Cristo Rey	--	Formulado por el macroproyecto mediante el Decreto 2078 de 2015 y revisado y ajustado en este Decreto
Z6_R_29	Cristo Rey-Campo Amor	--	Formulado por el macroproyecto mediante el Decreto 2078 de 2015 y revisado y ajustado en este Decreto
Z6_R_30	Capo amor	--	Formulado por el macroproyecto mediante el Decreto 2078 de 2015 y revisado y ajustado en este Decreto
Z6_R_31	Santa Fé	--	Formulado por el macroproyecto mediante el Decreto 2078 de 2015 y revisado y ajustado en este Decreto
Z5_CN5_12	Simesa	Z5_RED_7	Adoptado y vigente. Decreto Municipal 124 de 2006
Z5_R_23	Villa Carlota	Z5_RED_7	Adoptado y vigente. Decreto Municipal 605 de 2007
Z5_R_27	Santa María de los Ángeles	Z5_RED_9 barrio Santa María de los Ángeles	Adoptado y vigente. Decreto Municipal 1191 de 2007
Z5_R_27	Santa María de los Ángeles	--	Formulado por el macroproyecto mediante el Decreto 2078 de 2015 y revisado y ajustado en este Decreto
Z6_R_32	Santa Fé	--	Formulado por el macroproyecto mediante el Decreto 2078 de 2015 y revisado y ajustado en este Decreto
Z6_R_33	Trinidad	--	Formulado por el macroproyecto mediante el Decreto 2078 de 2015 y revisado y ajustado en este Decreto
Z6_R_34	Tenche	--	Formulado por el macroproyecto mediante el Decreto 2078 de 2015 y revisado y ajustado en este Decreto
Z6_R_47	Guayabal	--	Formulado por el macroproyecto mediante el Decreto 2078 de 2015 y revisado y ajustado en este Decreto
Z5_API_28	Eafit y colegio san José	Z5_API_28	Adoptado y vigente, Resolución DAP No. 266 de 2015
Z5_API_27	Clínica las vegas	Z5_API_27	Adoptado y vigente, Resolución DAP No. 222 de 2007
Z5_API_25	INEM y politécnico	Z5_API_25	Adoptado y vigente, Resolución DAP No. 146 de

POLÍGONO SEGÚN ACUERDO 48 DE 2014		POLÍGONO SEGÚN ACTO DE ADOPCIÓN	ESTADO
			2011
Z5_API_24	Vivero municipal	Z5_API_24	Adoptado y vigente, Resolución DAP No. 113 de 2014
Z6_API_34	Zoológico	Z6_API_34	Pendiente de formulación y adopción
RIO_API_62_sur	Río	RIO_API_62	Adoptado y vigente. Resolución DAP No. 335 de 2014.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 69. Armonización de los instrumentos de planificación complementaria. En aplicación de lo dispuesto en el literal g), del numeral 1 del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, con respecto a la necesaria armonización entre los instrumentos de planificación complementaria, se incorporan los planteamientos urbanísticos (Modelos de Ocupación) y normativa urbanística vigente de los instrumentos de planificación complementaria, definiendo además las siguientes disposiciones:

El área de planificación contenida en la Resolución N. 335 de 2014, emitida por el Departamento Administrativo de Planeación, correspondiente al Planteamiento Urbanístico Integral para el polígono Río_API_62, deberá ajustarse al área establecida para este polígono en el Acuerdo 48 de 2014, de conformidad con lo establecido en el *mapa 11. Instrumentos de Planificación Complementaria* aquí protocolizado. Hasta tanto no sea ajustado, aplicarán las normas del Planteamiento Urbanístico del API contenidas en la citada Resolución

CAPITULO 2

Disposiciones comunes a planes parciales que se adoptan con el macroproyecto

Sección 1.

Distribución del área de planificación de los planes parciales

Artículo 70. Alcance. Las disposiciones contenidas en esta sección serán aplicables a los planes parciales adoptados por el macroproyecto y enlistados en el artículo 4 del presente Decreto. A los demás planes parciales se aplicarán las disposiciones de los Decretos por medio de los cuales fueron adoptados y la normativa nacional vigente.

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

Artículo 71. Áreas de manejo especial -AME-: En aplicación del numeral 11 del artículo 271 del Acuerdo 048 de 2014, se entiende por Áreas de Manejo Especial – AME- los sectores al interior de un área a desarrollar mediante plan parcial y/o Macroproyecto, cuya conformación urbanística es diferente al resto del polígono, presentando niveles de consolidación edificatoria y de la actividad allí asentada, que se traducen en un bajo potencial de transformación mediante el instrumento, razón por la cual deben ser delimitadas con el fin de excluirlas del área neta del instrumento sujeta a reparto equitativo de cargas y beneficios, es decir, no hacen parte del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística ni de las normas urbanísticas para su desarrollo.

Artículo 72. Tipologías de Áreas de Manejo Especial -AME-: Las AME del Macroproyecto Río Sur se clasifican en las siguientes tipologías:

72.1 Tipología 1: AMEs definidas por Preexistencia Normativa

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

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

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

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

72.2 Tipología 2 AMEs definidas por su nivel de Consolidación

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

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

Artículo 73. Normativa aplicable para las categorías AME. Los inmuebles que hagan parte de alguna tipología de AME, podrán desarrollarse en aplicación de las siguientes normas de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas:

Tabla 10. Normativa aplicable a las AME

CATEGORÍA AME	NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE
AME Instrumentos de planificación adoptados	La establecida en el acto administrativo de adopción vigente para el/los predios.
AME Patrimonio:	La establecida en el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP en su defecto en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
AME Equipamientos	La establecida en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
AME con desarrollo restringido (AME-DR):	Los predios con potencial de desarrollo podrán aplicar la normativa establecida en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
AME Estaciones de Servicio de combustible	La establecida en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
AME Edificaciones consolidadas:	La establecida en el Acuerdo 48 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Parágrafo 1. Para el desarrollo de las AMEs aplicarán las normas específicas, volumétricas y del perfil urbano establecidas en el presente Decreto y de manera supletoria, las establecidas en el Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto Municipal 471 de 2018 o las normas que los adicione, modifique o sustituyan.

Parágrafo 2. El cumplimiento de las obligaciones deberá realizarse aplicando las disposiciones definidas en la tabla del presente artículo. Cuando se deban cumplir

en dinero, dichos recursos serán direccionados prioritariamente a la consolidación de los principales elementos de los Sistemas Públicos en el siguiente orden de prioridad: 1) En el Macroproyecto Río Sur, 2) en las zonas Norte y Centro del AIE Med Río y 3) En el resto del territorio Distrital.

Artículo 74. Unidades de actuación urbanística -UAU- y criterios para el proyecto de delimitación. 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 en la subsección correspondiente a cada plan parcial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el 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.

Las Unidades de Actuación Urbanística se delimitan en los planes parciales para los suelos en tratamiento de renovación, que presentan oportunidades de desarrollo constructivo y que no corresponden a Áreas de Manejo Especial -AME- o Áreas Receptoras de Obligaciones – ARO, en función del modelo de ocupación definido para cada plan.

Parágrafo. Con el fin de consolidar el espacio público del Macroproyecto y de conformidad con lo dispuesto en el Título III del presente Decreto en materia de gestión de las obligaciones urbanísticas, algunas UAU podrán ser adquiridas por la Administración Distrital para concretar el sistema público y colectivo con cargo a las obligaciones urbanísticas en dinero compensadas por las demás unidades de actuación del Plan Parcial o del Macroproyecto y son consideradas en el sistema de Reparto como unidades de actuación urbanística potencialmente receptoras de obligaciones urbanísticas -UAU-RO-.

Artículo 75. Áreas receptoras de obligaciones – ARO-: Corresponden a áreas específicas de un plan parcial dentro del Macroproyecto, donde se establecen cargas para la generación de elementos del sistema público colectivo, especialmente de espacio público de esparcimiento y encuentro, con cargo a ser financiadas con los aportes en dinero que realizarán las unidades de actuación urbanística del Macroproyecto o plan parcial para tal fin.

En el Macroproyecto Río Sur, corresponden a dos sectores identificados en el modelo de ocupación del Plan Parcial Campo Amor – Cristo Rey asociados a los globos industriales de Noel y Coltabaco, en los cuales el sistema de reparto distribuyó sus aprovechamientos en las UAU del predio con el fin que estas cumplan sus obligaciones de cesión de suelo en sitio a partir de la cesión parcial y progresiva de porciones del ARO, de conformidad con las disposiciones del Plan Parcial contenidas en el Capítulo 3, Sección 7 del presente Título.

Parágrafo. En concordancia con lo establecido en los artículos 254 y 291 del Acuerdo 48 de 2014, hasta tanto sean adquiridos los inmuebles que hacen parte del sistema espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado en las ARO según el modelo de ocupación de cada plan parcial, serán aplicables a dichos predios los usos y aprovechamientos transitorios allí establecidos.

Sección 2

Generalidades del reparto equitativo de cargas y beneficios a escala general y a escala de los planes parciales

Artículo 76. Escalas del reparto. De conformidad con lo establecida en el Literal H) del Artículo 449 del Acuerdo 48 de 2014 Sistema de gestión en los Macroproyectos del Río Medellín, se establecen cuatro niveles de reparto a diseñar y reglamentar desde el Macroproyecto:

- 76.1 Reparto a escala de Ciudad:** El reparto a escala de ciudad fue definido desde el Plan de Ordenamiento Territorial, artículo 280 al asignar la norma urbanística a los diferentes que son el insumo de partida para la formulación de los planes parciales al interior del Macroproyecto.
- 76.2 Reparto a escala General:** Se aplica una metodología para la asignación de aprovechamientos para los polígonos de renovación urbana, teniendo como tope los aprovechamientos básicos establecidos en el artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014, la cual se presenta en el Documento técnico de Soporte que se protocoliza.
- 76.3 Reparto a escala del Plan Parcial:** Este nivel de reparto se desarrolla entre las unidades de actuación urbanística - y las áreas receptoras de obligaciones en el caso del plan parcial Cristo Rey – Campo Amor-pertenecientes a cada uno de los planes parciales que se reglamenta en el presente Decreto y se sustenta en las simulaciones urbanístico financieras contenidas en el Documento Técnico de soporte que se protocoliza.
- 76.4 Reparto al interior de la Unidad:** Este nivel de reparto se desarrolla previo a licenciamiento entre los propietarios de los predios de las distintas unidades de actuación urbanística a través de los mecanismos de gestión asociada habilitados en la Ley 388 de 1997.

Artículo 77. Reparto a escala general. Fundamentado en la redistribución de aprovechamientos y obligaciones entre polígonos de renovación urbana, permite la concreción del principio de equidad en la asignación de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento, mediante la articulación y reordenamiento de sus componentes, a partir de un ejercicio de redistribución que proporciona condiciones de igualdad material, para efectos del desarrollo de los inmuebles. El reparto a escala general del Macroproyecto Río Sur se efectuó fundamentado en los siguientes principios:

- 77.1** Dar cumplimiento al Artículo 2 de la Ley 388 de 1997 en lo que respecta a la distribución equitativa de las cargas y los beneficios con base en el modelo de ocupación propuesto para el Macroproyecto.
- 77.2** Establecer como aprovechamiento para los polígonos de renovación urbana el máximo de índices de construcción y porcentaje de usos residenciales permitidos por la norma base establecida por el Acuerdo 48 del 2014 en el Artículo 280, con el fin de permitir y promover la densificación de las zonas aledañas al Río.
- 77.3** Calcular las obligaciones para cada polígono de renovación urbana en función de los aprovechamientos asignados con el fin de garantizar el modelo de ocupación definido desde el Macroproyecto.

Artículo 78. Participación en el reparto a escala general. La participación en la asignación de aprovechamientos para los polígonos de renovación urbana solo aplica para los planes parciales formulados y adoptados con el macroproyecto mediante Decreto 2078 de 2015 y revisados y ajustados en el presente decreto. En el caso en que los planes parciales que se encontraban vigentes al momento de adopción de este Decreto y sean objeto de

reformulación, deberán aplicar las disposiciones del Título III “Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas” del Acuerdo 48 de 2014, artículo 270 y siguientes, así como las determinantes establecidas en el presente Decreto, con el fin de garantizar las premisas que lo soportan.

Artículo 79. Beneficios para los planes parciales. Se identifican como beneficios aquellos asignados para cada uno de los planes parciales según la asignación de aprovechamientos para los polígonos de renovación urbana, previamente enunciada en el presente Decreto y cuyos valores se referencian a continuación:

Tabla 11. Asignación de beneficios a los planes parciales de renovación formulados por el macroproyecto

POLÍGONO	Área neta(m ²)	Edificabilidad en otros usos (m ²)	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)*	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Vivienda NO VIS (Unidades)	Total de viviendas (Unidades)
Z5_R_22	286426,4296	343185,942	1143,95314	715,8932554	59458,53774	8302,933039
Z5_R_24	107269,6177	105582,743	351,9424939	220,2478833	1982,247285	2554,437662
Z5_R_25	48330,39	48438,27081	161,460903	101,0432748	909,397135	1171,901313
Z5_R_26	107366,9246	107208,3587	357,3611949	223,6389413	7757,009118	2593,767571
Z5_R_27	81153,02577	92367,87422	307,8929141	192,681372	1734,146963	2234,721249
Z6_R_28	263632,01	264729,6608	882,4322027	552,2317655	4970,127777	6404,791745
Z6_R_29	251021,67	254940,0914	849,800213	531,8104559	4786,334019	6167,944688
Z6_R_30	393504,6219	389404,1218	1298,013739	812,3053724	7310,809965	9421,129077
Z6_R_31	147052,8685	147340,3849	491,1346164	307,3552116	41110,33906	3564,710045
Z6_R_32	24470,408	25496,81822	84,98941001	53,18692111	478,6862142	616,8625453
Z6_R_33	63703,09	64277,99117	214,2599706	134,0852719	1206,777618	1555,12286
Z6_R_34	85237,87918	85430,37372	284,7679124	178,2095968	1603,899888	2066,877397
Z6_R_47	186311,4	186263,3174	620,8777248	388,5492858	3496,973044	4506,400054
TOTAL	2045480,335	2114665,948	7048,886435	4411,238608	136805,2858	51161,59925

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2015

Parágrafo: El área (m²) por tipo de vivienda resultante responde a un escenario planteado para la formulación del plan parcial. Será decisión del desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística definir el tamaño de cada tipo de vivienda sin superar la edificabilidad máxima en usos residenciales asignada por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a cada Unidad de Actuación Urbanística o aplicar las disposiciones sobre convertibilidad de usos del presente Decreto. El área (m²) de las viviendas por cada tipología no podrá ser menor a las establecidas en el artículo 370 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 80. Obligaciones urbanísticas para los planes parciales. Las siguientes obligaciones urbanísticas son producto de la metodología de asignación de aprovechamientos para los polígonos de renovación urbana, en función del modelo de ocupación previamente definido.

Tabla 12. Asignación de cargas urbanísticas a los planes parciales de renovación formulados por el macroproyecto

POLÍGONO	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentros colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentros colectivos a compensar en dinero (m ²)
Z5_R_22	27.069,24	30.672,32	64.418,94	240,79	88.796,98
Z5_R_24	6.465,67	11.240,66	21.763,11	759,64	25.374,48
Z5_R_25	6.871,66	3.425,00	10.591,41	154,55	11.033,93
Z5_R_26	4.623,66	21.752,39	21.918,65	2.563,78	25.944,69
Z5_R_27	7.802,68	13.536,85	7.346,91	4.399,96	33.890,88
Z6_R_28	28.623,27	30.141,79	50.893,09	11.812,59	59.354,00

Z6_R_29	52.010,89	12.014,74	51.247,51	2.567,22	54.922,69
Z6_R_30	62.885,58	27.484,60	80.641,48	1.919,36	81.526,49
Z6_R_31	18073,56	8763,17	35153,89	1139,65	26206,25
Z6_R_32	4.461,33	3.035,25	4.954,69	764,08	5.663,50
Z6_R_33	6.332,64	8.441,09	13.402,32	1.677,28	13.366,35
Z6_R_34	5.440,17	16.062,05	17.551,59	3.867,16	18.026,03
Z6_R_47	14.777,66	28.219,30	33.691,66	12.944,68	43.878,00
TOTAL	245.438,00	214.789,21	413.575,25	44.810,74	487.984,28

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 81. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala de plan parcial. A esta escala, el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios tiene como objetivo distribuir en forma equitativa todas las cargas asociadas a la ejecución del plan parcial, en relación directa con la asignación de los aprovechamientos de este, entre las diferentes unidades de actuación urbanística (UAU).

Parágrafo. Para todos los efectos, las áreas de las unidades de actuación urbanística establecidas en cada plan parcial se entenderán como cuerpos ciertos en relación con su cabida, de conformidad con los términos del artículo 1889 del Código Civil Colombiano -Ley 57 de 1887-. En consecuencia, los valores del sistema de reparto de cargas y beneficios no podrán modificarse, aunque el área de los predios sea objeto de actualización en virtud de los respectivos levantamientos topográficos. En caso de considerarse necesario modificar los valores del sistema de reparto, deberá surtirse el procedimiento de revisión y ajuste al plan parcial de manera previa al licenciamiento.

Artículo 82. Cuantificación de beneficios por Unidad de Actuación Urbanística – UAU. Entendidos como los aprovechamientos expresados en índice de construcción, densidad y/o altura, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 285, en concordancia con el 271 del Acuerdo 48 de 2014; la cuantificación de los beneficios por Unidad de Actuación Urbanística, se calcula con base al área neta, la cual para los polígonos con tratamiento de renovación urbana se define como el área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y equipamientos existentes, así como las Áreas de Manejo Especial (AMEs) definidas por el plan parcial.

La distribución del área neta por Unidad de Actuación Urbanística se desarrollará para cada plan parcial.

Artículo 83. Criterios para la asignación de aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística. A partir del modelo de ocupación del macroproyecto, desarrollado por los planes parciales que se adoptan con el presente Decreto enlistados en el artículo 4, fundamentado en el espacio público de esparcimiento y encuentro; se asignan diferencialmente los aprovechamientos (beneficios) para cada Unidad de Actuación Urbanística, conservando siempre los máximos de edificabilidad y número de unidades de vivienda para las tipologías de vivienda de interés prioritario (VIP), viviendas de interés social (VIS), viviendas NO VIS y usos diferentes a la vivienda, establecidos en el reparto a escala general.

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

- 83.1 Unidad de vivienda VIP (45m²)
- 83.2 Unidad de vivienda VIS (60m²)
- 83.3 Unidad de vivienda NO VIS (65.24m²).

Parágrafo 1. Estas áreas podrán variar dependiendo de cada proyecto inmobiliario y en ningún caso, podrán ser menores a las establecidas en el Artículo 370 del Acuerdo 48 de 2014.

Artículo 84. Cargas asumidas por los planes parciales. Se identifican como cargas las estipuladas en los artículos 305, 306 y 307 del Acuerdo 48 de 2014 y aquellas específicas del plan parcial, que son necesarias para consolidar el modelo de ocupación propuesto. A continuación, se enuncian y describen cada una de ellas:

84.1 Cargas fijas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios

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

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

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

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

84.1.5 Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a cumplirse en dinero: La obligación para espacio público de esparcimiento y encuentro y construcción de equipamientos que no se logre consolidar al interior de la unidad de actuación o áreas receptoras de obligaciones según lo establecido por el modelo de ocupación del plan parcial, deberá cumplirse en dinero según lo estipulado en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios. Esta podrá variar según lo establecido en el numeral 85.2.2 del presente artículo sobre cargas variables.

84.2 Cargas variables según metros cuadrados a licenciar. Corresponde a las obligaciones y demás cargas, que se estimarán en función de los metros cuadrados efectivamente licenciados, que podrán ser

proporcionales y cumplirse de manera progresiva en la medida que se desarrolle la edificabilidad máxima permitida a la Unidad de Actuación Urbanística, así:

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

84.2.2 Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro a compensar en dinero: Se estimarán en función de los metros cuadrados efectivamente licenciados, siempre y cuando no estén asociadas a la generación de espacio público para el cumplimiento del modelo de ocupación al interior de la unidad de actuación o de las áreas receptoras del plan parcial descritas en el numeral 85.1 del presente artículo.

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

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

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

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

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

84.3.3 Obligación especial por cargas sociales: La obligación especial por cargas sociales, es el conjunto de acciones que la persona natural o jurídica con interés legítimo en el desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística, debe adelantar a través de un Plan de Gestión Social, en los términos establecidos en el Capítulo IV del Decreto Municipal 818 de 2021, para mitigar los impactos sociales que generan los procesos de renovación y transformación urbanística, de conformidad con el artículo 577

del Acuerdo Municipal 048 de 2014 sobre Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas, o la norma que lo modifique, complemento o sustituya.

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

Artículo 85. Metodología para la determinación de las obligaciones urbanísticas en dinero en proporción a los aprovechamientos licenciados (cargas variables). En el proceso de estructuración y licenciamiento de los proyectos, cuando se opte por un desarrollo escalonado, por etapas constructivas o se pretendan licenciar menos aprovechamientos de los establecidos en el correspondiente reparto de cargas y beneficios del plan parcial, las obligaciones urbanísticas compensables en dinero se determinarán siguiendo el siguiente procedimiento:

85.1 Definir el aprovechamiento en otros usos y las unidades de vivienda que se quieren generar en el proyecto constructivo. En ningún caso, se podrán superar los máximos establecidos, aun aplicando convertibilidad según el caso.

85.2 Calcular la obligación de cesión de espacio público que generan los usos diferentes a la vivienda así:

85.2.1 Tomar el total de metros cuadrados de aprovechamientos de otros usos que se desea desarrollar, aplicarle el indicador de m² de obligación en otros usos que tiene la “tabla factor para el cálculo de las cargas variables” del correspondiente plan parcial, de la siguiente manera:

*Área de aprovechamiento en otros usos * indicador de la tabla factor para el cálculo de cargas variables /100 = obligación de cesión de espacio público correspondiente a otros usos*

85.3 Calcular la obligación de cesión de espacio público que generan todas las viviendas de la siguiente manera:

85.3.1 Definir el número de viviendas del proyecto y aplicar el indicador de metros cuadrados de espacio público por habitante para cada unidad de actuación definido en la tabla “factor para el cálculo de las cargas variables”. Por último, se realiza la siguiente operación:

*Número de viviendas del proyecto * 3,58 (Número promedio de habitantes por vivienda) * indicador de la tabla “factor para el cálculo de las cargas variables” = obligación de cesión de espacio público correspondiente a la vivienda.*

Nota: Indicador promedio de habitantes será fijo en 3.58, durante la vigencia del Plan Parcial.

85.4 Sumar las obligaciones de cesión de espacio público correspondientes a otros usos y vivienda calculadas en los numerales 85.2 y 85.3 del presente artículo respectivamente

85.5 Verificar la obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico mínima total por Unidad de Actuación Urbanística presente en la tabla obligación mínima por Unidad de Actuación Urbanística para cada Plan Parcial.

85.6 Comparar la obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico resultante del proyecto calculada en el numeral 85.4 con la obligación de Cesión de suelo para

espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico mínima de la tabla explicada en el numeral 85.5.

85.6.1 Opción 1: Si la obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico del proyecto (numeral 97.4) es mayor a la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico mínima (numeral 97.5), la obligación total de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico será la obligación del proyecto calculada en el numeral 85.4.

85.6.2 Opción 2: Si la obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico del proyecto (numeral 85.4) es menor a la obligación Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico mínima (numeral 97.5) la obligación total de Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico será la obligación mínima calculada en el numeral 85.5.

85.7 Finalmente, al valor total de obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico obtenido en el numeral 85.6, se le descontarán los siguientes valores para poder determinar el valor de Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m²):

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

85.7.2 Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²) a cumplirse en áreas receptoras de obligaciones.

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

Artículo 86. Factor de liquidación progresiva de obligaciones urbanísticas en dinero. Con el fin de incentivar el desarrollo de los planes parciales de renovación, los proyectos de las primeras unidades de actuación urbanística que licencien sus aprovechamientos máximos, según las disposiciones del plan parcial respectivo, tendrán un factor de liquidación progresivo y diferencial de las obligaciones urbanísticas compensables en dinero, asociadas a las cargas urbanísticas externas a la Unidad de Actuación Urbanística y a las áreas receptoras de cargas - ARO-.

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

Parágrafo 1. En desarrollo de las funciones establecidas en los numerales 8 y 9 del artículo 346 del Decreto Municipal 883 de 2015, la Secretaría de Gestión y Control Territorial deberá verificar el orden de entrada de la Unidad de Actuación Urbanística que se encuentra en proceso de liquidar sus obligaciones. De esta manera, deberá identificar la cantidad de Unidades presentes dentro del respectivo Plan Parcial que han licenciado proyectos y liquidado las obligaciones urbanísticas aplicando la metodología de cargas progresivas. Así, se podrá

identificar el número de entrada de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Reactivación en cuestión y conocer cual factor a aplicar.

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

Artículo 87. Convertibilidad de usos. Para permitir una mayor flexibilidad a los desarrollos constructivos al interior de los planes parciales se permitirá la convertibilidad de edificabilidad (m²) de vivienda a otros usos y de otros usos a vivienda, según un factor de convertibilidad, correspondiente al cociente de dividir el valor de la Base UAS entre el valor de venta por m² en usos diferentes a la vivienda asumido según el estrato prevalente del polígono así:

Tabla 13. Factores para la convertibilidad de usos

Polígono	Estrato proyectado	Factor de convertibilidad
Z5_R_22	5	0.58
Z5_R_24	5	0.58
Z5_R_25	5	0.58
Z5_R_26	6	0.71
Z5_R_27	6	0.71
Z6_R_28	5	0.58
Z6_R_29	5	0.58
Z6_R_30	5	0.58
Z6_R_31	5	0.58
Z6_R_32	5	0.58
Z6_R_33	4	0.67
Z6_R_34	4	0.67
Z6_R_47	4	0.67

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Parágrafo. La edificabilidad máxima para convertir (m²) por Unidad de Actuación Urbanística se establece en la subsección correspondiente a cada plan parcial en el presente Decreto.

Artículo 88. Procedimiento para la convertibilidad de usos. El cálculo de la edificabilidad resultante por Unidad de Actuación Urbanística producto de la convertibilidad de usos se aplicará según las siguientes disposiciones:

88.1 De vivienda a otros usos.

- 88.1.1 Determinar la edificabilidad que se requiere convertir sin superar la máxima definida para la Unidad de Actuación Urbanística en la subsección correspondiente al respectivo plan parcial.
- 88.1.2 Multiplicar la edificabilidad a convertir por el factor de convertibilidad asignado para el plan parcial, teniendo como resultado la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda.
- 88.1.3 El total de la edificabilidad en usos residenciales para la Unidad de Actuación Urbanística después de aplicar el procedimiento de convertibilidad (m²) es la diferencia entre la edificabilidad en usos residenciales (m²) asignada por el reparto menos la edificabilidad que se decide convertir.
- 88.1.4 El total de la edificabilidad en usos diferentes a la vivienda para la Unidad de Actuación Urbanística después de aplicar el procedimiento de convertibilidad (m²) es el resultado de sumar la edificabilidad en usos

diferentes a la vivienda (m²) asignada por el reparto y la edificabilidad convertida calculada en el inciso 88.1.2 del presente procedimiento.

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

88.2 De otros usos a vivienda. En los polígonos Z5_R_26, y Z5_R_27 se permitirá la convertibilidad de usos diferentes a la vivienda a usos residenciales cumpliendo con las siguientes disposiciones:

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

88.2.2 No se podrán superar los porcentajes de actividad y usos diferentes a la vivienda (Mínimo 30%) asignados para la categoría de uso de áreas y corredores de media mixtura en tratamientos de renovación según el artículo 297 del Acuerdo 048 de 2014.

88.2.3 Esta convertibilidad se refiere únicamente a edificabilidad (m²), en ningún caso se podrán generar unidades de vivienda adicionales.

Artículo 89. Criterios para la aplicación de la convertibilidad. La convertibilidad de usos al interior de las Unidades de Actuación Urbanística, además del cálculo anteriormente evidenciado deberá cumplir con las siguientes determinaciones:

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

89.2 La convertibilidad de usos se refiere únicamente a edificabilidad (m²), en ningún caso se podrán generar unidades de vivienda adicionales a las definidas a cada Unidad de Actuación Urbanística por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.

89.3 La convertibilidad de usos no implica la reducción o aumento de las cargas fijas de la Unidad de Actuación Urbanística. Las obligaciones urbanísticas siempre serán las asignadas por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.

89.4 Las cargas asignadas a la Unidad de Actuación Urbanística están fijadas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala del plan parcial independientemente de los usos que efectivamente se desarrollen.

89.5 La edificabilidad total resultante del proceso de convertibilidad de usos en ningún caso podrá superar la edificabilidad asignada a la Unidad de Actuación Urbanística por el Sistema de Reparto a Escala Plan Parcial.

Artículo 90. Metodología para el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala de plan parcial. La metodología y las simulaciones urbanístico-financieras que soportan el ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala de plan parcial, se encuentran descritas y consignados en el documento técnico de soporte que se protocoliza con el presente Decreto.

CAPITULO 3

Planes parciales del macroproyecto Rio Sur

Artículo 91. Planes parciales del macroproyecto Río Sur. Los planes parciales adoptados por el macroproyecto mediante Decreto Municipal No. 2078 de 2015 y que se revisan y ajustan con el presente Decreto, son los siguientes:

- 91.1 Z5_R_22 – Barrio Colombia.
- 91.2 Z5_R_24 – Villa Carlota
- 91.3 Z5_R_25 – Manila
- 91.4 Z5_R_26 – Astorga – Patio Bonito
- 91.5 Z5_R_27 – Santa María de los Ángeles
- 91.6 Z6_R_28 – Cristo Rey
- 91.7 Z6_R_29 – Campo Amor – Cristo Rey
- 91.8 Z6_R_30 – Campo Amor
- 91.9 Z6_R_31 – Santa Fé
- 91.10 Z6_R_32 – Santa Fé – Cruz Roja
- 91.11 Z6_R_33 – Trinidad
- 91.12 Z6_R_34 – Tenche
- 91.13 Z6_R_47 - Guayabal

Sección 1.

Plan Parcial de Renovación Z5_R_22. Barrio Colombia.

Artículo 92. Área de planificación del Plan Parcial. El área de planificación posee un área bruta de 427.265,65 m² y un área neta de 248.415,42 m² y está conformada por 393 predios que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente decreto, y que se representan en el *Mapa: 01. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico del plan parcial.

Artículo 93. Objetivos. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

93.1 Objetivo General: Formular un plan de regeneración urbana, reconociendo los valores de la estructura urbana existente que se complementa con nuevos espacios públicos, que sirvan de soporte a una alta intensidad de usos donde se favorezca el uso residencial en función de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial con respecto al crecimiento hacia adentro y la consolidación de un corredor metropolitano de servicios.

93.2 Objetivos específicos:

93.2.1 Social: Proteger las actividades económicas actuales al tiempo que se mitiguen los impactos ambientales derivados de estas, para permitir un desarrollo armónico desde lo social y lo económico a través de una responsable mezcla de usos y la implementación de protocolos urbanos ambientales.

93.2.1.1 Estrategias:

93.2.1.1.1 Aplicar el protocolo ambiental y urbanístico para la convivencia de los usos existentes con los propuestos.

93.2.1.1.2 Identificar las actividades actuales con el fin de determinar la vocación que permita establecer un modelo de gestión en función a la transitoriedad de los usos.

93.2.2 Económico: Habilitar los suelos de renovación con características industriales, con miras a dinamizar el desarrollo del sur, a través de la reutilización del suelo, propendiendo por una intensificación de usos, que permita mayores rentabilidades económicas para los propietarios del suelo y los moradores.

93.2.2.1 Estrategias:

93.2.2.1.1 Establecer una mezcla de usos que permita la localización de nuevas actividades productivas.

93.2.2.1.2 Permitir el desarrollo por etapas en las licencias de construcción que permitan la permanencia de las actividades económicas en aplicación al derecho de permanencia.

93.2.3 Urbano: Contribuir a la consolidación de un modelo de ciudad compacta, posibilitando la localización de usos múltiples y su responsable localización en el territorio, fundamentando en un sistema de espacio público, articulado a los sistemas estructurantes existentes.

93.2.3.1 Estrategias:

93.2.3.1.1 Distribuir el espacio público local a diferente escala y en diferentes puntos del polígono, asociados a los nuevos desarrollos inmobiliarios.

93.2.3.1.2 Disponer del sistema de espacio público sobre los ejes principales de movilidad, articulado con los suelos de consolidación.

93.2.3.1.3 Continuar el espacio público dispuesto por el polígono de consolidación Ciudad del Río.

93.2.4 Ambiental: Generar nuevas espacialidades públicas que se articulen con los elementos constitutivos del componente natural y artificial del espacio público del área de planificación, mejorar las condiciones ambientales del polígono y que contribuyan a consolidar la estructura ecológica principal.

93.2.4.1 Estrategias:

93.2.4.1.1 Configurar un sistema de espacio público asociado a la Quebrada La Asomadera, estructurando el sistema de espacio público como elemento clave para la mitigación y transición entre los usos de alto impacto actuales y los nuevos usos a localizarse.

Artículo 94. Modelo de ocupación – Planteamiento urbanístico del Plan Parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *Mapa 06. Modelo de ocupación-Planteamiento Urbanístico del respectivo polígono de plan parcial.*

94.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

94.1.1 Desde lo Público.

- 94.1.1.1 La estructura del espacio público del modelo se configurará a partir de cinco (5) vías nuevas para dar mayor accesibilidad a los nuevos desarrollos privados.
- 94.1.1.2 Las nuevas vías darán continuidad de vías existentes como la Calle 26 entre las carreras 45 y 48 y otras para complementar la estructura urbana que se transforma en función de los nuevos usos.
- 94.1.1.3 El espacio público asociado al sistema general del Macroproyecto se dispondrá sobre los ejes principales como: Carrera 43 A Avenida El Poblado, Calle 29 Avenida 30, Calle 23 y Calle 24 que articula el polígono de consolidación Z5_CN5_12 y el eje longitudinal de la Carrera 43 A Avenida El Poblado asociado a la Quebrada La Asomadera y el espacio público dispuesto por el polígono de consolidación Z5_CN5_12 Ciudad del Río sobre la Carrera 43 G hasta la Calle 30.
- 94.1.1.4 El espacio público asociado al sistema local del Macroproyecto se dispondrá con el fin de:
- 94.1.1.5 Articular el nuevo desarrollo con el suelo de consolidación colindante mediante los parques dispuestos sobre la Carrera 43 F y la Carrera 43 G.
- 94.1.1.6 Configurar un parque lineal interior sobre la Carrera 45 que conecta el polígono de consolidación Z5_CN5_12 y el polígono Z3_R_21 localizado dentro del Macroproyecto Río Centro
- 94.1.1.7 Distribuir espacios públicos locales de diferente escala y en diferentes puntos del polígono, asociados a los nuevos desarrollos inmobiliarios.

94.1.2 Desde lo privado.

- 94.1.2.1 La estructura del espacio privado parte de identificar veintiocho (28) AME, de las cuales 2 están en la categoría de estación de servicio, 2 en la categoría de equipamientos y 24 en la de edificaciones consolidadas para posteriormente delimitar las UAU en función de los sistemas públicos proyectados.
- 94.1.2.2 El modelo busca reconfigurar la estructura predial actual compuesta por manzanas con muchos predios, incentivando la gestión asociada del suelo para lo cual las UAU contarán con áreas entre los 3.000 m² y 12.000 m² a excepción de las unidades que le corresponden al Centro Automotriz.
- 94.1.2.3 El uso de vivienda será predominante en las UAU del interior del polígono, llegando a un promedio del 73% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.
- 94.1.2.4 Las UAU dispuestas sobre los ejes principales tendrán un mayor porcentaje en usos diferentes a la vivienda llegando a un promedio del 45%.

Artículo 95. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 56 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad

urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización que se otorgará aplicando las reglas de la presente subsección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 14. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	4.734,35	0,00	0,00	0,00	1.395,94	3.338,41
2	4.448,77	0,00	0,00	0,00	1.567,66	2.881,11
3	3.177,20	664,62	0,00	0,00	1.399,00	1.113,58
4	4.286,60	0,00	0,00	0,00	1.653,20	2.633,40
5	7.710,46	0,00	0,00	0,00	3.258,33	4.452,13
6	6.138,83	0,00	0,00	0,00	1.870,97	4.267,86
7	4.781,76	0,00	0,00	0,00	1.578,08	3.203,68
8	8.528,59	2.410,88	0,00	0,00	4.514,71	1.603,00
9	8.766,03	349,28	0,00	0,00	2.654,30	5.762,45
10	6.963,30	0,00	0,00	0,00	2.391,90	4.571,40
11	6.805,00	0,00	0,00	0,00	2.318,92	4.486,08
12	8.158,61	0,00	0,00	0,00	1.432,03	6.726,58
13	17.742,90	0,00	0,00	0,00	3.209,58	14.533,32
14	3.583,75	0,00	0,00	0,00	1.283,28	2.300,47
15	8.955,54	0,00	0,00	0,00	1.378,15	7.577,39
16	8.244,05	0,00	0,00	0,00	2.470,86	5.773,19
17	3.418,94	0,00	0,00	0,00	1.176,86	2.242,08
18	4.663,63	0,00	0,00	0,00	1.284,85	3.378,78
19	4.359,00	0,00	0,00	0,00	1.378,19	2.980,81
20	3.130,37	0,00	0,00	0,00	419,54	2.710,83
21	2.174,81	0,00	0,00	0,00	693,83	1.480,98
22	13.504,16	0,00	0,00	0,00	1.304,30	12.199,86
23	5.076,42	0,00	0,00	0,00	1.043,13	4.033,29
24	3.456,20	0,00	0,00	0,00	1.038,56	2.417,64
25	6.431,02	0,00	0,00	0,00	1.299,94	5.131,08
26	6.275,84	0,00	0,00	0,00	1.108,97	5.166,87
27	3.752,43	513,15	0,00	0,00	1.137,14	2.102,14
28	4.306,86	760,98	0,00	0,00	1.185,21	2.360,67
29	4.541,74	172,57	0,00	0,00	1.262,58	3.106,59
30	4.381,73	0,00	0,00	0,00	1.459,24	2.922,49
31	8.535,75	0,00	0,00	0,00	1.809,12	6.726,63
32	7.129,52	937,57	0,00	0,00	866,67	5.325,28
33	6.930,31	0,00	0,00	0,00	1.311,88	5.618,43
34	4.557,60	1.312,66	0,00	0,00	1.293,12	1.951,82
35	8.384,81	0,00	0,00	0,00	2.107,44	6.277,37
36	9.310,38	0,00	2.139,77	0,00	3.341,98	3.828,63
37	5.128,42	0,00	0,00	0,00	1.678,84	3.449,58
38	5.526,60	0,00	0,00	0,00	1.488,72	4.037,88
39	6.946,08	0,00	0,00	0,00	1.841,01	5.105,07
40	5.471,64	1.096,46	0,00	0,00	1.143,87	3.231,31
41	14.158,24	2.235,91	0,00	0,00	2.803,46	9.118,87
42	7.378,20	3.048,72	0,00	0,00	1.412,56	2.916,92
43	8.397,28	0,00	0,00	0,00	1.714,65	6.682,63
44	11.940,46	0,00	0,00	0,00	3.171,14	8.769,32
45	7.371,28	2.242,70	0,00	0,00	1.975,98	3.152,60
46	28.941,47	379,87	0,00	0,00	4.185,57	24.376,03
47	5.355,73	0,00	0,00	0,00	1.446,42	3.909,31
48	11.584,81	0,00	0,00	0,00	1.597,67	9.987,14
49	11.664,18	0,00	0,00	0,00	5.071,03	6.593,15
50	9.932,18	0,00	0,00	0,00	1.734,36	8.197,82
51	5.073,30	0,00	0,00	0,00	1.051,68	4.021,62
52	5.545,74	0,00	0,00	0,00	1.288,78	4.256,96
53	7.732,00	0,00	0,00	0,00	1.792,92	5.939,08
54	5.998,52	0,00	0,00	0,00	1.203,62	4.794,90

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
55	8.594,53	0,00	2,26	0,00	1.670,02	6.922,25
56	5.897,16	0,00	0,00	0,00	2.119,51	3.777,65
AME 1	23.373,60	16.316,32	1.883,68	0,00	5.173,60	0,00
AME 2	11.263,12	7.774,38	0,00	0,00	3.488,74	0,00
AME 3	5.000,71	4.643,65	0,00	0,00	357,06	0,00
AME 4	6.045,67	3.546,14	0,00	0,00	2.499,53	0,00
AME 5	18.424,81	6.009,35	6.902,62	0,00	5.512,84	0,00
AME 6	7.040,47	3.482,18	0,00	0,00	3.558,29	0,00
TOTAL	477.133,46	57.897,39	10.928,33	0,00	121.881,33	286.426,41

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 96. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 15. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

CÓDIGO_UAU	CBML
AME_1	14010130012
3	14010180007
3	14010180006
AME_3	14010010052
8	10200030008
34	14040050001
AME_4	14040040006
45	14040030044
46	14030070004
AME_5	14030050022
42	14010010006
42	14010010007
41	14010200031
41	14010200030
41	14010200029
32	14010010011
40	14010200038
29	14010090011
28	14010080025
28	14010080024
27	14010080003
27	14010080005
AME_6	14010210005
AME_6	14010210003
AME_6	14010210004
9	14010140027
9	14010140001
15	14010070049
15	14010070053
15	14010070061

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 97. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del Macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 16. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	% REP.	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	1,2%	3.338,41	2,98	9.958,96	53%	47%	5.321,41	4.637,56
2	1,1%	2.881,11	3,08	8.867,06	53%	47%	4.737,97	4.129,09
3	0,4%	1.113,58	3,05	3.393,20	53%	47%	1.813,10	1.580,10
4	1,0%	2.633,40	3,08	8.104,18	53%	47%	4.330,34	3.773,85
5	1,6%	4.452,13	3,08	13.702,14	53%	47%	7.321,51	6.380,63
6	1,5%	4.267,86	3,02	12.870,21	53%	47%	6.876,99	5.993,23
7	2,2%	3.203,68	3,06	9.820,34	48%	52%	4.713,76	5.106,57
8	0,6%	1.603,00	3,08	4.933,47	53%	47%	2.636,12	2.297,35
9	2,2%	5.762,45	2,99	17.244,83	58%	42%	10.038,20	7.206,64
10	1,8%	4.571,40	2,99	13.683,14	58%	42%	7.964,94	5.718,20
11	1,8%	4.486,08	3,13	14.022,51	59%	41%	8.265,82	5.756,69
12	2,6%	6.726,58	2,99	20.134,02	58%	42%	11.719,99	8.414,03
13	3,2%	14.533,32	3,07	44.675,15	52%	48%	23.231,08	21.444,07
14	0,9%	2.300,47	3,14	7.215,20	53%	47%	3.855,32	3.359,88
15	3,7%	7.577,39	2,94	22.267,41	76%	24%	16.830,63	5.436,79
16	2,9%	5.773,19	2,94	16.965,55	76%	24%	12.823,26	4.142,29
17	1,1%	2.242,08	2,95	6.614,14	76%	24%	4.999,24	1.614,90
18	1,8%	3.378,78	3,11	10.523,91	76%	24%	7.954,40	2.569,51
19	1,5%	2.980,81	2,94	8.759,64	76%	24%	6.620,90	2.138,75
20	1,1%	2.710,83	2,50	6.776,73	76%	24%	5.122,13	1.654,60
21	2,9%	1.480,98	2,99	4.433,14	58%	42%	2.571,22	1.861,92
22	1,6%	12.199,86	3,03	36.947,47	56%	44%	20.774,45	16.173,01
23	1,3%	4.033,29	3,01	12.122,06	48%	52%	5.874,65	6.247,41
24	1,4%	2.417,64	3,36	8.118,63	76%	24%	6.136,39	1.982,24
25	1,6%	5.131,08	2,64	13.525,68	53%	47%	7.227,22	6.298,46
26	2,6%	5.166,87	2,94	15.183,79	76%	24%	11.476,53	3.707,26
27	1,0%	2.102,14	2,94	6.177,38	76%	24%	4.669,12	1.508,26
28	1,2%	2.360,67	3,03	7.142,71	76%	24%	5.398,75	1.743,96
29	1,5%	3.106,59	2,94	9.129,24	76%	24%	6.900,25	2.228,98
30	1,4%	2.922,49	2,94	8.588,24	76%	24%	6.491,35	2.096,90
31	3,3%	6.726,63	2,95	19.836,11	76%	24%	14.992,95	4.843,16
32	2,6%	5.325,28	2,94	15.661,56	76%	24%	11.837,65	3.823,91
33	2,3%	5.618,43	3,09	17.359,58	58%	42%	10.104,99	7.254,59
34	0,8%	1.951,82	3,09	6.030,70	58%	42%	3.510,46	2.520,24
35	3,1%	6.277,37	2,94	18.447,14	76%	24%	13.943,11	4.504,03
36	1,9%	3.828,63	2,94	11.251,07	76%	24%	8.504,02	2.747,05
37	1,7%	3.449,58	2,94	10.137,19	76%	24%	7.662,11	2.475,09
38	2,2%	4.037,88	3,23	13.052,65	76%	24%	9.865,73	3.186,92
39	2,6%	5.105,07	3,00	15.318,07	76%	24%	11.578,03	3.740,04
40	1,6%	3.231,31	2,87	9.283,83	76%	24%	7.017,10	2.266,73
41	3,5%	9.118,87	2,99	27.239,52	58%	42%	15.856,09	11.383,43
42	1,1%	2.916,92	2,99	8.730,95	58%	42%	5.082,27	3.648,67
43	2,2%	6.682,63	3,07	20.483,36	48%	52%	9.926,75	10.556,61
44	2,9%	8.769,32	3,07	26.879,43	48%	52%	13.026,44	13.852,99
45	1,2%	3.152,60	3,08	9.702,65	53%	47%	5.184,45	4.518,20
46	8,9%	24.376,03	3,08	75.021,14	53%	47%	40.080,58	34.940,56
47	0,0%	3.909,31	2,90	11.337,84	0%	100%	0,00	11.337,84
48	3,2%	9.987,14	2,97	29.655,30	48%	52%	14.371,70	15.283,60
49	2,8%	6.593,15	2,94	19.376,16	76%	24%	14.645,30	4.730,86
50	2,0%	8.197,82	2,94	24.134,07	38%	62%	9.143,99	14.990,07
51	1,6%	4.021,62	2,99	12.037,53	58%	42%	7.007,03	5.030,50
52	1,3%	4.256,96	2,29	9.736,28	58%	42%	5.667,48	4.068,80
53	2,9%	5.939,08	2,94	17.449,40	76%	24%	13.188,98	4.260,43
54	1,9%	4.794,90	2,99	14.352,16	58%	42%	8.354,37	5.997,78
55	2,8%	6.922,25	3,16	21.879,04	58%	42%	12.735,77	9.143,28
56	1,5%	3.777,65	3,09	11.672,00	58%	42%	6.794,26	4.877,74
AME 1	0,0%	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME 2	0,0%	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME 3	0,0%	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME 4	0,0%	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME 5	0,0%	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	% REP.	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
AME 6	0,0%	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	100%	286.426,41		857.964,87			514.778,63	343.186,22

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 98. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 17. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	345,74	384,65	985,59	29,45	892,43
2	164,58	585,68	462,96	10,24	1.346,86
3	0,00	602,49	336,56	0,00	351,81
4	225,96	490,21	451,77	0,00	1.120,17
5	130,17	1.074,08	2.411,01	0,00	445,89
6	87,09	444,65	1.420,32	0,00	1.443,99
7	468,45	321,11	736,05	0,00	1.063,05
8	849,70	790,20	0,00	0,00	16,81
9	350,86	1.281,89	2.283,35	16,24	966,96
10	236,25	1.176,98	624,83	0,00	2.012,51
11	154,33	1.105,78	2.022,85	0,00	739,39
12	77,82	656,16	1.327,44	0,00	3.074,56
13	3.414,23	517,69	3.644,72	0,00	2.539,14
14	143,39	208,25	0,00	0,00	1.526,78
15	775,46	689,04	2.571,81	1,37	694,52
16	488,40	1.054,27	770,58	0,00	1.775,47
17	186,00	495,04	943,72	0,00	16,50
18	168,43	515,07	1.444,25	0,00	291,75
19	221,07	593,47	559,77	0,00	777,05
20	931,42	174,66	119,45	0,00	70,96
21	94,43	317,06	0,00	0,00	866,91
22	3.100,46	255,77	3.285,85	0,00	1.151,42
23	280,21	94,52	0,00	0,00	2.684,83
24	75,96	416,13	0,00	0,00	1.436,68
25	884,08	321,52	0,00	0,00	2.139,28
26	428,14	470,01	0,00	0,00	2.405,23
27	76,42	534,66	645,64	0,00	361,13
28	316,49	356,86	0,00	0,00	967,00
29	119,47	521,32	1.176,78	0,00	348,87
30	172,82	493,64	1.135,73	0,00	225,61
31	223,60	667,07	1.211,63	1,26	2.282,14
32	864,41	451,00	1.390,45	0,00	545,47
33	525,21	289,73	669,52	0,00	2.647,51
34	338,70	242,60	0,00	0,00	945,02
35	322,15	970,71	626,80	0,00	2.433,12
36	151,67	801,89	1.128,63	80,36	722,84
37	450,21	497,61	661,30	0,00	689,91
38	310,89	366,71	1.648,67	0,00	440,64
39	238,55	585,70	1.635,89	22,07	945,71
40	225,69	297,03	572,20	0,00	920,95
41	308,87	971,92	3.255,48	0,00	2.391,90
42	0,00	615,46	571,68	34,43	1.311,46

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
43	181,67	451,47	2.635,92	0,00	2.106,14
44	460,33	560,81	2.711,73	13,98	3.275,74
45	371,80	238,01	0,00	0,00	1.847,21
46	1.265,83	696,17	7.399,70	0,00	8.792,20
47	1.131,96	228,45	0,00	0,00	2.504,73
48	1.066,76	195,06	1.388,41	0,00	4.684,99
49	437,68	1.019,75	0,00	0,00	3.099,85
50	1.132,10	419,22	2.004,03	0,00	3.036,14
51	407,97	183,57	769,04	0,00	1.472,08
52	354,28	494,37	1.373,80	0,00	317,04
53	35,03	930,54	1.516,09	31,33	1.667,37
54	65,63	607,77	1.153,39	0,00	1.937,97
55	982,58	201,20	733,55	0,00	3.099,19
56	247,84	745,66	0,00	0,00	2.262,62
TOTAL	7.069,24	30.672,34	64.418,94	240,73	90.133,49

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 99. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 18. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	12	532,14	7	444,02	4.345,25	67	86
2	11	473,80	7	395,33	3.868,84	59	76
3	4	181,31	3	151,28	1.480,50	23	29
4	10	433,03	6	361,32	3.535,98	54	70
5	16	732,15	10	610,90	5.978,46	92	118
6	15	687,70	10	573,81	5.615,48	86	111
7	10	471,60	7	393,60	3.849,16	59	76
8	6	263,61	4	219,96	2.152,55	33	43
9	22	1.003,82	14	837,58	8.196,80	126	162
10	18	796,49	11	664,59	6.503,85	100	128
11	18	826,58	11	689,70	6.749,55	103	133
12	26	1.172,00	16	977,91	9.570,08	147	189
13	52	2.322,90	32	1.938,60	18.969,18	291	375
14	9	385,53	5	321,69	3.148,10	48	62
15	37	1.683,06	23	1.404,34	13.743,23	211	271
16	28	1.282,33	18	1.069,97	10.470,97	160	207
17	11	499,92	7	417,13	4.082,18	63	81
18	18	795,44	11	663,71	6.495,25	100	128
19	15	662,09	9	552,44	5.406,37	83	107
20	11	512,21	7	427,39	4.182,53	64	83
21	6	256,95	4	214,80	2.099,42	32	41
22	46	2.077,65	29	1.733,40	16.963,70	260	335
23	13	587,46	8	490,18	4.797,01	74	95
24	14	613,64	9	512,02	5.010,74	77	99
25	16	722,72	10	603,04	5.901,47	90	117
26	26	1.147,65	16	957,60	9.371,28	144	185
27	10	466,91	6	389,59	3.812,62	58	75
28	12	539,87	8	450,47	4.408,41	68	87
29	15	690,02	10	575,75	5.634,47	86	111
30	14	649,13	9	541,63	5.300,58	81	105

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
31	33	1.499,29	21	1.251,00	12.242,65	188	242
32	26	1.183,76	16	987,73	9.666,16	148	191
33	22	1.010,50	14	843,15	8.251,34	126	163
34	8	351,05	5	292,91	2.866,51	44	57
35	31	1.394,31	19	1.163,40	11.385,39	175	225
36	19	850,40	12	709,57	6.944,05	106	137
37	17	766,21	11	639,32	6.256,58	96	124
38	22	986,57	14	823,19	8.055,97	123	159
39	26	1.157,80	16	966,06	9.454,16	145	187
40	16	701,71	10	585,50	5.729,89	88	113
41	35	1.585,61	22	1.323,02	12.947,46	198	256
42	11	508,23	7	424,06	4.149,98	64	82
43	22	992,67	14	828,28	8.105,79	124	160
44	29	1.302,64	18	1.086,92	10.636,88	163	210
45	12	518,44	7	432,59	4.233,42	65	84
46	89	4.008,06	56	3.344,30	32.728,22	502	646
47	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
48	32	1.437,17	20	1.199,17	11.735,36	180	232
49	33	1.464,53	20	1.222,02	11.958,75	183	236
50	20	914,40	13	762,97	7.466,62	114	147
51	16	700,70	10	584,66	5.721,66	88	113
52	13	566,75	8	472,89	4.627,84	71	91
53	29	1.318,90	18	1.100,48	10.769,60	165	213
54	19	835,44	12	697,08	6.821,85	105	135
55	28	1.273,58	18	1.062,66	10.399,53	159	205
56	15	679,43	9	566,91	5.547,93	85	110
AME 1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME 2	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME 3	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME 4	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME 5	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME 6	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
TOTAL	1.144	51.477,89	716	42.953,60	420.34760	6.443	8.303

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 100. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores y obligación mínima para aplicación a la metodología de cargas variables, que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 19. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	4,60	10,00
2	5,11	10,00
3	5,07	10,00
4	4,78	10,00
5	5,25	10,00
6	5,70	10,00
7	4,73	10,00
8	0,10	0,10
9	4,36	10,00
10	4,49	10,00
11	4,58	10,00
12	5,26	10,00
13	3,01	10,00
14	5,35	10,00
15	2,80	10,00

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
16	2,88	10,00
17	2,77	10,00
18	3,22	10,00
19	2,94	10,00
20	0,08	10,00
21	4,59	10,00
22	2,35	10,00
23	6,07	10,00
24	3,50	10,00
25	3,62	10,00
26	3,07	10,00
27	3,17	10,00
28	2,54	10,00
29	3,27	10,00
30	3,07	10,00
31	3,48	10,00
32	2,27	10,00
33	4,44	10,00
34	3,42	10,00
35	3,24	10,00
36	3,21	10,00
37	2,49	10,00
38	3,11	10,00
39	3,30	10,00
40	3,13	10,00
41	4,92	10,00
42	5,17	10,00
43	6,43	10,00
44	6,12	10,00
45	4,66	10,00
46	5,49	10,00
47	0,00	22,09
48	5,48	10,00
49	3,11	10,00
50	6,71	10,00
51	4,30	10,00
52	3,92	10,00
53	3,62	10,00
54	5,16	10,00
55	3,97	10,00
56	4,52	10,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 20. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	985,59	0,00	985,59
2	462,96	441,95	904,91
3	336,56	7,62	344,18
4	451,77	334,20	785,97
5	2411,01	0,00	2411,01
6	1420,32	11,83	1432,15
7	736,05	163,50	899,55
8	0,00	8,41	8,41
9	2283,35	0,00	2283,35
10	624,83	693,84	1318,67
11	2022,85	0,00	2022,85
12	1327,44	873,56	2201,00
13	3644,72	0,00	3644,72
14	0,00	763,39	763,39
15	2571,81	0,00	2571,81

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
16	770,58	502,45	1273,03
17	943,72	0,00	943,72
18	1444,25	0,00	1444,25
19	559,77	108,64	668,41
20	119,45	0,00	119,45
21	0,00	433,45	433,45
22	3285,85	0,00	3285,85
23	0,00	1342,41	1342,41
24	0,00	718,34	718,34
25	0,00	1069,64	1069,64
26	0,00	1202,62	1202,62
27	645,64	0,00	645,64
28	0,00	483,50	483,50
29	1176,78	0,00	1176,78
30	1135,73	0,00	1135,73
31	1211,63	535,26	1746,89
32	1390,45	0,00	1390,45
33	669,52	989,00	1658,52
34	0,00	472,51	472,51
35	626,80	903,16	1529,96
36	1128,63	0,00	1128,63
37	661,30	14,30	675,60
38	1648,67	0,00	1648,67
39	1635,89	0,00	1635,89
40	572,20	174,38	746,58
41	3255,48	0,00	3255,48
42	571,68	369,89	941,57
43	2635,92	0,00	2635,92
44	2711,73	282,00	2993,73
45	0,00	923,61	923,61
46	7399,70	696,25	8095,95
47	0,00	1252,37	1252,37
48	1388,41	1648,29	3036,70
49	0,00	3.099,85	3.099,8
50	2004,03	516,05	2520,08
51	769,04	351,52	1120,56
52	1373,80	0,00	1373,80
53	1516,09	75,64	1591,73
54	1153,39	392,29	1545,68
55	733,55	1182,82	1916,37
56	0,00	1131,31	1131,31
TOTAL	64.418,94	21.069,99	88.588,78

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 101. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a vivienda:

Tabla 21. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	2.333,72	0,58	1.361,34
2	2.077,85	0,58	1.212,08
3	795,14	0,58	463,83

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
4	1.899,08	0,58	1.107,80
5	3.210,87	0,58	1.873,01
6	3.015,92	0,58	1.759,29
7	1.767,66	0,58	1.031,13
8	1.156,08	0,58	674,38
9	4.864,75	0,58	2.837,77
10	3.860,00	0,58	2.251,66
11	4.059,07	0,58	2.367,79
12	5.679,78	0,58	3.313,21
13	9.828,54	0,58	5.733,31
14	1.690,76	0,58	986,28
15	10.150,40	0,58	5.921,07
16	7.733,60	0,58	4.511,26
17	3.014,99	0,58	1.758,75
18	4.797,23	0,58	2.798,38
19	3.993,01	0,58	2.329,25
20	3.089,11	0,58	1.801,98
21	1.241,28	0,58	724,08
22	9.690,21	0,58	5.652,62
23	2.238,03	0,58	1.305,52
24	3.700,80	0,58	2.158,80
25	3.169,52	0,58	1.848,89
26	6.921,40	0,58	4.037,48
27	2.815,90	0,58	1.642,61
28	3.255,94	0,58	1.899,30
29	4.161,48	0,58	2.427,53
30	3.914,87	0,58	2.283,68
31	9.042,12	0,58	5.274,57
32	7.139,18	0,58	4.164,52
33	4.897,12	0,58	2.856,65
34	1.701,25	0,58	992,40
35	8.408,96	0,58	4.905,23
36	5.128,70	0,58	2.991,74
37	4.620,95	0,58	2.695,55
38	5.949,94	0,58	3.470,80
39	6.982,61	0,58	4.073,19
40	4.231,95	0,58	2.468,64
41	7.684,24	0,58	4.482,47
42	2.462,99	0,58	1.436,74
43	3.781,74	0,58	2.206,01
44	4.962,61	0,58	2.894,86
45	2.273,66	0,58	1.326,30
46	17.574,23	0,58	10.251,64
47	0,00	0,58	0,00
48	5.475,11	0,58	3.193,81
49	8.832,45	0,58	5.152,26
50	1.903,77	0,58	1.110,53
51	3.395,77	0,58	1.980,87
52	2.746,59	0,58	1.602,18
53	7.954,16	0,58	4.639,92
54	4.048,73	0,58	2.361,76
55	6.172,05	0,58	3.600,36
56	3.292,66	0,58	1.920,72

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 22. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	653,97	1,00	653,97
2	582,27	1,00	582,27
3	222,82	1,00	222,82
4	532,17	1,00	532,17
5	899,77	1,00	899,77
6	845,14	1,00	845,14
7	1.178,43	1,00	1.178,43
8	323,96	1,00	323,96
9	308,70	1,00	308,70
10	244,94	1,00	244,94
11	147,68	1,00	147,68
12	360,42	1,00	360,42
13	3.574,01	1,00	3.574,01
14	473,80	1,00	473,80
15	0,00	1,00	0,00
16	0,00	1,00	0,00
17	0,00	1,00	0,00
18	0,00	1,00	0,00
19	0,00	1,00	0,00
20	0,00	1,00	0,00
21	88,66	1,00	88,66
22	1.394,02	1,00	1.394,02
23	1.398,58	1,00	1.398,58
24	0,00	1,00	0,00
25	888,18	1,00	888,18
26	0,00	1,00	0,00
27	0,00	1,00	0,00
28	0,00	1,00	0,00
29	0,00	1,00	0,00
30	0,00	1,00	0,00
31	0,00	1,00	0,00
32	0,00	1,00	0,00
33	310,76	1,00	310,76
34	107,96	1,00	107,96
35	0,00	1,00	0,00
36	0,00	1,00	0,00
37	0,00	1,00	0,00
38	0,00	1,00	0,00
39	0,00	1,00	0,00
40	0,00	1,00	0,00
41	487,62	1,00	487,62
42	156,29	1,00	156,29
43	2.363,27	1,00	2.363,27
44	3.101,22	1,00	3.101,22
45	637,14	1,00	637,14
46	4.932,11	1,00	4.932,11
47	6.802,71	1,00	6.802,71
48	3.421,48	1,00	3.421,48
49	0,00	1,00	0,00
50	5.336,45	1,00	5.336,45
51	215,49	1,00	215,49
52	174,29	1,00	174,29
53	0,00	1,00	0,00
54	256,92	1,00	256,92
55	391,66	1,00	391,66
56	208,94	1,00	208,94

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 2.

Plan parcial de renovación urbana – polígono Z5_R_24 Villa Carlota.

Artículo 102. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 140,786.76 m² y un área neta de 107,269.62 m² y está conformada por 80 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente documento, y que se representan en el *Mapa: 01. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias de diagnóstico* de este plan parcial.

Artículo 103. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente Decreto.

103.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

103.2 Desde lo público.

- 103.2.1 La estructura del espacio público se configurará a partir de la generación de dos (2) vías nuevas como continuidad de las carreras 46 y 45 articulando el nuevo desarrollo con el polígono de consolidación Z5_CN5_12.
- 103.2.2 El espacio público asociado al sistema general del Macroproyecto se dispondrá sobre los ejes principales como: Carrera 48 Avenida Las Vegas y la Calle 16.
- 103.2.3 Se articularán los nuevos desarrollos con el parque lineal propuesto por el modelo de ocupación de Ciudad del Río Z5_CN5_12 sobre la Carrera 45.
- 103.2.4 El sistema local de espacio público se dispondrá de manera que se completa la conformación del parque lineal sobre la Carrera 43 F hasta llegar a un parque final localizado en el cruce entre la Carrera 48 Avenida Las Vegas y la Calle 14.

103.3 Desde lo privado.

- 103.3.1 La estructura del espacio privado parte de identificar cuatro (4) AME, de las cuales 1 está en la categoría de equipamientos y 3 en la de edificaciones consolidadas.
- 103.3.2 Las UAU se establecen en función de los sistemas públicos proyectados y la división predial existente, el número de propietarios y malla vial existente, compuestas por áreas para la gestión asociada entre los 8.500 m² y los 22.000 m² aprovechando los predios de mayor tamaño del polígono.
- 103.3.3 El uso de vivienda se desarrollará en mayor porcentaje en las UAU del interior del polígono llegando a un promedio del 67% de la edificabilidad de la Unidad de Actuación Urbanística después de reparto.

103.3.4 A las UAU 1, 2 y 9 que están dispuestas sobre la Carrera 48 Avenida Las Vegas se asigna un porcentaje en usos diferentes a la vivienda llegando a un promedio del 53%.

Artículo 104. Objetivos del plan parcial. Establecer las condiciones desde lo jurídico, urbanístico, social y económico que permitan a los actores del desarrollo urbano interesados en ese territorio específico, intervenir el territorio de una manera ordenada de forma tal que se logre potencial el desarrollo a partir de una integración de predios, una nueva estructura urbana con oferta de espacio público, nuevas vías y equipamientos como base para lograr un crecimiento hacia adentro.

104.1 Objetivos específicos.

104.2 Social: Generar estrategias de participación para la cooperación entre partícipes a través de la implementación de instrumentos de gestión con miras a viabilizar la autogestión de los territorios y la permanencia de la población moradora.

104.2.1 Estrategias:

104.2.1.1 Permitir el desarrollo por etapas de las UAU que permitan la permanencia de las actividades económicas actuales.

104.2.1.2 Localización sobre los corredores principales la mayor mixtura de usos

104.3 Urbano. Configurar un sistema público que proporcione al sector las condiciones óptimas desde el punto de vista ambiental y urbano, que se articulen a los sistemas públicos existentes y que soporten los nuevos desarrollos.

104.3.1 Estrategias:

104.3.1.1 Configurar 2 nuevas vías dando continuidad al sistema vial existente, articulando el nuevo desarrollo con las zonas consolidadas.

104.3.1.2 Conformar un espacio público articulado a los sistemas viales principales.

104.4 Ambiental. Contribuir en la consolidación de los sistemas estructurantes de espacios públicos actuales, a través de la continuidad y puestas en valor de los elementos de carácter ambiental actual, generando así mejores condiciones climáticas al interior del polígono y una mejor percepción ambiental por parte de la comunidad moradora y futura.

Artículo 105. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 10 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de 101 Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 23. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	9.314,98	0,00	0,00	0,00	1.507,55	7.807,43
2	9.199,50	0,00	0,00	0,00	1.822,50	7.377,00
3	8.411,59	0,00	0,00	0,00	933,02	7.478,57
4	8.565,97	0,00	0,00	0,00	770,77	7.795,20
5	16.608,34	0,00	0,00	0,00	2.355,01	14.253,33
6	14.439,99	0,00	0,00	0,00	2.771,76	11.668,23
7	14.219,82	761,24	0,00	0,00	2.006,47	11.452,11
8	19.215,63	601,93	0,00	0,00	5.231,05	13.382,65
9	21.886,39	0,00	0,00	0,00	4.496,97	17.389,42
10	18.924,58	6.069,80	0,00	0,00	4.189,10	8.665,68
TOTAL	140.786,79	7.432,97	0,00	0,00	26.084,20	107.269,62

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 106. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 24. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NÚMERO_AME	CÓDIGO_UAU	CBML	TIPOLOGIA
1	6	14030110010	Edificación Consolidada
2	7	14030100017	Edificación Consolidada
3	8	14030090002	Edificación Consolidada
4	10	14030100019	Equipamiento

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 107. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 25. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	7.807,43	2,67	20.876,27	47%	53%	9.841,25	11.035,02
2	7.377,00	2,67	19.725,30	47%	53%	9.298,67	10.426,63
3	7.478,57	2,29	17.159,91	57%	43%	9.819,50	7.340,42
4	7.795,20	2,29	17.886,43	57%	43%	10.235,24	7.651,20
5	14.253,33	2,36	33.649,91	67%	33%	22.457,88	11.192,03
6	11.668,23	2,49	29.072,61	76%	24%	22.018,50	7.054,11
7	11.452,11	2,36	27.036,21	67%	33%	18.043,91	8.992,30
8	13.382,65	2,36	31.594,31	67%	33%	21.085,97	10.508,34
9	17.389,42	2,67	46.497,54	47%	53%	21.919,33	24.578,21
10	8.665,68	2,36	20.458,34	67%	33%	13.653,85	6.804,49
TOTAL	107.269,62		263.956,84			158.374,10	105.582,74

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 108. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 26. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
1	805,38	823,58	670,11	60,56	3131,58
2	815,78	672,48	2712,04	94,84	694,84
3	626,18	743,94	2149,90	0,00	688,56
4	939,24	294,85	2277,53	0,00	426,77
5	698,54	1833,03	2522,79	0,00	3273,82
6	265,94	1015,58	868,10	176,59	4383,41
7	406,08	871,49	870,43	0,00	4192,05
8	1186,44	1911,47	2094,68	0,00	2659,47
9	290,35	1704,55	5591,47	427,65	4502,93
10	431,74	1369,69	2006,06	0,00	1421,05
TOTAL	6.465,67	11.240,66	21.763,11	759,64	25.374,48

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 109. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica:

Tabla 27. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m ²)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m ²)	Edificabilidad vivienda No VIS (m ²)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	22	984,13	14	821,16	8.035,96	123	159
2	21	929,87	13	775,89	7.592,92	116	150
3	22	981,95	14	819,35	8.018,20	123	158
4	23	1.023,52	14	854,04	8.357,68	128	165
5	50	2.245,79	31	1.873,90	18.338,18	281	362
6	49	2.201,85	31	1.837,24	17.979,40	276	355
7	40	1.804,39	25	1.505,60	14.733,92	226	291
8	47	2.108,60	29	1.759,43	17.217,94	264	340
9	49	2.191,93	30	1.828,97	17.898,43	274	354
10	30	1.365,39	19	1.139,29	11.149,18	171	220
TOTAL	352	15.837,41	220	13.214,87	129.321,81	1.982	2.554

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 110. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 28. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	4,75	10,00
2	4,40	10,00
3	3,71	10,00
4	3,28	10,00
5	3,61	10,00
6	3,58	10,00
7	4,00	10,00
8	3,04	10,00
9	6,03	10,00

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
10	3,48	10,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 29. Obligación mínima para determinar cargas variables

Obligación mínima			
UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	670,11	1230,73	1900,84
2	2712,04	0,00	2712,04
3	2149,90	0,00	2149,90
4	2277,53	0,00	2277,53
5	2522,79	375,52	2898,31
6	868,10	1757,66	2625,76
7	870,43	1660,81	2531,24
8	2094,68	282,39	2377,07
9	5591,47	0,00	5591,47
10	2006,06	0,00	2006,06
TOTAL	21.763,11	5.307,11	27.070,22

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 111. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a vivienda:

Tabla 30. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	3.578,37	0,58	2.087,38
2	3.381,08	0,58	1.972,30
3	4.671,52	0,58	2.725,05
4	4.869,31	0,58	2.840,43
5	12.362,90	0,58	7.211,69
6	13.296,71	0,58	7.756,42
7	9.933,05	0,58	5.794,28
8	11.607,68	0,58	6.771,15
9	7.970,07	0,58	4.649,21
10	7.516,35	0,58	4.384,54

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 31. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	2.684,51	1,00	2.684,51
2	2.536,51	1,00	2.536,51
3	476,45	1,00	476,45
4	496,62	1,00	496,62
5	0,00	1,00	0,00
6	0,00	1,00	0,00
7	0,00	1,00	0,00
8	0,00	1,00	0,00
9	5.979,19	1,00	5.979,19
10	0,00	1,00	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 3.

Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z5_R_25 Manila.

Artículo 112. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 65,616.69 m² y un área neta de 48,330.39 m² y está conformada por 40 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente decreto, y que se representan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias de diagnóstico* de este plan parcial.

Artículo 113. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

113.1 Componentes del modelo de ocupación

113.1.1 Desde lo Público.

113.1.1.1 La estructura del espacio público se configurará a partir de dos (2) vías nuevas como continuidad de las calles 12 y 11A articulando el nuevo desarrollo con el polígono de consolidación Z5_CN4_9.

113.1.1.2 Se establecerá una vía nueva en sentido norte sur entre las calles 14 y 11, paralela a la Carrera 43 F. Esta vía nueva facilitará la delimitación de las UAU permitiendo una mayor accesibilidad asociada a los desarrollos determinados en este modelo de ocupación.

113.1.1.3 Todo el espacio público de este polígono estará asociado al sistema general del macroproyecto, conformado por un anillo que bordea la Calle 14, la vía nueva localizada en el costado oriental del polígono en correspondencia de las UAU 3 y 4 y que pasa finalmente por las UAU 1 y 2.

113.1.2 Desde lo Privado.

113.1.2.1 La estructura del espacio privado reconoce dos (2) AME en la categoría de edificaciones consolidadas.

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

113.1.2.3 Los predios de mayor extensión serán subdivididos en varias unidades de actuación generando una nueva estructura pública y privada a su interior.

113.1.2.4 El uso de vivienda se asigna en el mismo porcentaje en todas las UAU con un 60% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.

Artículo 114. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

114.1 Objetivo General. Dotar de una nueva estructura urbana que se articula con las estructuras tradicionales de la zona, a partir de las preexistencias

ambientales del polígono, poniéndolas en valor desde los sistemas públicos.

114.2 Objetivos específicos.

114.2.1 Social. Generar un nuevo desarrollo para la zona Sur de la ciudad, habilitando suelo en este polígono para dar solución a las necesidades que actualmente presenta la comunidad y el sector, desde una oferta importante de vivienda y de usos complementarios a esta, logrando así la permanencia y mejora de la calidad de vida de la comunidad que defiende y valora las características de localización del barrio.

114.2.1.1 Estrategias:

114.2.1.1.1 Privilegiar el uso residencial, como uso predominante del área de planificación.

114.2.1.1.2 Aplicar la política de protección a moradores y actividades económicas.

114.2.2 Económico. Reconocer la vocación de este suelo caracterizado de entrada por su transformación de uso residencial a la oferta de servicio y comercio, estableciendo los lineamientos pertinentes que garanticen la coexistencia de usos para que de esta forma viabilizar nuevos desarrollos tendientes a recuperar el carácter de barrio del sector de Manila en sano desarrollo de su vocación comercial.

114.2.2.1 Estrategias:

114.2.2.1.1 Identificar los usos actuales con el fin de definir la vocación que permita establecer un modelo de gestión en función a la transitoriedad de los usos.

114.2.2.1.2 Delimitar las unidades de actuación urbanística en relación con la estructura predial existente.

114.2.3 Urbano. identificar los usos actuales con el fin de definir la vocación que permita establecer un modelo de gestión en función a la transitoriedad de los usos y delimitar las unidades de actuación urbanística en relación con la estructura predial existente.

114.2.3.1 Estrategias:

114.2.3.1.1 Configurar 2 vías nuevas que dan continuidad al sistema vial existente y que articulan esta zona con los suelos de consolidación próximos.

114.2.3.1.2 Definir un circuito de espacio público como mitigación de los impactos generados por los usos diferentes a la vivienda y sistemas de movilidad de alto impacto y los usos residenciales.

114.2.4 Ambiental. Poner en valor elementos ambientales desconocidos hasta el momento a través de su incorporación a los sistemas públicos y colectivos identificados y propuestos por el Plan de Ordenamiento Territorial, logrando de esta manera una mayor oferta de espacios públicos en el sector y la consolidación de estos como parte integral de la red ecológica complementaria.

114.2.4.1 Estrategias:

114.2.4.1.1 Estructurar el sistema de espacio público como elemento clave para la mitigación y transición entre los usos de alto impacto actuales y los nuevos usos a localizarse.

114.2.4.1.2 Configurar las secciones viales en correspondencia a los corredores verdes, en las que se apliquen criterios ambientales.

Artículo 115. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 5 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de 101 Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 32. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

DISTRIBUCIÓN DE ÁREA BRUTA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA						
UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	16.127,95	0,00	0,00	0,00	3.622,72	12.505,23
2	22.644,52	0,00	0,00	0,00	7.317,48	15.326,96
3	5.613,65	0,00	0,00	0,00	2.202,15	3.411,50
4	2.558,22	396,29	0,00	0,00	942,42	1.219,51
5	1.766,81	0,00	0,00	0,00	566,73	1.200,08
6	16.905,50	0,00	0,00	0,00	2.238,49	14.667,01
TOTAL	65.616,65	396,29	0,00	0,00	16.889,99	48.330,29

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 116. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 33. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NÚMERO_AME	CÓDIGO_UAU	CBML	TIPOLOGÍA
1	4	14190140029	Edificación Consolidada
2	4	14190140026	Edificación Consolidada

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 117. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 34. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	12.505,23	2,50	31.262,55	60%	40%	18.757,53	12.505,02
2	15.326,96	2,50	38.317,41	60%	40%	22.990,45	15.326,96
3	3.411,50	2,51	8.573,76	60%	40%	5.144,26	3.429,51

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
4	1.219,51	2,51	3.064,87	60%	40%	1.838,92	1.225,95
5	1.200,08	2,51	3.016,03	60%	40%	1.809,62	1.206,41
6	14.667,01	2,51	36.861,05	60%	40%	22.116,63	14.744,42
TOTAL	48.330,29	2,50	121.095,68	0,60	0,40	72.657,41	48.438,27

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 118. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 35. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	854,32	1.222,82	4.501,62	153,32	1.991,62
2	1.624,07	406,88	4.181,13	0,00	3.478,61
3	182,69	661,63	29,04	0,00	1.831,40
4	16,65	413,69	0,00	0,00	687,72
5	4,82	170,23	0,00	0,00	743,65
6	4.208,81	104,15	1.879,69	1,23	2.300,88
TOTAL	6.891,36	2.979,40	10.591,48	154,55	11.033,87

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 119. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

Tabla 36. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales	Comercio en primer piso (m2)	Área útil (m2)
1	42	1.875,75	26	1.565,14	15.316,63	235	303	3.574,65	7.149,29
2	51,09	2.299,04	31,97	1.918,34	18.773,06	287,75	370,82	7.617,47	9.521,84
3	11	514,43	7	429,24	4.200,59	64	83	1.599,89	3.199,77
4	4	183,89	3	153,44	1.501,59	23	30	601,43	1.202,86
5	4	180,96	3	151,00	1.477,66	23	29	597,63	1.195,26
6	49	2.211,66	31	1.845,43	18.059,54	277	357	4.289,26	8.578,51
TOTAL	161	7.265,74	101	6.062,60	59.329,07	909	1.172	18.280,32	30.847,53

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 120. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de

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

Tabla 37. Factores para determinar cargas variables

UAU	FACTOR PARA VIVIENDA	FACTOR PARA OTROS USOS
1	4,84	10,00
2	4,58	10,00
3	5,11	10,00
4	5,32	10,00
5	5,96	10,00
6	2,12	10,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 38. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	4501,62	0,00	4501,62
2	4.181,14	0,00	4.181,14
3	29,04	901,18	930,22
4	0,00	343,86	343,86
5	0,00	371,82	371,82
6	1879,69	210,59	2090,28
TOTAL	6.410,35	1.827,45	8.237,80

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 121. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a vivienda:

Tabla 39. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	9.378,77	0,58	5.470,95
2	11.495,22	0,58	6.705,55
3	1.714,75	0,58	1.000,27
4	612,97	0,58	357,57
5	603,21	0,58	351,87
6	7.372,21	0,58	4.300,46

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 40. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima que convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	0,00	1,00	0,00
2	0,00	1,00	0,00
3	857,38	1,00	857,38
4	306,49	1,00	306,49
5	301,60	1,00	301,60
6	3.686,11	1,00	3.686,11

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 4.

Plan Parcial De Renovación Urbana – Polígono Z5_R_26 Astotga – Patio Bonito.

Artículo 122. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 209,805.34 m² y un área neta de 102,749.32 m² y está conformada por 203 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente documento, y que se representan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 123. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

123.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

123.2 Desde lo Público.

123.2.1 El espacio público dispuesto desde el sistema general del macroproyecto estará localizado sobre la Calle 10 al interior de las UAU 1, 3 y 4; sobre la Carrera 46 Paralela a la Quebrada La Presidenta al interior de las UAU 1 y 3; sobre el eje T6 Politécnico INEM entre la Carrera 48 Avenida Las Vegas y la Iglesia Santa María de los Dolores; sobre la Transversal 5A entre la Avenida 43 C y la Carrera 48 Avenida Las Vegas.

123.2.2 El espacio público asociado al sistema local se dispone como conexiones transversales entre la Calle 10 y el espacio público existente Parque Bailarina Isabel Cristina Restrepo Cárdenas. Una está dentro de la UAU 3 y la otra en la UAU 4.

123.3 Desde lo Privado.

123.3.1 La estructura del espacio privado se compone de 23 AME, 2 están en la categoría de equipamientos y las otras 21 en la de edificaciones consolidadas. Se configura el polígono reconociendo su alto grado de consolidación que se traduce en la definición de actuación más pequeñas a excepción del predio del Éxito El Poblado que se subdivide por su extensión en varias unidades.

123.3.2 Se asigna el uso de vivienda en mayor porcentaje en las UAU al interior del polígono llegando a un promedio del 65% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.

Artículo 124. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

124.1 Objetivo General. Establecer un proceso de renovación que contribuya a mejorar las condiciones actuales de la zona, a partir del reconocimiento de las preexistencias y configurando un sistema de espacios públicos que contribuyan a la articulación de los sistemas públicos existentes y propuestos y por consiguiente a la consolidación del barrio.

124.2 Objetivos específicos.

124.2.1 Social. Proporcionar a los actuales moradores de Patio Bonito de herramientas que les permitan establecer enlaces de comunicación y gestión entre vecinos, posibles desarrolladores y propietarios del suelo para lograr una adecuada consecución de proyectos con parámetros de inversión favorables para todos los actores y agentes involucrados en el desarrollo del suelo.

124.2.1.1 Estrategias:

124.2.1.1.1 Identificar los usos actuales con el fin de definir la vocación que permita establecer un modelo de gestión en función la transitoriedad de los usos.

124.2.1.1.2 Establecer los mecanismos que faciliten la gestión asociada entre privados.

124.2.2 Económico. Reconocer las características estratégicas de localización con que cuenta el polígono, permitiendo y demandando un uso más intensivo del suelo en busca de la optimización de este, permitiendo la concreción de nuevos desarrollos que viabilicen la actividad inmobiliaria de aquellos suelos que aun cuentan con potencial de desarrollo.

124.2.2.1 Estrategias:

124.2.2.1.1 Establecer una mezcla de usos que permita la localización de nuevos usos distintos a la vivienda.

124.2.2.1.2 Delimitar unidades de actuación urbanística con relación a la estructura predial existente.

124.2.3 Urbano. Desarrollar el concepto de corredor de servicios metropolitanos, a través de la propuesta de nuevas espacialidades públicas que complementen y potencien las condiciones urbanas y ambientales del polígono permitiendo un mayor aprovechamiento del suelo en el marco de una responsable y equilibrada mezcla de usos que partan por reconocer la vocación del sector, mediante la concreción de un frente de agua articulada con Parques del Río.

124.2.3.1 Estrategias:

124.2.3.1.1 Disponer de un sistema de espacio público lineal articulado con la Quebrada La Presidenta, principal articulador de la zona con el Río.

124.2.3.1.2 Disponer de un parque local como remate del sistema de espacio público tipo malla.

124.2.4 Ambiental. Reconocer las bondades urbanas del polígono, al tiempo que se fortalezcan sus condiciones ambientales, a partir de la generación de nuevas espacialidades públicas complementarias a las existentes, logrando unas mejores características ecológicas para este polígono, complementando la red peatonal de ciudad y la articulación con el proyecto Parques del Río.

124.2.4.1 Estrategias:

124.2.4.1.1 Configurar las secciones viales como corredores verdes, en las que se apliquen criterios ambientales.

124.2.4.1.2 Configurar los parques lineales asociados a la red ecológica complementaria que se articulen con Parques del Río Medellín.

Artículo 125. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 32 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en el Documento Técnico de Soporte, anexo del presente Decreto y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de 101 Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 41. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	18.252,32	0,00	1.645,59	1.769,20	7.168,00	7.669,53
2	8.427,34	399,64	2.172,08	0,00	3.023,35	2.832,27
3	23.159,66	0,00	0,00	487,71	2.348,38	20.323,57
4	9.546,71	0,00	0,00	0,00	1.429,11	8.117,60
5	5.074,58	365,67	0,00	167,34	2.797,03	1.744,54
6A	8.277,61	1.230,18	0,00	1.247,74	3.692,74	2.106,95
6B	2.907,69	783,16	0,00	355,00	1.046,12	723,41
7	7.717,26	1.616,39	0,00	1.410,64	2.245,75	2.444,48
8	19.725,64	1.036,55	12.393,99	0,00	2.542,39	3.752,71
9	3.939,15	394,52	0,00	622,64	953,64	1.968,35
10	7.322,48	806,37	0,00	1.123,81	2.086,32	3.305,98
11	5.782,90	0,00	0,00	911,16	1.714,26	3.157,48
12	5.688,81	0,00	0,00	0,00	3.187,38	2.501,43
13	3.960,50	0,00	0,00	0,00	1.571,33	2.389,17
14	4.563,60	0,00	0,00	674,60	1.495,22	2.393,78
15	4.739,65	397,33	0,00	725,66	1.481,30	2.135,36
16	3.177,80	425,12	0,00	0,00	601,79	2.150,89
17	3.204,82	0,00	0,00	0,00	771,00	2.433,82
18	4.083,94	530,06	0,00	622,36	925,00	2.006,52
19	6.272,88	489,08	0,00	1.542,33	1.854,44	2.387,03
20	2.958,12	637,58	0,00	0,00	907,99	1.412,55
21	4.654,80	0,00	0,00	0,00	1.091,25	3.563,55
22	10.316,46	427,93	0,00	1.149,16	2.801,31	5.938,06
23	4.803,37	444,20	0,00	1.506,11	1.394,37	1.458,69
24	6.714,49	897,59	27,14	1.440,80	1.913,30	2.435,67
25	6.921,90	1.427,00	8,20	1.546,76	1.849,90	2.090,04
26A	4.040,12	1.942,67	0,00	0,00	1.350,81	746,64
26B	968,26	0,00	0,00	0,00	253,43	714,83
27	4.968,35	0,00	0,00	0,00	1.698,64	3.269,71
28	5.596,29	986,03	0,00	0,00	1.614,92	2.995,34
29	3.612,39	964,53	0,00	0,00	1.170,83	1.477,03
30	2.565,92	0,00	0,00	0,00	724,00	1.841,92
31	1.965,61	0,00	0,00	0,00	518,38	1.447,23
32	5.616,79	1.450,65	0,00	0,00	3.556,25	609,89
TOTAL	221.528,21	17.652,24	16.247,00	17.303,02	63.779,93	106.546,02

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 126. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 42. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NÚMERO_AME	CÓDIGO_UAU	CBML	TIPOLOGÍA
1	5	14210270015	Edificación consolidada
2	6	14210270010	Edificación consolidada
3	6	14210270008	Equipamiento
3	6	14210270030	Equipamiento
4	9	14210270033	Edificación consolidada
5	32	14210230001	Edificación consolidada
6	18	14210240021	Edificación consolidada
7	22	14210240002	Edificación consolidada
8	29	14210200001	Edificación consolidada
8	29	14210200028	Edificación consolidada
9	28	14210190001	Edificación consolidada
10	26ª	14210170001	Edificación consolidada
11	25	14210170007	Equipamiento
12	24	14210180008	Equipamiento
13	23	14210190006	Edificación consolidada
14	20	14200070002	Edificación consolidada
15	19	14200030001	Edificación consolidada
16	16	14200070031	Edificación consolidada
17	15	14200030005	Edificación consolidada
18	8	14200070007	Edificación consolidada
19	10	14200080019	Edificación consolidada
20	7	14200080020	Edificación consolidada
21	7	14200080014	Edificación consolidada
22	7	14200080010	Edificación consolidada
23	2	14190050003	Edificación consolidada

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 127. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 43. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	7.669,53	3,16	24.233,33	52%	48%	12.722,04	11.511,30
2	2.832,27	2,93	8.287,43	58%	42%	4.844,27	3.443,16
3	20.323,57	2,32	47.232,57	58%	42%	27.600,23	19.632,34
4	8.117,60	2,34	18.996,49	65%	35%	12.344,92	6.651,58
5	1.744,54	2,34	4.081,36	51%	49%	2.062,93	2.018,43
6A	2.106,95	2,30	4.856,18	51%	49%	2.454,57	2.401,62
6B	723,41	2,30	1.667,34	51%	49%	842,76	824,58
7	2.444,48	2,38	5.811,77	74%	26%	4.298,44	1.513,34
8	3.752,71	2,17	8.143,57	65%	35%	5.292,12	2.851,45
9	1.968,35	2,34	4.606,22	65%	35%	2.993,36	1.612,86
10	3.305,98	2,32	7.683,15	58%	42%	4.491,05	3.192,10
11	3.157,48	3,35	10.583,55	58%	42%	6.186,43	4.397,12
12	2.501,43	2,32	5.813,05	58%	42%	3.397,92	2.415,13
13	2.389,17	3,01	7.191,42	57%	43%	4.063,77	3.127,65
14	2.393,78	2,94	7.044,16	58%	42%	4.117,54	2.926,62
15	2.135,36	2,98	6.362,23	58%	42%	3.718,93	2.643,30
16	2.150,89	2,32	4.996,27	58%	42%	2.920,48	2.075,79
17	2.433,82	2,32	5.644,68	57%	43%	3.189,73	2.454,95
18	2.006,52	2,34	4.695,55	65%	35%	3.051,41	1.644,13
19	2.387,03	2,34	5.581,69	65%	35%	3.627,27	1.954,41
20	1.412,55	2,34	3.302,43	65%	35%	2.146,09	1.156,34
21	3.563,55	2,32	8.264,84	57%	43%	4.670,35	3.594,49
22	5.938,06	2,34	13.896,00	65%	35%	9.030,35	4.865,65
23	1.458,69	2,34	3.413,56	65%	35%	2.218,31	1.195,25
24	2.435,67	2,38	5.798,83	65%	35%	3.768,38	2.030,45
25	2.090,04	2,34	4.885,10	65%	35%	3.174,60	1.710,51
26A	746,64	2,31	1.727,41	65%	35%	1.122,56	604,85
26B	714,83	2,31	1.653,82	65%	35%	1.074,74	579,08
27	3.269,71	2,34	7.650,59	65%	35%	4.971,75	2.678,83
28	2.995,34	2,34	7.009,53	65%	35%	4.555,16	2.454,37

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
29	1.477,03	2,32	3.425,67	57%	43%	1.935,80	1.489,87
30	1.841,92	2,32	4.271,93	57%	43%	2.414,01	1.857,92
31	1.447,23	2,32	3.356,52	57%	43%	1.896,72	1.459,80
32	609,89	6,77	4.127,81	60%	40%	2.489,59	1.638,22
TOTAL	106.546,02	2,38	266.296,06	0,65	0,35	159.688,59	106.607,47

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 128. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. Atendiendo a los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 44. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	789,04	1.342,93	1.855,15	78,51	2.273,31
2	275,29	670,42	0,12	2.171,95	1.292,92
3	512,72	822,56	5.016,16	135,91	4.393,30
4	665,08	283,52	2.026,30	46,32	1.085,54
5	40,24	979,84	0,00	0,00	706,14
6A	85,57	1.586,67	0,00	0,00	717,16
6B	39,04	422,18	0,00	0,00	257,29
7	59,60	715,54	0,00	0,00	993,26
8	0,00	1.028,94	346,62	1,43	1.202,59
9	122,33	362,27	0,00	0,00	775,97
10	64,27	736,81	878,33	17,35	559,85
11	187,82	689,97	736,49	1,83	1.175,18
12	182,29	1.104,00	0,00	0,00	863,32
13	21,47	486,27	1.333,57	17,92	62,59
14	61,17	483,90	1.244,33	13,24	64,75
15	83,38	463,80	855,93	3,48	302,37
16	117,39	211,21	0,00	0,00	926,72
17	11,55	378,75	657,15	0,68	483,60
18	36,50	339,50	521,11	0,00	352,29
19	72,72	560,72	0,00	0,00	1.009,31
20	104,94	335,90	0,00	0,00	521,32
21	92,63	491,02	703,32	1,81	901,86
22	140,11	1.059,30	1.388,30	43,16	1.154,94
23	28,05	411,35	0,21	0,00	624,21
24	40,17	722,65	556,59	0,00	534,01
25	60,10	804,77	668,03	21,86	122,03
26A	20,78	714,47	0,00	0,00	214,17
26B	16,70	144,36	0,00	0,00	309,18
27	172,92	612,88	179,49	0,00	1.133,60
28	76,31	671,61	875,32	0,00	365,79
29	130,36	511,24	407,55	0,00	82,41
30	159,22	274,93	653,92	6,19	19,89
31	102,86	190,49	444,94	2,14	120,26
32	40,17	1.213,45	569,72	0,00	0,0
TOTAL	4.612,79	21.828,22	21.918,65	2.563,78	25.601,15

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 129. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica:

Tabla 45. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	28	1.272,19	18	1.061,38	10.388,47	159	205
2	11	484,42	7	404,15	3.955,70	61	78
3	61	2.759,99	38	2.302,65	22.537,59	345	445
4	27	1.234,48	17	1.029,92	10.080,52	155	199
5	5	206,29	3	172,11	1.684,53	26	33
6A	5	245,45	3	204,78	2.004,33	31	40
6B	2	84,28	1	70,31	688,18	11	14
7	10	429,84	6	358,61	3.509,98	54	69
8	12	529,21	7	441,51	4.321,40	66	85
9	7	299,33	4	249,73	2.444,30	37	48
10	10	449,10	6	374,68	3.667,27	56	72
11	14	618,64	9	516,13	5.051,67	77	100
12	8	339,79	5	283,48	2.774,65	43	55
13	9	406,37	6	339,04	3.318,36	51	66
14	9	411,75	6	343,52	3.362,27	52	66
15	8	371,89	5	310,27	3.036,78	47	60
16	6	292,04	4	243,65	2.384,78	37	47
17	7	318,97	4	266,12	2.604,65	40	51
18	7	305,14	4	254,58	2.491,70	38	49
19	8	362,72	5	302,62	2.961,93	45	59
20	5	214,61	3	179,05	1.752,44	27	35
21	10	467,03	6	389,64	3.813,68	58	75
22	20	903,02	13	753,39	7.373,93	113	146
23	5	221,83	3	185,07	1.811,41	28	36
24	8	376,84	5	314,44	3.077,11	47	61
25	7	317,46	4	264,85	2.592,29	40	51
26A	2	112,25	2	93,65	916,65	14	18
26B	2	107,47	1	89,66	877,60	13	17
27	11	497,17	7	414,79	4.059,80	62	80
28	10	455,51	6	380,03	3.719,62	57	73
29	4	193,58	3	161,50	1.580,72	24	31
30	5	241,40	3	201,40	1.971,21	30	39
31	4	189,67	3	158,24	1.548,81	24	31
32	6	248,96	3	207,70	2.032,93	31	40
TOTAL	355	15.968,67	222	13.322,66	130.397,26	1.999	2.576

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 130. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 46. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	4,05	10,00
2	3,39	10,00
3	4,67	10,00
4	3,43	10,00
5	4,23	10,00
6A	3,37	10,00
6B	3,59	10,00

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
7	3,39	10,00
8	4,14	10,00
9	3,56	10,00
10	4,31	10,00
11	4,12	10,00
12	3,17	10,00
13	4,62	10,00
14	4,28	10,00
15	4,16	10,00
16	4,26	10,00
17	4,86	10,00
18	4,02	10,00
19	3,89	10,00
20	3,27	10,00
21	4,62	10,00
22	3,94	10,00
23	3,94	10,00
24	4,13	10,00
25	3,38	10,00
26A	2,37	10,00
26B	4,05	10,00
27	3,64	10,00
28	3,79	10,00
29	3,05	10,00
30	3,50	10,00
31	3,83	10,00
32	2,82	10,00

Tabla 47. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	1855,15	209,08	2064,23
2	0,12	646,40	646,52
3	5016,16	0,00	5016,16
4	2026,30	0,00	2026,30
5	0,00	353,07	353,07
6A	0,00	358,58	358,58
6B	0,00	128,65	128,65
7	0,00	496,63	496,63
8	346,62	427,99	774,61
9	0,00	387,99	387,99
10	878,33	0,00	878,33
11	736,49	219,34	955,83
12	0,00	431,66	431,66
13	1333,57	0,00	1333,57
14	1244,33	0,00	1244,33
15	855,93	0,00	855,93
16	0,00	463,36	463,36
17	657,15	0,00	657,15
18	521,11	0,00	521,11
19	0,00	504,65	504,65
20	0,00	260,66	260,66
21	703,32	99,27	802,59
22	1388,30	0,00	1388,30
23	0,21	312,00	312,21
24	556,59	534,01	1090,60
25	668,03	0,00	668,03
26A	0,00	107,09	107,09
26B	0,00	154,59	154,59
27	179,49	477,06	656,55
28	875,32	0,00	875,32
29	407,55	0,00	407,55

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
30	653,92	0,00	653,92
31	444,94	0,00	444,94
32	569,72	0,00	569,72
TOTAL	21.918,65	6.532,07	28.490,72

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 131. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a vivienda:

Tabla 48. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	5.452,04	0,71	3.894,31
2	2.358,04	0,71	1.684,32
3	13.430,46	0,71	9.593,19
4	6.645,97	0,71	4.747,12
5	838,52	0,71	598,94
6A	997,71	0,71	712,65
6B	342,56	0,71	244,68
7	2.554,90	0,71	1.824,93
8	2.849,05	0,71	2.035,03
9	1.611,50	0,71	1.151,07
10	2.186,10	0,71	1.561,50
11	1.953,01	0,71	1.395,01
12	1.654,00	0,71	1.181,43
13	1.187,20	0,71	848,00
14	1.299,88	0,71	928,48
15	1.810,26	0,71	1.293,04
16	921,97	0,71	658,55
17	931,86	0,71	665,61
18	1.173,19	0,71	838,00
19	1.952,77	0,71	1.394,83
20	825,12	0,71	589,37
21	1.364,41	0,71	974,58
22	3.471,95	0,71	2.479,96
23	852,89	0,71	609,20
24	1.448,85	0,71	1.034,89
25	1.709,06	0,71	1.220,76
26A	604,34	0,71	431,67
26B	578,59	0,71	413,28
27	1.911,52	0,71	1.365,37
28	1.751,35	0,71	1.250,96
29	565,53	0,71	403,95
30	705,24	0,71	503,74
31	554,12	0,71	395,80
32	1.251,24	0,71	893,75

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 49. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	1.817,96	1,00	1.817,96
2	128,19	1,00	128,19
3	739,31	1,00	739,31

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
4	0,00	1,00	0,00
5	385,89	1,00	385,89
6A	459,14	1,00	459,14
6B	157,64	1,00	157,64
7	0,00	1,00	0,00
8	0,00	1,00	0,00
9	0,00	1,00	0,00
10	118,84	1,00	118,84
11	1.222,06	1,00	1.222,06
12	89,91	1,00	89,91
13	970,22	1,00	970,22
14	813,37	1,00	813,37
15	98,41	1,00	98,41
16	576,91	1,00	576,91
17	761,55	1,00	761,55
18	235,47	1,00	235,47
19	0,00	1,00	0,00
20	165,61	1,00	165,61
21	1.115,04	1,00	1.115,04
22	696,85	1,00	696,85
23	171,18	1,00	171,18
24	0,00	1,00	0,00
25	0,00	1,00	0,00
26A	0,00	1,00	0,00
26B	0,00	1,00	0,00
27	383,66	1,00	383,66
28	351,51	1,00	351,51
29	462,17	1,00	462,17
30	576,34	1,00	576,34
31	452,84	1,00	452,84
32	0,00	1,00	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 5.

Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z5_R_27 – Santa María De Los Ángeles.

Artículo 132. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 379,694.53 m2 y un área neta de 81,153.03 m2 y está conformada por 269 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente documento, y que se representan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 133. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *Mapa 6. Modelo de Ocupación-Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

133.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

133.1.1 Desde lo Público.

133.1.1.1 La estructura del espacio público comprende un nuevo frente que estará asociado al proyecto Parques del Río en las UAU 1, 3, 6 y 9 en el tramo donde este proyecto no dispondrá de espacio público a nivel.

133.1.1.2 El espacio público asociado al sistema local se dispondrá sobre el eje T8 (Eafit y a la Calle 11C Sur) conectando la Carrera 48 Las Vegas con el proyecto Parques del Río.

133.1.1.3 El sistema se complementará a partir de parques interiores existente sobre la Calle 16 Sur entre las carreras 48 B y 48 C.

133.1.2 Desde lo Privado.

133.1.2.1 La estructura del espacio privado se compone de 31 AME, 2 están en la categoría de equipamientos, 1 a la categoría de estación de servicios y las otras 28 en la categoría de edificaciones consolidadas.

133.1.2.2 La estructura por desarrollar en el polígono reconoce su alto grado de consolidación lo que se traduce en la definición de unidades de actuación de menor tamaño entre los 600 m² y los 12.000 m².

133.1.2.3 Se asigna el uso de vivienda en mayor porcentaje en las UAU del interior del polígono llegando a un promedio del 77% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.

133.1.2.4 A las UAU dispuestas sobre los principales ejes viales, se asigna un mayor porcentaje en usos diferentes a la vivienda llegando a un promedio del 48%.

Artículo 134. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

134.1 Objetivo General. Ser parte del proceso de renovación urbana de los suelos dispuestos sobre el nuevo Frente de Agua del Río ofertando suelos para la vivienda y estableciendo las condiciones normativas para los suelos consolidados, desde el sistema de espacio público que se articula con el proyecto Parques del Río Medellín.

134.2 Objetivos específicos.

134.2.1 **Social.** Establecer las acciones necesarias desde lo normativo y desde la gestión, con miras a la consolidación de las redes sociales actualmente existentes en el área de planificación, a través de la implementación de instrumentos de gestión asociada, logrando de este modo la coexistencia de la actual población residente de Santa María de los Ángeles con los nuevos moradores producto del proceso de renovación, siempre respetando las condiciones de barrio y la producción social éste.

134.2.1.1 Estrategias:

134.2.1.1.1 Establecer mecanismos desde la gestión que faciliten la negociación entre privados y los esquemas de asociatividad.

134.2.1.1.2 Fortalecer la vida de barrio privilegiando la localización de vivienda.

134.2.2 **Económico.** Identificar los suelos con potencial de desarrollo con miras a viabilizar su ejecución de forma tal que se dinamice la actividad edificatoria en el sector, permitiendo al tiempo rentabilidades derivadas de la construcción, un uso más intensivo del suelo, una mayor complejidad urbana en términos de oferta diversa de usos y relaciones urbanas de proximidad.

134.2.2.1 Estrategias:

134.2.2.1.1 Identificar las edificaciones consolidadas que no harán parte del proceso de renovación.

134.2.2.1.2 Establecer las UAU funcionales, de dimensiones reducidas que se delimitan en función de las reales posibilidades de desarrollo y de la tenencia del suelo.

134.2.3 Urbano. Identificar los equipamientos más importantes del área de estudio, procurando mejorar sus condiciones urbanas a través de la articulación a estos de espacios públicos de convocatoria de acuerdo con su escala, logrando el soporte para los nuevos desarrollos producto de la implementación del Macroproyecto.

134.2.3.1 Estrategias:

134.2.3.1.1 Configurar un sistema de espacio público local que favorezca la vida de barrio.

134.2.3.1.2 Definir un sistema de espacio público que articule lo existente con lo propuesto, en función del sistema de equipamientos de la zona.

134.2.4 Ambiental. Entender el espacio público y el sistema de movilidad como los elementos llamados a mejorar las condiciones urbanas y ambientales que darán al tiempo mejores condiciones de habitabilidad a los moradores actuales y mejor capacidad de soporte para los desarrollos futuros, entendiendo las estructuras públicas como parte esencial de la red ecológica completaría.

134.2.4.1 Estrategias:

134.2.4.1.1 Configurar las secciones viales como corredores verdes, en las que se apliquen criterios ambientales.

134.2.4.1.2 Privilegiar la relación con Parques del Río Medellín y la instalación de nuevos espacios público con un importante componente ambiental

Artículo 135. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 40 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 50. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vias existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	2.853,76	212,16	0,00	0,00	541,15	2.100,45
2	2.160,25	1.014,35	0,00	0,00	349,50	796,40
3	4.446,94	401,85	0,00	0,00	1.493,52	2.551,57
4	4.209,82	463,78	0,00	0,00	1.317,73	2.428,31
5	4.034,84	35,64	0,00	0,00	2.418,17	1.581,03
6	3.261,47	0,00	0,00	0,00	727,47	2.534,00
7	3.956,78	0,00	0,00	0,00	789,95	3.166,83

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
8	2.391,04	0,00	0,00	0,00	1.010,74	1.380,30
9	5.401,43	0,00	0,00	0,00	1.539,75	3.861,68
10	8.106,49	394,22	0,00	0,00	2.001,23	5.711,04
11	2.313,73	0,00	0,00	0,00	1.039,73	1.274,00
12	5.714,47	0,00	693,73	0,00	3.432,52	1.588,22
13	7.146,56	959,53	0,00	0,00	1.855,54	4.331,49
14	4.708,88	411,08	0,00	0,00	1.457,27	2.840,53
15	2.787,20	489,49	0,00	0,00	796,65	1.501,06
16	4.048,13	0,00	0,00	0,00	1.454,72	2.593,41
17	3.613,35	0,00	314,83	0,00	881,72	2.416,80
18	4.182,47	0,00	1.417,72	0,00	783,37	1.981,38
19	4.054,66	680,16	415,63	0,00	1.072,40	1.886,47
20	2.446,85	0,00	0,00	0,00	372,56	2.074,29
21	3.540,91	0,00	301,61	0,00	839,21	2.400,09
22	4.447,44	1.002,68	601,93	0,00	829,17	2.013,66
23	1.646,08	598,29	195,41	0,00	261,03	591,35
24	5.728,39	1.839,16	0,00	0,00	1.903,73	1.985,50
25	3.452,46	0,00	0,00	0,00	1.046,86	2.405,60
26	2.750,61	0,00	0,00	0,00	827,25	1.923,36
27	4.317,58	662,64	181,46	0,00	1.392,05	2.081,43
28	5.244,35	0,00	0,00	0,00	2.513,71	2.730,64
29	1.718,07	0,00	0,00	0,00	290,63	1.427,44
30	1.878,20	0,00	0,00	0,00	633,66	1.244,54
31	602,71	0,00	0,00	0,00	121,15	481,56
32	605,10	0,00	0,00	0,00	119,05	486,05
33	12.292,93	2.231,94	0,00	0,00	4.441,49	5.619,50
34	2.265,20	0,00	0,00	0,00	699,86	1.565,34
35	912,64	0,00	0,00	0,00	126,97	785,67
36	799,52	0,00	0,00	0,00	126,39	673,13
37	4.825,00	1.214,87	277,60	120,85	1.637,55	1.574,13
38	1.962,70	0,00	0,00	0,00	1.038,69	924,01
39	1.272,45	0,00	0,00	0,00	994,81	277,64
40	1.363,13	0,00	0,00	0,00	0,00	1.363,13
AME_9	8.547,91	2.073,24	4.602,29	0,00	1.872,38	0,00
AME_DR_10	9.929,04	3.078,20	3.882,21	0,00	2.968,63	0,00
AME_1	33.182,24	25.156,55	676,16	0,00	7.349,53	0,00
AME_2	72.029,66	54.923,67	2.552,63	0,00	14.553,36	0,00
AME_3	27.285,90	20.632,61	1.055,16	0,00	5.598,13	0,00
AME_4	28.823,82	17.779,27	2.892,51	281,31	7.870,73	0,00
AME_5	27.640,63	21.717,29	0,00	0,00	5.923,34	0,00
AME_6	10.338,15	6.987,04	640,57	733,54	1.977,00	0,00
AME_7	5.708,22	3.833,74	0,00	0,00	1.874,48	0,00
AME_8	12.744,37	11.305,56	0,00	0,00	1.438,81	0,00
TOTAL	379.694,53	180.099,01	20.701,45	1.135,70	96.605,34	81.153,03

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 136. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 51. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NÚMERO_AME	CÓDIGO_UAU	CBML
2	2	14220250016
3	4	14220170001
4	3	14220180020
5	10	14220170013
6	AME_1	14230160041
7	AME_2	14230180018
7	AME_2	14230180014
7	AME_2	14230180038
7	AME_2	14239990033
7	AME_2	14230180011

NÚMERO_AME	CÓDIGO_UAU	CBML
7	AME_2	14230180037
7	AME_2	14230180029
7	AME_2	14230180008
7	AME_2	14230180003
7	AME_2	14230180007
7	AME_2	14239990032
7	AME_2	14230180004
7	AME_2	14230180006
7	AME_2	14230180017
7	AME_2	14230180019
7	AME_2	14230180013
7	AME_2	14239990034
8	AME_8	14230180046
8	AME_8	14230180033
8	AME_8	14230180044
8	AME_8	14230180047
9	AME_2	14230180009
10	AME_5	14230080044
10	AME_5	14230080004
10	AME_5	14230080043
10	AME_5	14230080047
10	AME_5	14230080045
10	AME_5	14230080046
10	AME_5	14230080028
10	AME_5	14230080053
10	AME_5	14230080033
10	AME_5	14230080049
10	AME_5	14230080025
10	AME_5	14230080035
10	AME_5	14230080052
10	AME_5	14230080050
10	AME_5	14230080026
10	AME_5	14230080029
10	AME_5	14230080001
10	AME_5	14230080031
10	AME_5	14230080051
11	AME_5	14230080007
12	AME_6	14230010015
12	AME_6	14230010030
12	AME_6	14230010022
12	AME_6	14230010014
12	AME_6	14230010016
12	AME_6	14230010021
13	37	14230010010
14	AME_DR_10	14230060006
14	AME_DR_10	14230060005
15	33	14230080015
15	33	14230080017
16	AME_4	14230020002
16	AME_4	14230020018
16	AME_4	14230020001
16	AME_4	14230020014
17	AME_3	14230050010
17	AME_3	14230050009
17	AME_3	14230050005
17	AME_3	14230050003
17	AME_3	14230050018
17	AME_3	14230050001
17	AME_3	14230050016
18	AME_7	14230120013
19	AME_7	14230120021
20	AME_7	14230120009
21	27	14230120017
22	23	14230120007
23	19	14230120005
24	22	14230130007
25	15	14230130019
26	14	14230140026
27	13	14230160030
28	AME_9	14230200002
30	24	14230200006
31	22	14230130008

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 137. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 52. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

UAU	Área neta(m2)	I.C.	Edificabilidad (m2)	% Residencial	% usos diferentes a la vivienda	Edificabilidad residencial (m2)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m2)
1	2.100,45	2,82	5.926,48	52%	48%	3.077,17	2.849,31
2	796,40	2,95	2.349,38	52%	48%	1.219,85	1.129,52
3	2.551,57	3,65	9.300,99	51%	49%	4.723,55	4.577,44
4	2.428,31	2,58	6.262,79	77%	23%	4.839,74	1.423,05
5	1.581,03	3,27	5.170,04	52%	48%	2.703,11	2.466,93
6	2.534,00	2,66	6.742,64	52%	48%	3.525,33	3.217,31
7	3.166,83	2,58	8.167,48	77%	23%	6.311,64	1.855,84
8	1.380,30	2,66	3.672,81	52%	48%	1.920,30	1.752,51
9	3.861,68	2,65	10.240,63	52%	48%	5.354,22	4.886,41
10	5.711,04	1,14	6.495,64	71%	29%	4.607,36	1.888,29
11	1.274,00	2,66	3.389,42	52%	48%	1.772,13	1.617,29
12	1.588,22	3,13	4.976,42	52%	48%	2.601,88	2.374,54
13	4.331,49	2,58	11.171,14	77%	23%	8.632,79	2.538,34
14	2.840,53	3,18	9.031,85	52%	48%	4.722,22	4.309,63
15	1.501,06	2,96	4.439,76	77%	23%	3.430,94	1.008,82
16	2.593,41	2,03	5.274,69	52%	48%	2.757,82	2.516,86
17	2.416,80	2,86	6.900,77	52%	48%	3.608,01	3.292,77
18	1.981,38	3,15	6.233,07	77%	23%	4.816,77	1.416,30
19	1.886,47	2,79	5.270,93	52%	48%	2.755,86	2.515,07
20	2.074,29	2,42	5.019,74	52%	48%	2.624,53	2.395,21
21	2.400,09	3,05	7.322,22	52%	48%	3.828,36	3.493,86
22	2.013,66	3,07	6.190,01	77%	23%	4.783,49	1.406,51
23	591,35	6,83	4.040,96	52%	48%	2.112,78	1.928,18
24	1.985,50	5,78	11.477,90	50%	50%	5.768,68	5.709,22
25	2.405,60	3,56	8.561,65	52%	48%	4.476,38	4.085,27
26	1.923,36	3,23	6.203,82	77%	23%	4.794,17	1.409,65
27	2.081,43	3,74	7.775,90	52%	48%	4.065,56	3.710,34
28	2.730,64	2,00	5.472,87	52%	48%	2.861,44	2.611,43
29	1.427,44	1,23	1.751,79	77%	23%	1.353,74	398,05
30	1.244,54	2,78	3.463,92	77%	23%	2.676,84	787,09
31	481,56	3,08	1.483,70	74%	26%	1.102,32	381,38
32	486,05	2,56	1.241,98	77%	23%	959,77	282,21
33	5.619,50	3,01	16.898,09	53%	47%	9.006,53	7.891,56
34	1.565,34	3,83	6.000,09	75%	25%	4.526,10	1.473,99
35	785,67	2,57	2.018,67	74%	26%	1.493,60	525,07
36	673,13	2,54	1.709,88	77%	23%	1.321,36	388,53
37	1.574,13	2,92	4.597,84	52%	48%	2.403,94	2.193,90
38	924,01	2,92	2.698,92	52%	48%	1.411,11	1.287,82
39	277,64	3,01	834,88	52%	48%	436,51	398,37
40	1.363,13	3,77	5.137,95	62%	38%	3.163,95	1.974,00
AME_9	0,00	0,00	0,00	62%	38%	0,00	0,00
AME_DR_10	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_2	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_3	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_4	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_5	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_6	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_7	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
AME_8	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	81.153,03		230.919,69			138.551,81	92.367,87

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 138. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 53. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
1	406,97	306,43	319,07	0,00	709,70
2	126,37	321,98	0,00	0,00	419,92
3	119,28	455,36	1.505,04	0,00	693,48
4	33,14	542,12	413,80	0,00	376,52
5	572,19	706,56	321,94	0,00	189,73
6	100,55	234,82	719,26	0,00	893,82
7	71,58	375,15	0,00	0,00	1.107,47
8	449,06	204,89	0,00	0,00	402,29
9	266,54	442,75	1.491,21	0,00	765,96
10	87,87	458,77	499,62	0,00	624,47
11	476,86	201,36	0,00	0,00	290,58
12	378,45	233,77	400,80	693,74	369,95
13	187,39	547,03	468,73	0,00	887,77
14	317,86	458,18	0,00	0,00	1.955,40
15	256,77	300,70	0,00	0,00	298,58
16	491,69	347,89	0,00	0,00	789,54
17	97,31	275,50	396,93	314,83	1.262,89
18	94,77	334,75	0,00	1.417,73	715,51
19	134,57	371,11	0,00	415,63	1.181,52
20	323,31	0,00	0,00	0,00	979,49
21	124,31	240,52	397,72	301,62	1.342,35
22	79,03	347,45	0,00	601,94	755,86
23	19,16	113,12	0,00	195,41	1.006,74
24	42,94	578,83	0,00	0,00	2.966,33
25	174,01	344,44	0,00	0,00	2.016,71
26	126,11	328,84	0,00	0,00	718,26
27	112,65	516,36	0,00	181,46	1.836,07
28	302,93	545,68	0,00	0,00	1.043,41
29	0,00	545,68	0,00	0,00	200,49
30	283,35	225,04	0,00	0,00	134,62
31	14,71	56,26	0,00	0,00	217,74
32	20,62	50,30	0,00	0,00	157,80
33	578,40	742,21	0,00	0,00	3.636,00
34	40,10	183,70	0,00	0,00	861,99
35	33,15	44,05	0,00	0,00	295,85
36	22,00	54,97	0,00	0,00	228,34
37	220,59	562,74	0,00	277,60	852,42
38	115,34	417,08	0,00	0,00	506,05
39	60,86	520,46	0,00	0,00	45,57
40	439,89	0,00	412,79	0,00	153,67
TOTAL	7.802,68	13.536,85	7.346,91	4.399,96	33.890,88

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 139. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 54. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

UAU	Unidades de vivienda VIP	Edificabilidad VIP (m2)	Unidades de vivienda VIS	Edificabilidad VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	7	307,72	4	256,76	2.512,69	39	50
2	3	121,99	2	101,79	996,08	15	20
3	10	472,35	7	394,14	3.857,06	59	76
4	11	483,97	7	403,83	3.951,93	61	78

UAU	Unidades de vivienda VIP	Edificabilidad VIP (m2)	Unidades de vivienda VIS	Edificabilidad VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
5	6	270,31	4	225,55	2.207,25	34	44
6	8	352,53	5	294,16	2.878,64	44	57
7	14	631,16	9	526,65	5.153,83	79	102
8	4	192,03	3	160,23	1.568,04	24	31
9	12	535,42	7	446,76	4.372,04	67	86
10	10	460,74	6	384,44	3.762,18	58	74
11	4	177,21	2	147,87	1.447,05	22	29
12	6	260,19	4	217,10	2.124,59	33	42
13	19	863,28	12	720,33	7.049,19	108	139
14	10	472,22	7	394,03	3.855,97	59	76
15	8	343,09	5	286,28	2.801,57	43	55
16	6	275,78	4	230,12	2.251,93	35	44
17	8	360,80	5	301,06	2.946,15	45	58
18	11	481,68	7	401,92	3.933,18	60	78
19	6	275,59	4	229,95	2.250,32	34	44
20	6	262,45	4	218,99	2.143,08	33	42
21	9	382,84	5	319,44	3.126,08	48	62
22	11	478,35	7	399,14	3.906,00	60	77
23	5	211,28	3	176,29	1.725,21	26	34
24	13	576,87	8	481,34	4.710,47	72	93
25	10	447,64	6	373,51	3.655,23	56	72
26	11	479,42	7	400,03	3.914,72	60	77
27	9	406,56	6	339,23	3.319,77	51	66
28	6	286,14	4	238,76	2.336,53	36	46
29	3	135,37	2	112,96	1.105,41	17	22
30	6	267,68	4	223,36	2.185,80	34	43
31	2	110,23	2	91,98	900,11	14	18
32	2	95,98	1	80,08	783,71	12	15
33	20	900,65	13	751,51	7.354,36	113	145
34	10	452,61	6	377,66	3.695,83	57	73
35	3	149,36	2	124,63	1.219,61	19	24
36	3	132,14	2	110,26	1.078,97	17	21
37	5	240,39	3	200,59	1.962,96	30	39
38	3	141,11	2	117,74	1.152,25	18	23
39	1	43,65	1	36,42	356,43	5	7
40	7	316,39	4	264,00	2.583,55	40	51
AME_9	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_DR_10	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_2	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_3	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_4	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_5	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_6	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_7	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME_8	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
TOTAL	308	13.855,18	193	11.560,88	113.135,75	1.734	2.235

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 140. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial.

Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 55. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
1	4,19	10,00
2	4,36	10,00
3	6,38	10,00
4	2,32	10,00
5	1,70	10,00

UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
6	6,34	10,00
7	2,53	10,00
8	2,05	10,00
9	5,72	10,00
10	3,52	10,00
11	1,26	10,00
12	3,55	10,00
13	2,21	10,00
14	5,59	10,00
15	1,00	10,00
16	3,38	10,00
17	6,39	10,00
18	2,06	10,00
19	5,84	10,00
20	4,88	10,00
21	6,29	10,00
22	2,23	10,00
23	6,67	10,00
24	7,19	10,00
25	6,22	10,00
26	2,09	10,00
27	6,24	10,00
28	4,73	10,00
29	2,06	10,00
30	0,36	10,00
31	2,82	10,00
32	2,34	10,00
33	5,47	10,00
34	2,73	10,00
35	2,82	10,00
36	2,48	10,00
37	4,56	10,00
38	4,63	10,00
39	0,23	10,00
40	2,02	10,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 56. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	319,07	195,32	514,39
2	0,00	209,96	209,96
3	1505,04	0,00	1505,04
4	413,80	0,00	413,80
5	321,94	0,00	321,94
6	719,26	87,28	806,54
7	0,00	553,74	553,74
8	0,00	201,15	201,15
9	1491,21	0,00	1491,21
10	499,62	62,42	562,04
11	0,00	145,29	145,29
12	400,80	0,00	400,80
13	468,73	209,52	678,25
14	0,00	977,70	977,70
15	0,00	149,29	149,29
16	0,00	394,77	394,77
17	396,93	432,98	829,91
18	0,00	357,76	357,76
19	0,00	590,76	590,76
20	0,00	489,74	489,74
21	397,72	472,31	870,03
22	0,00	377,93	377,93

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
23	0,00	503,37	503,37
24	0,00	1483,16	1483,16
25	0,00	1008,36	1008,36
26	0,00	359,13	359,13
27	0,00	918,03	918,03
28	0,00	521,71	521,71
29	0,00	100,24	100,24
30	0,00	67,31	67,31
31	0,00	108,87	108,87
32	0,00	78,90	78,90
33	0,00	1818,00	1818,00
34	0,00	431,00	431,00
35	0,00	147,93	147,93
36	0,00	114,17	114,17
37	0,00	426,21	426,21
38	0,00	253,03	253,03
39	0,00	22,79	22,79
40	412,79	0,00	412,79
TOTAL	7.346,91	14.270,12	21.617,03

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 141. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a vivienda:

Tabla 57. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima por convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	1.299,23	0,71	928,02
2	515,04	0,71	367,89
3	1.933,25	0,71	1.380,89
4	2.960,90	0,71	2.114,93
5	1.152,10	0,71	822,93
6	1.502,54	0,71	1.073,24
7	3.861,39	0,71	2.758,14
8	818,45	0,71	584,61
9	2.282,03	0,71	1.630,02
10	2.658,66	0,71	1.899,05
11	755,30	0,71	539,50
12	1.108,95	0,71	792,11
13	5.281,45	0,71	3.772,46
14	2.012,67	0,71	1.437,62
15	2.099,01	0,71	1.499,30
16	1.175,42	0,71	839,58
17	1.537,77	0,71	1.098,41
18	2.946,85	0,71	2.104,89
19	1.174,58	0,71	838,99
20	1.118,60	0,71	799,00
21	1.631,69	0,71	1.165,49
22	2.926,49	0,71	2.090,35
23	900,49	0,71	643,21
24	1.177,52	0,71	841,09
25	1.907,89	0,71	1.362,78
26	2.933,02	0,71	2.095,01
27	1.732,79	0,71	1.237,71
28	1.219,58	0,71	871,13

UAU	Edificabilidad máxima por convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
29	127,49	0,71	91,06
30	1.637,66	0,71	1.169,76
31	657,21	0,71	469,43
32	587,18	0,71	419,41
33	3.937,10	0,71	2.812,21
34	326,04	0,71	232,88
35	686,13	0,71	490,10
36	124,44	0,71	88,89
37	564,80	0,71	403,43
38	601,43	0,71	429,59
39	186,04	0,71	132,89
40	0,00	0,71	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 58. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	478,71	1,00	478,71
2	189,77	1,00	189,77
3	857,05	1,00	857,05
4	0,00	1,00	0,00
5	398,92	1,00	398,92
6	520,26	1,00	520,26
7	0,00	1,00	0,00
8	283,39	1,00	283,39
9	790,16	1,00	790,16
10	0,00	1,00	0,00
11	261,52	1,00	261,52
12	383,98	1,00	383,98
13	0,00	1,00	0,00
14	696,89	1,00	696,89
15	0,00	1,00	0,00
16	406,99	1,00	406,99
17	532,46	1,00	532,46
18	0,00	1,00	0,00
19	406,70	1,00	406,70
20	387,32	1,00	387,32
21	564,98	1,00	564,98
22	0,00	1,00	0,00
23	311,80	1,00	311,80
24	2.265,85	1,00	2.265,85
25	660,61	1,00	660,61
26	0,00	1,00	0,00
27	599,98	1,00	599,98
28	422,28	1,00	422,28
29	310,46	1,00	310,46
30	0,00	1,00	0,00
31	0,00	1,00	0,00
32	0,00	1,00	0,00
33	1.132,33	1,00	1.132,33
34	1.173,99	1,00	1.173,99
35	0,00	1,00	0,00
36	303,03	1,00	303,03
37	814,55	1,00	814,55
38	208,25	1,00	208,25
39	64,42	1,00	64,42
40	1.717,10	1,00	1.717,10

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 6.

Plan parcial de renovación urbana – polígono Z6_R_28 Cristo Rey

Artículo 142. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 410,335.26 m² y un área neta de 264,729.66 m² y está conformada por 282 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en Documento Técnico de Soporte y que se representan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 143. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

143.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

143.2 Desde lo Público.

143.2.1 La estructura urbana del espacio público aprovechará su conformación actual de grandes manzanas con poca permeabilidad asociadas al uso industrial, para lo cual se generarán cuatro (4) vías nuevas que darán lugar a nuevas manzanas así:

143.2.1.1 La continuidad de la calle 9 C Sur entre las carreras 50FF y 50, y asociada a ésta como transversales que atraviesan hasta la calle 9 C Sur configurando la continuidad de las carreras 50E y 50 D desde la Calle 8 Sur.

143.2.1.2 La continuidad de la Carrera 50 C se configura por tramos: entre las calles 10 Sur y 8 Sur; entre las calles 8 Sur y 7 Sur; entre las calles 6 Sur y 4 Sur.

143.2.1.3 La continuidad de la Calle 5 A Sur entre las carreras 50 EE y la Autopista Sur.

143.2.1.4 La continuidad de la Calle 4 Sur entre las carreras 50 EE y la Autopista Sur.

143.2.2 El espacio público que se dispone desde el sistema general estará distribuido como parques lineales sobre la Autopista Sur complementando el espacio público del proyecto Parques del Río; sobre la Carrera 50 FF (ejes principales del sector) y sobre la Calle 10 Sur articulando todos los desarrollos de este polígono con los propuestos por el modelo de ocupación del polígono Z6_R_29 Guayabal hacia la media ladera donde están los barrios consolidados de vivienda.

143.2.3 El espacio público asociado al sistema local se configurará desde el modelo de ocupación como un sistema de parques de barrio dispuestos dentro de las diferentes UAU. La mayoría de estos parques estarán próximos a la Carrera 50FF y casi todos están asociados a AME.

143.2.4 Se dispondrá de espacio público de transición entre el tratamiento de renovación y el de consolidación, aprovechando los parques en el borde sobre la Calle 4 Sur.

143.2.5 Sobre la Calle 50 E se configurará un parque lineal que a escala del macroproyecto dará continuidad al parque lineal asociado a los dos ejes denominados "Entre Orillas".

143.3 Desde lo Privado.

143.3.1 La estructura del espacio privado se compone de once (11) AME, de las cuales 3 están en la categoría de estación de servicios, 3 en la categoría de equipamientos, 5 en la de edificaciones consolidadas, dando lugar a veintiseis (26) Unidades de Actuación Urbanística de menor tamaño entre las Calles 6 Sur y 8 Sur con un área bruta promedio de 5.000 m² correspondientes a la una trama urbana actual de manzanas tradicionales asociadas al uso de vivienda.

143.3.2 El uso de vivienda fue asignado en mayor porcentaje en las UAU del nuevo borde sobre la Calle 4 Sur y sobre el borde que corresponde al proyecto Parques del Río llegando a un promedio del 71% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.

143.3.3 Las demás UAU dispuestas sobre los principales ejes viales, tendrán un mayor porcentaje en usos diferentes a la vivienda llegando a un promedio del 58%.

Artículo 144. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

144.1 Objetivo General. Reconocer las actividades económicas actuales con miras a generar las condiciones normativas del polígono que permitan introducir una alta intensidad en la mezcla de usos favoreciendo así la convivencia entre las actividades económicas y además de disponer un sistema de parques interiores y lineales sobre las vías, con el fin de mejorar las condiciones urbanas para introducir el uso residencial.

144.2 Objetivos específicos.

144.2.1 Social: Generar un marco normativo que viabilice la permanencia de las actividades económicas y la protección a moradores, al tiempo que se consolide la posibilidad de llegada de nuevas actividades que mejoren las redes productivas del sector y la economía de escala propia de los desarrollos en el marco de la renovación.

144.2.1.1 Estrategia:

144.2.1.1.1 Aplicar el protocolo ambiental y urbanístico para la convivencia de los usos existentes con los propuestos. Implementar programas y proyectos para la protección a moradores y las actividades económicas.

144.2.2 Económico. Establecer el marco normativo para el sector, propendiendo por el desarrollo equilibrado del polígono, logrando de esta manera una consolidación de las actuales actividades económicas al tiempo que se mejore la oferta de usos complementarios en coexistencia con el uso residencial.

144.2.2.1 Estrategias:

144.2.2.1.1 Identificar las actividades actuales con el fin de definir la vocación que permita establecer un modelo de gestión en función la transitoriedad de los usos

144.2.2.1.2 Permitir el desarrollo por etapas en las licencias de construcción que permitan la permanencia de las actividades económicas en aplicación al derecho de permanencia.

144.2.3 Urbano. Concretar el principio planteado por el Plan de Ordenamiento Territorial sobre la mezcla responsable de usos, a través del establecimiento de unos mayores aprovechamientos en los bordes del polígono apoyados en espacialidades públicas asociadas a los ejes transversales y longitudinales, al tiempo que se consolide una vocación más residencial hacia el interior del polígono en asocio con la generación de espacialidades públicas de carácter barrial, logrando así una transición y coexistencia de usos.

144.2.3.1 Estrategias:

144.2.3.1.1 Privilegiar la localización del uso residencial articulado al proyecto Parques del Río.

144.2.3.1.2 Disponer de un sistema de espacio público lineal, acompañado de parques barriales como soporte a la localización de nuevas unidades de vivienda.

144.2.3.1.3 Definir nuevas vías que permitan la permeabilidad de las antiguas grandes manzanas.

144.2.4 Ambiental. Fortalecer la estructura ecológica principal a través de la consolidación espacios públicos lineales asociados a los ejes estructurantes longitudinales y transversalidades articulando a estos tanto espacios públicos de permanencia y estancia como criterios de manejo de andenes y redes peatonales.

144.2.4.1 Estrategias:

144.2.4.1.1 Configurar un sistema de espacio público tipo malla que permita la conectividad entre el proyecto Parques del Río y complemente la estructura ecológica principal.

144.2.4.1.2 Estructurar un sistema de espacio público como elemento clave para la mitigación y transición entre los usos de alto impacto actuales y los nuevos usos a localizarse.

Artículo 145. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 26 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 59. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	19.836,75	258,70	0,00	0,00	2.415,53	17.162,52
2	13.177,47	0,00	0,00	0,00	1.498,12	11.679,35
3	28.393,15	1.978,96	0,00	0,00	12.524,02	13.890,17
4	4.007,59	0,00	0,00	0,00	1.165,76	2.841,83
5	6.115,59	0,00	0,00	0,00	1.054,67	5.060,92
6	12.234,85	0,00	0,00	0,00	4.793,79	7.441,06
7	6.207,37	0,00	0,00	0,00	2.090,15	4.117,22
8	6.109,66	0,00	0,00	0,00	1.964,23	4.145,43
9	5.409,31	0,00	0,00	0,00	1.572,70	3.836,61
10	8.256,21	0,00	0,00	0,00	2.850,02	5.406,19
11	10.068,83	0,00	0,00	0,00	2.145,50	7.923,33
12	15.461,20	1.754,88	0,00	0,00	3.291,52	10.414,80
13	8.830,90	0,00	0,00	0,00	2.871,66	5.959,24
14	27.235,85	1.565,44	1.426,21	0,00	2.230,51	22.013,69
15	10.927,56	0,00	1.299,63	0,00	1.042,62	8.585,31
16	13.193,39	0,00	2.067,22	0,00	1.881,45	9.244,72
17	24.389,53	7.267,63	0,00	0,00	6.301,76	10.820,14
18	21.040,52	0,00	0,00	0,00	2.319,36	18.721,16
19	29.365,20	0,00	0,00	0,00	5.517,02	23.848,18
20	19.903,14	1.188,99	3.337,44	0,00	4.748,28	10.628,43
21	46.571,92	10.232,63	0,00	2.086,46	16.065,70	18.187,13
22	11.567,41	3.330,02	0,00	0,00	2.744,45	5.492,94
23	17.094,02	0,00	0,00	0,00	2.732,31	14.361,71
24	16.234,56	4.379,67	0,00	0,00	5.193,57	6.661,32
25	22.758,88	0,00	0,00	0,00	9.299,28	13.459,60
26	5.946,11	886,53	0,00	0,00	3.330,57	1.729,01
TOTAL	410.336,97	32.843,45	8.130,50	2.086,46	103.644,55	263.632,01

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 146. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 60. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	CBML
1	3	15090030009
2	26	15100470002
3	1	15090030002
3	1	15090030001
4	12	15100420024
5	14	15100270005
6	17	15100270016
7	21	15100230001
8	21	15100230003
9	24	15100220006
10	22	15100220004
11	20	15100170007

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 147. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 61. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m ²)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m ²)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m ²)	Edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (m ²)
1	17.162,52	2,28	39.062,27	71%	29%	27.926,90	11.135,37
2	11.679,35	3,74	43.685,45	71%	29%	31.232,17	12.453,28
3	13.890,17	3,91	54.322,95	71%	29%	38.837,27	15.485,68
4	2.841,83	1,39	3.942,44	42%	58%	1.645,72	2.296,71
5	5.060,92	2,47	12.495,34	42%	58%	5.216,03	7.279,31
6	7.441,06	1,39	10.318,33	42%	58%	4.307,26	6.011,06
7	4.117,22	1,39	5.714,92	42%	58%	2.385,62	3.329,29
8	4.145,43	1,39	5.752,37	42%	58%	2.401,26	3.351,11
9	3.836,61	1,39	5.322,50	42%	58%	2.221,81	3.100,68
10	5.406,19	2,16	11.666,61	42%	58%	4.870,09	6.796,52
11	7.923,33	1,39	10.991,97	42%	58%	4.588,47	6.403,50
12	10.414,80	3,05	31.713,87	42%	58%	13.238,58	18.475,29
13	5.959,24	2,16	12.857,59	42%	58%	5.367,25	7.490,34
14	22.013,69	3,07	67.641,31	42%	58%	28.236,07	39.405,24
15	8.585,31	2,16	18.527,32	42%	58%	7.734,01	10.793,31
16	9.244,72	2,13	19.663,69	71%	29%	14.058,22	5.605,47
17	10.820,14	2,18	23.613,02	42%	58%	9.856,98	13.756,04
18	18.721,16	3,25	60.871,08	71%	29%	43.518,74	17.352,34
19	23.848,18	2,13	50.725,82	71%	29%	36.265,56	14.460,26
20	10.628,43	2,44	25.920,29	71%	29%	18.531,27	7.389,02
21	18.187,13	1,93	35.037,00	42%	58%	14.625,78	20.411,21
22	5.492,94	4,73	25.965,51	71%	29%	18.563,60	7.401,91
23	14.361,71	2,13	30.547,86	71%	29%	21.839,67	8.708,19
24	6.661,32	3,18	21.214,36	71%	29%	15.166,85	6.047,52
25	13.459,60	2,13	28.627,40	71%	29%	20.466,67	8.160,73
26	1.729,01	3,25	5.622,92	71%	29%	3.992,64	1.630,28
TOTAL	263.632,01		661.824,15			397.094,49	264.729,66

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 148. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 62. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
1	2903,48	668,94	2279,94	0,00	2375,33
2	1957,78	0,00	3904,27	41,06	2832,94
3	2656,22	1006,52	4109,77	878,44	3748,34
4	50,79	654,90	0,00	0,00	857,69
5	95,74	769,35	1012,22	619,60	1936,29
6	400,12	1072,41	709,47	59,15	1305,44

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
7	163,12	1129,71	0,00	0,00	1078,92
8	259,95	878,66	0,00	0,00	1030,60
9	488,39	596,84	0,00	0,00	689,40
10	161,19	942,93	667,53	21,48	1975,17
11	944,18	1040,55	765,07	277,56	735,17
12	1347,73	1213,86	3600,53	0,00	2489,30
13	10,00	1021,80	709,00	31,55	2427,88
14	4464,88	1076,19	6887,62	1269,43	4493,49
15	17,78	742,52	620,77	1130,35	4120,14
16	260,23	241,96	700,69	1858,63	3281,41
17	2029,28	1930,96	1064,07	86,68	2085,29
18	4259,22	353,71	4175,00	0,00	3304,39
19	1907,80	1539,65	4618,86	125,45	3589,38
20	887,97	1300,61	1012,07	3373,60	3211,28
21	1178,03	4303,17	2685,60	0,20	3967,66
22	95,15	1641,29	3457,00	61,23	1364,35
23	944,45	1364,07	2112,77	32,31	3030,38
24	40,30	1710,09	2932,62	230,14	1017,70
25	1083,42	1366,38	2221,58	1508,43	2298,78
26	16,07	1574,72	646,64	207,30	107,28
TOTAL	28.623,27	30.141,79	50.893,09	11.812,59	59.354,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 149. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica. El cálculo final de la obligación dependerá de los metros cuadrados en vivienda efectivamente licenciados, en proporción a la siguiente tabla:

Tabla 63. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	62	2.792,69	39	2.330,24	22.803,97	350	450
2	69	3.123,22	43	2.606,04	25.502,91	391	504
3	86	3.883,73	54	3.240,62	31.712,93	486	626
4	4	164,57	2	137,32	1.343,83	21	27
5	12	521,60	7	435,23	4.259,20	65	84
6	10	430,73	6	359,40	3.517,14	54	69
7	5	238,56	3	199,06	1.948,00	30	38
8	5	240,13	3	200,36	1.960,77	30	39
9	5	222,18	3	185,39	1.814,24	28	36
10	11	487,01	7	406,36	3.976,71	61	79
11	10	458,85	6	382,87	3.746,75	57	74
12	29	1.323,86	18	1.104,64	10.810,09	166	214
13	12	536,72	7	447,85	4.382,68	67	87
14	63	2.823,61	39	2.356,04	23.056,42	353	455
15	17	773,40	11	645,33	6.315,28	97	125
16	31	1.405,82	20	1.173,03	11.479,37	176	227
17	22	985,70	14	822,47	8.048,80	123	159
18	97	4.351,87	61	3.631,24	35.535,63	545	702
19	81	3.626,56	50	3.026,03	29.612,97	454	585
20	41	1.853,13	26	1.546,27	15.131,88	232	299
21	33	1.462,58	20	1.220,39	11.942,82	183	236
22	41	1.856,36	26	1.548,96	15.158,27	232	299

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
23	49	2.183,97	30	1.822,32	17.833,38	273	352
24	34	1.516,68	21	1.265,53	12.384,63	190	245
25	45	2.046,67	28	1.707,76	16.712,25	256	330
26	9	399,26	6	333,15	3.260,23	50	64
TOTAL	882	39.709,45	552	33.133,91	324.251,14	4.970	6.405

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 150. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial.

Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 64. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	2,40	7,00
2	3,25	7,00
3	3,02	7,00
4	7,33	7,00
5	8,10	7,00
6	6,41	7,00
7	6,14	7,00
8	5,74	7,00
9	3,68	7,00
10	7,71	7,00
11	3,97	7,00
12	6,27	7,00
13	8,43	7,00
14	5,29	7,00
15	8,92	7,00
16	4,42	7,00
17	3,84	7,00
18	2,49	7,00
19	3,44	7,00
20	3,46	7,00
21	6,19	7,00
22	4,01	7,00
23	3,60	7,00
24	4,03	7,00
25	3,34	7,00
26	2,78	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 65. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	2279,94	47,70	2327,64
2	3904,27	0,00	3904,27
3	4109,77	0,00	4109,77
4	0,00	428,85	428,85
5	1012,22	462,03	1474,25
6	709,47	297,98	1007,45
7	0,00	539,46	539,46
8	0,00	515,30	515,30

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
9	0,00	344,70	344,70
10	667,53	653,82	1321,35
11	765,07	0,00	765,07
12	3600,53	0,00	3600,53
13	709,00	859,44	1568,44
14	6887,62	0,00	6887,62
15	620,77	1749,69	2370,46
16	700,69	1290,36	1991,05
17	1064,07	510,61	1574,68
18	4175,00	0,00	4175,00
19	4618,86	0,00	4618,86
20	1012,07	1099,61	2111,68
21	2685,60	641,03	3326,63
22	3457,00	0,00	3457,00
23	2112,77	458,81	2571,58
24	2932,62	0,00	2932,62
25	2221,58	38,60	2260,18
26	646,64	0,00	646,64
TOTAL	50.893,09	9.937,98	60.831,07

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 151. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a otros usos y de otros usos a vivienda:

Tabla 66. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	16.208,22	0,58	9.454,80
2	18.126,53	0,58	10.573,81
3	22.540,38	0,58	13.148,56
4	462,99	0,58	270,08
5	1.467,43	0,58	856,00
6	1.211,77	0,58	706,86
7	671,15	0,58	391,50
8	675,55	0,58	394,07
9	625,06	0,58	364,62
10	1.370,11	0,58	799,23
11	1.290,88	0,58	753,01
12	3.724,42	0,58	2.172,58
13	1.509,97	0,58	880,82
14	7.943,67	0,58	4.633,81
15	2.175,82	0,58	1.269,23
16	8.159,11	0,58	4.759,48
17	2.773,07	0,58	1.617,62
18	25.257,42	0,58	14.733,49
19	21.047,81	0,58	12.277,89
20	10.755,18	0,58	6.273,86
21	4.114,68	0,58	2.400,23
22	10.773,94	0,58	6.284,80
23	12.675,31	0,58	7.393,93
24	8.802,54	0,58	5.134,81
25	11.878,45	0,58	6.929,10
26	2.305,77	0,58	1.345,03

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 67. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	0,00	1,00	0,00
2	0,00	1,00	0,00
3	0,00	1,00	0,00
4	719,74	1,00	719,74
5	2.281,17	1,00	2.281,17
6	1.883,73	1,00	1.883,73
7	1.043,33	1,00	1.043,33
8	1.050,16	1,00	1.050,16
9	971,68	1,00	971,68
10	2.129,88	1,00	2.129,88
11	2.006,71	1,00	2.006,71
12	5.789,74	1,00	5.789,74
13	2.347,30	1,00	2.347,30
14	12.348,72	1,00	12.348,72
15	3.382,38	1,00	3.382,38
16	0,00	1,00	0,00
17	4.310,83	1,00	4.310,83
18	0,00	1,00	0,00
19	0,00	1,00	0,00
20	0,00	1,00	0,00
21	6.396,42	1,00	6.396,42
22	0,00	1,00	0,00
23	0,00	1,00	0,00
24	0,00	1,00	0,00
25	0,00	1,00	0,00
26	0,00	1,00	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 7

Plan Parcial De Renovación Urbana – Polígono Z6_R_29 – Campo Amor – Cristo Rey

Artículo 152. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 346,663.44 m2 y un área neta de 251,021.67 m2 y está conformada por 34 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se identifican en el Documento Técnico de Soporte y que se representan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 153. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representan en el Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

153.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

153.1.1 Desde lo Público.

153.1.1.1 La estructura del espacio público aprovechará las oportunidades de generarán al interior de los predios industriales de mayor tamaño, a partir de la generación de nuevas vías que permitirán contar con manzanas más pequeñas aptas para los nuevos desarrollos previstos y una mejor accesibilidad.

- 153.1.1.2 Desde la configuración del espacio público el modelo permitirá poner en valor los dos AME clasificados en la categoría de Patrimonio disponiendo un gran parque al interior del polígono. Por estas condiciones se generarán cinco (5) vías nuevas que articularán el polígono con los colindantes, así:
- 153.1.1.2.1 Las vías nuevas en sentido norte sur que atraviesan el polígono y corresponden a los dos nuevos ejes T4 y T5 Entre Orillas y que articulan el modelo propuesto con polígonos Z6_CN1_5 zona tradicionalmente residencial y Z6_R_30 Campo Amor.
- 153.1.1.2.2 La nueva vía en sentido oriente occidente paralela a la Calle 2 entre la Autopista Sur y la Carrera 52 Avenida Guayabal y, que actúa como articuladora entre el polígono de consolidación Z6_CN1_5
- 153.1.1.2.3 La nueva vía en sentido oriente occidente entre la Autopista Sur y la Carrera 52 Avenida Guayabal que separa este polígono del modelo de ocupación propuesto para el polígono Z6_R_30 Campo Amor.
- 153.1.1.3 El espacio público que se dispondrá desde el sistema general estará distribuido como parques lineales sobre la Carrera 52 Avenida Guayabal y sobre los ejes T4 y T5 Entre Orillas como ejes longitudinales de gran jerarquía dentro del modelo de ocupación del macroproyecto.
- 153.1.1.4 El espacio público de mayor jerarquía del modelo de ocupación será el gran parque dispuesto en dos áreas receptoras de obligaciones-ARO asociadas a las AME en la categoría de Patrimonio que son el edificio de Coltabaco y el de Noel.
- 153.1.1.5 El espacio público asociado al sistema local se configurará desde el modelo de ocupación como un parque lineal que corresponde a las UAU 18, 21 y 22 conformando un frente de espacio público complementario al Proyecto Parques del Río.

153.1.2 Desde lo Privado.

- 153.1.2.1 La estructura del espacio privado se compone de tres (3) AME, de las cuales 2 están en la categoría de Patrimonio y 1 en la categoría de equipamientos, para delimitar veintidós (22) UAU. En el interior del polígono en correspondencia del núcleo que conforman los dos ejes de Entre Orillas se dispondrán las siete (7) UAU en las que el uso de vivienda será el principal llegando a un promedio del 72% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.
- 153.1.2.2 Las demás UAU tendrán un mayor porcentaje en usos diferentes a la vivienda llegando a un promedio del 47% y 57%.

Artículo 154. Objetivos del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

- 154.1 Objetivo General.** Reconocer la vocación industrial del polígono para generar un panorama de desarrollo progresivo en el cual las actividades económicas que componen actualmente el polígono sean respetadas y se les dote con las posibilidades de desarrollo necesarias para consolidar su funcionamiento. Plantear dentro de las posibilidades la de habilitar suelo para nuevos desarrollos, en la medida en que las empresas se tecnifiquen

y liberen áreas, esto garantizará la protección a moradores al tiempo que optimice las condiciones de infraestructura y la gestión del suelo por parte de sus propietarios con miras al desarrollo inmobiliario.

154.2 Objetivos Específicos:

154.2.1 Social. Reconocer las actividades económicas actuales, sus moradores y establecer transformaciones paulatinas de las actividades económicas actuales hacia nuevas actividades, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.

154.2.1.1 Estrategias:

154.2.1.1.1 Privilegiar la localización de actividades económicas en relación a los sistemas viales principales.

154.2.1.1.2 Permitir el desarrollo por etapas en la licencia de la UAU con el fin de aplicar el derecho de permanencia de las actividades económicas actuales.

154.2.1.1.3 Definir UAU que corresponden a manzanas completas en función de la concentración de la propiedad.

154.2.2 Económico. Establecer mecanismos que permitan la viabilidad del desarrollo de la zona, a través del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, logrando la transformación del territorio bajo el modelo de ocupación definido por el Plan de Ordenamiento Territorial y los objetivos y estrategias del macroproyecto.

154.2.2.1 Estrategias:

154.2.2.1.1 Definir las condiciones normativas en proporción a las obligaciones urbanísticas definidas para cada UAU.

154.2.2.1.2 Construir las simulaciones urbanísticas financieras que permitan verificar la viabilidad financiera de las condiciones normativas establecidas para la zona.

154.2.3 Urbano. Configurar un sistema de espacio público que articule los elementos arquitectónicos con valor patrimonial, y a su vez genere una recomposición morfológica configurando una nueva estructura urbana.

154.2.3.1 Estrategias:

154.2.3.1.1 Configurar un nuevo frente en relación con el proyecto Parques del Río.

154.2.3.1.2 Estructurar un sistema de espacio público lineal que además se complemente con un sistema de parques asociado a los inmuebles incluidos en el listado LICBIC.

154.2.3.1.3 Dotar de nueva infraestructura vial al polígono, de tal forma que garantice la accesibilidad y permeabilidad de las grandes manzanas.

154.2.4 Ambiental. Implementar criterios de sostenibilidad ambiental dentro del polígono, articulado a su futura gestión, posibilitando la permanencia de los usos industriales existentes en una responsable mezcla de usos, que genere el proceso de renovación urbana, a través de la implementación

de protocolos urbanos ambientales, y la generación de espacios públicos como elementos de transición entre los distintos usos.

154.2.4.1 Estrategias:

154.2.4.1.1 Estructurar el sistema de espacio público como elemento clave para la mitigación y transición entre los usos de alto impacto actuales y los nuevos usos a localizarse.

154.2.4.1.2 Aplicar el protocolo ambiental y urbanístico para las actividades existentes, y previo a la instalación de nuevas actividades.

Artículo 155. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 22 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de 101 Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 68. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	6.933,86	0,00	0,00	0,00	1.009,78	5.924,08
2	8.927,46	0,00	0,00	0,00	0,00	8.927,46
3	11.109,91	0,00	0,00	0,00	0,00	11.109,91
4	14.166,56	0,00	0,00	0,00	373,16	13.793,40
5	23.897,38	0,00	0,00	0,00	6.600,87	17.296,51
6	4.310,91	0,00	0,00	0,00	1.120,96	3.189,95
7	8.311,98	0,00	0,00	0,00	1.910,77	6.401,21
8	20.116,81	0,00	0,00	0,00	5.950,77	14.166,04
9	6.943,29	0,00	0,00	0,00	918,19	6.025,10
10	13.884,64	4,19	0,00	0,00	2.010,16	11.870,29
11	10.172,44	0,00	0,00	0,00	555,26	9.617,18
12	13.101,32	0,00	0,00	0,00	627,15	12.474,17
13	12.245,92	0,00	0,00	0,00	2.551,89	9.694,03
14	7.750,75	0,00	0,00	0,00	576,57	7.174,18
15	9.534,66	0,00	0,00	0,00	333,58	9.201,08
16	12.183,02	0,00	0,00	0,00	571,78	11.611,24
17	5.782,07	0,00	0,00	0,00	250,35	5.531,72
18	24.693,08	0,00	0,00	0,00	1.135,09	23.557,99
19	9.855,41	0,00	0,00	0,00	373,73	9.481,68
20	10.335,66	0,00	0,00	0,00	314,85	10.020,81
21	8.656,84	0,00	0,00	0,00	1.211,43	7.445,41
22	8.631,09	0,00	0,00	0,00	1.546,53	7.084,56
AR_1	29.758,23	5.866,15	0,00	0,00	4.404,42	19.487,66
AR_2	35.277,11	22.856,06	0,00	0,00	2.485,04	9.936,01
AME 1	30.083,04	27.991,05	0,00	0,00	2.091,99	0,00
TOTAL	346.663,44	56.717,45	0,00	0,00	38.924,32	251.021,67

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 156. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 69. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CÓDIGO_UAU_	CBML	TIPO
1	ARO_2	15070550002	Patrimonio
2	ARO_1	15070560115	Patrimonio
3	AME_1	15070550001	Equipamiento

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 157. Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas -ARO-. Para la concreción del sistema de espacio, se identifican dos áreas receptoras de obligaciones urbanísticas asociadas a los predios de las industrial Noel y Coltabaco que serán progresivamente incorporadas a partir del desarrollo de las unidades de actuación:

Tabla 70. Áreas receptoras de obligaciones urbanísticas del Plan Parcial

UAU- AR	CBML
AR_1	15070560115
AR_2	15070550002

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Parágrafo 1. Teniendo en cuenta que los aprovechamientos urbanísticos del Área Receptora de Obligaciones Urbanísticas -ARO- fueron repartidos a las unidades de actuación correspondientes a los predios de Noel y Coltabaco, estas entregarán jurídica y materialmente de forma progresiva, porciones del ARO respectiva de conformidad con el sistema de reparto establecido en la presente Sección del presente Decreto.

Parágrafo 2. La entidad gestora designada para el desarrollo de las unidades de actuación definirá con el operador urbano y/o el Departamento Administrativo de Planeación, la estrategia y condiciones para la cesión progresiva del ARO que incluirá su adecuación.

Parágrafo 3. En el marco de la aprobación del diseño de las áreas objeto de cesión, el Departamento Administrativo de Planeación estudiará las alternativas de accesibilidad vehicular a las edificaciones existentes a conservar para la actividad industrial, de acuerdo a las propuestas presentadas por el desarrollador con el fin de permitir las modificaciones tendientes a albergar soluciones de estacionamientos a su interior.

Artículo 158. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 71. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	5.924,08	3,26	19.332,76	43,9%	56,1%	8.492,37	10.840,39
2	8.927,46	3,26	29.074,71	73,5%	26,5%	21.369,91	7.704,80
3	11.109,91	3,26	36.182,51	73,2%	26,8%	26.485,60	9.696,91
4	13.793,40	3,14	43.270,25	75,7%	24,3%	32.770,13	10.500,12
5	17.296,51	3,47	59.959,85	43,1%	56,9%	25.829,92	34.129,93
6	3.189,95	4,39	14.001,40	66,6%	33,4%	9.324,54	4.676,87
7	6.401,21	3,80	24.331,84	73,5%	26,5%	17.883,90	6.447,94
8	14.166,04	2,98	42.260,44	43,1%	56,9%	18.201,10	24.059,34
9	6.025,10	2,98	17.974,17	71,8%	28,2%	12.898,46	5.075,71
10	11.870,29	2,84	33.690,32	72,0%	28,0%	24.248,65	9.441,66
11	9.617,18	2,98	28.690,15	72,0%	28,0%	20.649,78	8.040,38
12	12.474,17	2,82	35.118,75	72,0%	28,0%	25.276,77	9.841,98

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
13	9.694,03	2,51	24.333,30	42,9%	57,1%	10.427,27	13.906,03
14	7.174,18	2,52	18.088,97	52,8%	47,2%	9.553,43	8.535,53
15	9.201,08	2,51	23.135,15	52,8%	47,2%	12.218,51	10.916,65
16	11.611,24	2,51	29.194,44	52,8%	47,2%	15.418,63	13.775,81
17	5.531,72	2,51	13.908,62	52,8%	47,2%	7.345,64	6.562,98
18	23.557,99	2,51	59.232,62	71,7%	28,3%	42.462,39	16.770,23
19	9.481,68	2,51	23.840,04	52,8%	47,2%	12.590,78	11.249,26
20	10.020,81	2,51	25.195,60	52,8%	47,2%	13.306,70	11.888,90
21	7.445,41	2,51	18.724,39	42,9%	57,1%	8.023,75	10.700,64
22	7.084,56	2,51	17.809,87	42,9%	57,1%	7.631,86	10.178,01
AR_1	19.487,66	0,00	0,00	59,0%	41,0%	0,00	0,00
AR_2	9.936,01	0,00	0,00	59,0%	41,0%	0,00	0,00
AME 1	0,00	0,00	0,00	0,0%	0,0%	0,00	0,00
TOTAL	251.021,67		637.350,16			382.410,10	254.940,06

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 159. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. Atendiendo a los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 72. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	1.442,00	158,21	921,85	209,81	1.045,13
2	1.664,26	0,00	1.772,61	0,00	877,87
3	2.175,30	0,00	2.103,89	0,00	1.079,82
4	2.069,83	86,83	970,39	14,90	3.490,48
5	1.619,92	1.823,57	5.500,98	231,03	3.796,65
6	591,45	523,13	1.022,33	0,00	460,12
7	987,32	922,86	1.894,58	0,00	546,06
8	1.756,14	1.676,04	2.003,19	87,84	4.779,86
9	1.115,77	655,97	1.065,37	163,75	663,91
10	1.727,68	1.688,11	956,38	164,14	2.721,05
11	1.769,79	124,54	1.193,83	0,00	1.866,99
12	2.431,48	130,73	1.119,73	0,00	2.333,49
13	3.252,85	415,38	613,60	0,00	2.662,93
14	1.981,98	256,60	0,00	0,00	2.732,84
15	3.987,22	132,13	818,84	0,00	767,93
16	3.654,19	221,05	201,23	0,00	3.651,58
17	904,27	116,50	11,24	0,00	2.919,55
18	7.496,65	524,04	2.277,97	0,00	3.260,08
19	2.492,35	115,03	1.214,62	0,00	2.504,02
20	1.027,15	121,97	0,00	0,00	6.131,49
21	1.331,23	0,00	1.060,63	0,00	3.025,52
22	929,28	156,29	703,36	20,82	3.605,30
TOTAL	46.408,11	9.848,98	27.426,62	892,29	54.922,69
AR_1	923,33	1.802,26	18.564,33	207,67	0,00
AR_2	4.679,45	363,50	5.256,56	1.467,26	0,00
TOTAL	5.602,78	2.165,76	23.820,89	1.674,93	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 160. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 73. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	19	849,24	12	708,61	6.934,52	106	137
2	47	2.136,99	30	1.783,12	17.449,80	267	345
3	59	2.648,56	37	2.209,98	21.627,06	331	427
4	73	3.277,01	46	2.734,37	26.758,75	410	529
5	57	2.582,99	36	2.155,27	21.091,66	323	417
6	21	932,45	13	778,05	7.614,04	117	150
7	40	1.788,39	25	1.492,25	14.603,26	224	288
8	40	1.820,11	25	1.518,72	14.862,28	228	294
9	29	1.289,85	18	1.076,26	10.532,35	161	208
10	54	2.424,87	34	2.023,33	19.800,46	304	391
11	46	2.064,98	29	1.723,04	16.861,76	258	333
12	56	2.527,68	35	2.109,12	20.639,97	316	408
13	23	1.042,73	15	870,06	8.514,48	131	168
14	21	955,34	13	797,15	7.800,94	120	154
15	27	1.221,85	17	1.019,52	9.977,13	153	197
16	34	1.541,86	21	1.286,54	12.590,23	193	249
17	16	734,56	10	612,93	5.998,15	92	118
18	94	4.246,24	59	3.543,10	34.673,05	531	685
19	28	1.259,08	18	1.050,59	10.281,12	158	203
20	30	1.330,67	19	1.110,32	10.865,71	167	215
21	18	802,37	11	669,51	6.551,87	100	129
22	17	763,19	11	636,81	6.231,86	96	123
AR_1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AR_2	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
AME 1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
TOTAL	850	38.241,01	532	31.908,63	312.260,46	4.786	6.168

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 161. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 74. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
1	6,10	7,00
2	3,51	7,00
3	3,45	7,00
4	3,70	7,00
5	8,35	7,00
6	4,21	7,00
7	3,71	7,00
8	6,38	7,00
9	2,61	7,00
10	2,92	7,00
11	2,85	7,00
12	2,66	7,00
13	3,83	7,00
14	3,87	7,00
15	1,17	7,00
16	3,24	7,00
17	5,83	7,00
18	1,78	7,00

UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
19	4,03	7,00
20	6,90	7,00
21	7,20	7,00
22	8,16	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 75. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse en ARO (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	921,85	1.784,16	0,00	2706,01
2	1772,61	2.220,93	0,00	3993,54
3	2103,89	2.769,71	0,00	4873,60
4	970,39	3.282,56	0,00	4252,95
5	5500,98	5.551,08	0,00	11052,06
6	1022,33	1.109,50	0,00	2131,83
7	1894,58	1.846,39	0,00	3740,97
8	2003,19	1.603,82	586,43	4193,43
9	1065,37	566,47	0,00	1631,84
10	956,38	1.069,36	347,66	2373,40
11	1193,83	905,24	0,00	2099,07
12	1119,73	1.111,68	51,04	2282,45
13	613,60	0,00	1024,67	1638,27
14	0,00	0,00	1366,42	1366,42
15	818,84	0,00	0,00	818,84
16	201,23	0,00	1725,17	1926,40
17	11,24	0,00	1454,16	1465,40
18	2277,97	0,00	491,06	2769,03
19	1214,62	0,00	644,70	1859,32
20	0,00	0,00	3065,74	3065,74
21	1060,63	0,00	982,44	2043,07
22	703,36	0,00	1450,97	2154,33
TOTAL	27.426,62	23.820,89	13.190,46	64.437,97

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 162. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2), el factor de convertibilidad y la edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2) así:

Tabla 76. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	2.692,54	0,58	1.570,65
2	12.647,50	0,58	7.377,71
3	15.630,85	0,58	9.117,99
4	19.789,05	0,58	11.543,61
5	7.841,97	0,58	4.574,48
6	5.124,12	0,58	2.989,07
7	10.584,35	0,58	6.174,20
8	5.522,97	0,58	3.221,73
9	7.506,21	0,58	4.378,62
10	14.141,56	0,58	8.249,24
11	12.042,73	0,58	7.024,93
12	14.741,14	0,58	8.599,00

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
13	3.127,28	0,58	1.824,25
14	4.126,74	0,58	2.407,27
15	5.277,96	0,58	3.078,81
16	6.660,30	0,58	3.885,18
17	3.173,06	0,58	1.850,95
18	24.692,60	0,58	14.404,02
19	5.438,77	0,58	3.172,62
20	5.748,02	0,58	3.353,01
21	2.406,43	0,58	1.403,75
22	2.288,90	0,58	1.335,19

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 77. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	3.107,29	1,00	3.107,29
2	0,00	1,00	0,00
3	0,00	1,00	0,00
4	0,00	1,00	0,00
5	10.145,99	1,00	10.145,99
6	0,00	1,00	0,00
7	0,00	1,00	0,00
8	7.155,16	1,00	7.155,16
9	0,00	1,00	0,00
10	0,00	1,00	0,00
11	0,00	1,00	0,00
12	0,00	1,00	0,00
13	4.172,71	1,00	4.172,71
14	1.299,95	1,00	1.299,95
15	1.662,59	1,00	1.662,59
16	2.098,03	1,00	2.098,03
17	999,53	1,00	999,53
18	0,00	1,00	0,00
19	1.713,24	1,00	1.713,24
20	1.810,66	1,00	1.810,66
21	3.210,89	1,00	3.210,89
22	3.054,06	1,00	3.054,06

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 8.

Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z6_R_30 Campo Amor.

Artículo 163. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 539,809.13 m2 y un área neta de 393,504.62 m2 y está conformada por 742 predios que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML 184 y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente documento, y que se representan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 164. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representan en el Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

164.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

164.1.1 Desde lo Público.

- 164.1.1.1 La estructura del espacio público para este polígono aprovechará las grandes manzanas asociada al uso industrial, generando nuevas tramas en el área comprendida entre las calles 9 y 14 entre las carreras 52 Avenida Guayabal y 65, mejorando las vías que articulan los predios industriales.
- 164.1.1.2 Entre las calles 9 y 14, entre las carreras 52 Avenida Guayabal y la Autopista Sur, la estructura urbana que tendrá como ejes principales el sistema de T4 y T5 Entre Orillas.
- 164.1.1.3 El espacio público que se dispondrá desde el sistema general estará distribuido como parques lineales sobre la Carrera 52 Avenida Guayabal, la Calle 10 y la Calle 14.
- 164.1.1.4 El modelo dará continuidad al parque lineal sobre los ejes T4 y T5 Entre Orillas como ejes longitudinales de gran jerarquía dentro del modelo de ocupación del macroproyecto. Sobre el eje T5 se dispondrá un gran parque en cuyos bordes, desde la ocupación privada, podrán localizarse edificios icónicos con mayores aprovechamientos y por lo tanto mayores alturas.
- 164.1.1.5 El espacio público asociado al sistema local se configurará desde el modelo de ocupación como un sistema de parques de barrio dispuestos dentro de las diferentes UAU. Como estrategia general de este macroproyecto se dispondrá de espacio público de transición entre el tratamiento de renovación y de consolidación, localizando parques en el borde sobre la Calle 9 en correspondencia con el polígono Z6_CN1_29 y sobre la Calle 14 en correspondencia del polígono Z6_CN2_32.

164.1.2 Desde lo Privado.

- 164.1.2.1 La estructura del espacio privado parte de la identificación de once (11) AME, todas en la categoría de edificaciones consolidadas, para dar lugar a delimitar cincuenta (50) unidades de actuación urbanística dispuestas en tres núcleos con mayor presencia de uso de vivienda, más alejados de los ejes principales y que compensarán los usos diferentes a la vivienda dispuestos sobre estos con el uso residencial. Estos serán:
 - 164.1.2.1.1 En el interior del polígono en correspondencia del núcleo que conforman las calles 14 y 12 y las carreras 52 A y 59 se disponen 7 UAU en las que el uso de vivienda está presente en mayor porcentaje llegando a un promedio del 76% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.
 - 164.1.2.1.2 En el interior del polígono en el sector próximo a el eje T4 Entre Orillas y la Autopista Sur se disponen 7 UAU en las que el uso de vivienda está presente en mayor porcentaje llegando a un promedio del 76% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.
 - 164.1.2.1.3 En el borde con el polígono Z6_CN1_29 se disponen 3 UAU en las que el uso de vivienda está presente en mayor porcentaje llegando a un promedio del 76% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.

164.1.2.2 Las demás unidades de actuación urbanística tendrán un mayor porcentaje en usos diferentes a la vivienda llegando a un promedio del 46%.

Artículo 165. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

165.1 Objetivo General. Conformar un nuevo frente urbano sobre el río a partir de una nueva estructura urbana conformada por nuevas vías, un sistema de espacio público lineal y equipamientos, complementado con espacios públicos de carácter local a partir de las preexistencias.

165.2 Objetivos Específicos:

165.2.1 Social. Construir las instancias de participación social y corresponsabilidad que posibiliten el redesarrollo en el tiempo, de los objetivos, políticas y estrategias del modelo de ocupación establecido en el presente plan parcial, con miras a viabilizar la protección a moradores en un marco de desarrollo sostenible.

165.2.1.1 Estrategias:

165.2.1.1.1 Identificar las actividades actuales con el fin de definir la vocación que permita establecer un modelo de gestión en función la transitoriedad de los usos

165.2.1.1.2 Aplicar el derecho de permanencia de las actividades económicas actuales.

165.2.2 Económico. Reconocer las vocaciones del sector, al tiempo en que se valide la posibilidad de desarrollo partiendo de los procesos de tecnificación de ciertas empresas y la liberación progresiva de suelos con potencial constructivo, con el fin de consolidar el modelo de ciudad compacta y el crecimiento hacia adentro propuesto por el actual Plan de Ordenamiento Territorial.

165.2.2.1 Estrategias:

165.2.2.1.1 Aplicar el protocolo ambiental y urbanístico para la convivencia de los usos existentes con los propuestos.

165.2.2.1.2 Permitir el desarrollo por etapas en las licencias de construcción que faciliten la permanencia de las actividades económicas en aplicación al derecho de permanencia.

165.2.3 Urbano. Configurar una nueva estructura urbana, dotada por nuevas vías, espacios públicos equipamientos, que se estructura a partir del nuevo eje denominado "Entre Orillas", como soporte a la instalación de nuevos usos.

165.2.3.1 Estrategias:

165.2.3.1.1 Dotar de nuevas vías el polígono de tal forma que garantice la continuidad, permeabilidad y accesibilidad de las grandes manzanas industriales en función de los nuevos desarrollos.

165.2.3.1.2 Establecer nuevos espacios públicos lineales, y otros de tipo local como espacios de recreación para los nuevos habitantes.

165.2.3.1.3 Localizar sobre los ejes principales las mayores mixturas de usos como estrategia para dinamizar la transformación de sector.

165.2.4 Ambiental. Fortalecer la estructura ecológica principal a través de la consolidación espacios públicos lineales asociados a los ejes estructurantes longitudinales y transversalidades articulando a estos tanto espacios públicos de permanencia y estancia como criterios de manejo de andenes y redes peatonales.

165.2.4.1 Estrategias:

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

165.2.4.1.2 Estructurar el sistema de espacio público como elemento clave para la mitigación y transición entre los usos de alto impacto actuales y los nuevos usos a localizarse.

165.2.4.1.3 Establecer criterios de manejo ambiental para las viales definidas para el polígono.

Artículo 166. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 50 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de 101 Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 78. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	14.097,17	707,17	435,01	538,82	7.115,99	5.300,18
2	6.625,29	1.143,48	0,00	0,00	729,26	4.752,55
3	9.638,14	1.510,77	0,00	0,00	1.240,62	6.886,75
4	26.063,07	0,00	0,00	0,00	3.130,13	22.932,94
5	23.827,36	0,00	0,00	0,00	4.307,75	19.519,61
6	15.149,94	0,00	0,00	0,00	7.158,24	7.991,70
7	9.280,94	0,00	0,00	0,00	3.404,33	5.876,61
8	8.886,99	0,00	0,00	0,00	3.809,29	5.077,70
9	6.655,39	0,00	0,00	0,00	1.371,07	5.284,32
10	7.429,05	0,00	0,00	0,00	1.129,24	6.299,81
11	8.077,98	0,00	0,00	0,00	728,23	7.349,75
12	8.125,40	669,98	0,00	0,00	1.475,63	5.979,79
13	11.459,21	0,00	0,00	0,00	5.780,73	5.678,48
14	15.691,09	0,00	0,00	0,00	4.511,87	11.179,22
15	14.393,56	0,00	0,00	0,00	1.801,36	12.592,20
16	15.472,86	0,00	182,29	0,00	3.534,87	11.755,70
17	6.862,16	0,00	0,00	0,00	1.829,72	5.032,44
18	5.803,34	0,00	0,00	0,00	1.303,48	4.499,86
19	6.193,10	0,00	0,00	0,00	943,29	5.249,81
20	6.084,43	2.749,92	0,00	0,00	1.334,60	1.999,91
21	6.623,49	0,00	0,00	0,00	2.487,54	4.135,95
22	19.716,16	0,00	0,00	0,00	6.010,42	13.705,74
23	16.543,33	0,00	0,00	0,00	1.623,45	14.919,88

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
24	20.305,51	9.009,03	122,89	0,00	2.756,10	8.417,49
25	8.453,35	0,00	0,00	0,00	2.099,04	6.354,31
26	11.366,71	0,00	0,00	0,00	1.613,25	9.753,46
27	6.763,11	1.640,06	0,00	0,00	1.236,63	3.886,42
28	9.069,42	0,00	0,00	0,00	1.467,83	7.601,59
29	9.062,52	0,00	0,00	0,00	4.653,82	4.408,70
30	8.878,49	0,00	3,74	97,19	4.177,17	4.600,39
31	8.574,40	0,00	0,00	637,88	2.479,84	5.456,68
32	10.293,69	0,00	0,00	0,00	1.690,04	8.603,65
33	9.588,86	0,00	0,00	0,00	2.667,89	6.920,97
34	9.813,02	189,80	0,00	0,00	2.423,64	7.199,58
35	9.123,65	642,41	0,00	0,00	2.270,51	6.210,73
36	7.215,25	389,26	0,00	0,00	3.695,72	3.130,27
37	3.638,65	0,00	0,00	0,00	1.542,94	2.095,71
38	12.373,82	0,00	0,00	0,00	5.278,06	7.095,76
39	8.110,24	0,00	0,00	0,00	1.394,98	6.715,26
40	5.829,56	0,00	0,00	0,00	878,24	4.951,32
41	12.066,72	0,00	0,00	0,00	2.233,29	9.833,43
42	15.868,56	0,00	0,00	0,00	1.701,91	14.166,65
43	15.880,44	0,00	0,00	0,00	1.655,33	14.225,11
44	7.208,22	0,00	0,00	0,00	1.144,06	6.064,16
45	11.727,13	0,00	0,19	0,00	2.516,10	9.210,84
46	6.776,09	0,00	0,00	0,00	1.189,91	5.586,18
47	8.795,28	0,00	10,44	0,00	2.136,97	6.647,87
48	3.453,11	0,00	0,00	0,00	0,00	3.453,11
49	4.659,24	0,00	0,00	0,00	287,91	4.371,33
50	26.214,64	0,00	0,00	0,00	3.671,89	22.542,75
TOTAL	539.809,13	18.651,88	754,56	1.273,89	125.624,18	393.504,62

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 167. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 79. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	CBML	APROVECHAMIENTOS
1	1	15040020019	Edificación consolidada
2	2	15040020023	Edificación consolidada
3	3	15040020009	Edificación consolidada
4	12	15070510025	Edificación consolidada
5	20	15070510003	Edificación consolidada
5	20	15070510002	Edificación consolidada
6	27	15070500021	Edificación consolidada
7	24	15070640030	Edificación consolidada
7	24	15070640029	Edificación consolidada
7	24	15070640031	Edificación consolidada
8	36	15070470047	Edificación consolidada
8	36	15070470049	Edificación consolidada
9	35	15070470073	Edificación consolidada
10	34	15070470023	Edificación consolidada

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 168. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 80. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	5.300,18	2,46	13.027,34	54%	46%	7.052,57	5.974,78
2	4.752,55	2,26	10.721,94	68%	32%	7.252,39	3.469,55
3	6.886,75	2,55	17.577,77	54%	46%	9.503,97	8.073,80
4	22.932,94	2,55	58.534,06	53%	47%	31.046,40	27.487,66
5	19.519,61	2,55	49.821,85	54%	46%	26.937,75	22.884,10
6	7.991,70	2,55	20.397,99	54%	46%	11.028,81	9.369,18
7	5.876,61	2,55	14.999,49	54%	46%	8.109,95	6.889,55
8	5.077,70	2,55	12.964,00	54%	46%	7.009,39	5.954,60
9	5.284,32	2,55	13.481,50	54%	46%	7.289,20	6.192,30
10	6.299,81	2,55	16.079,62	54%	46%	8.693,95	7.385,67
11	7.349,75	2,55	18.759,49	54%	46%	10.142,91	8.616,58
12	5.979,79	3,04	18.197,98	54%	46%	9.839,31	8.358,67
13	5.678,48	2,55	14.491,02	54%	46%	7.835,02	6.656,00
14	11.179,22	2,54	28.418,87	54%	46%	15.365,55	13.053,32
15	12.592,20	2,25	28.393,86	76%	24%	21.639,15	6.754,71
16	11.755,70	2,29	26.918,67	76%	24%	20.514,90	6.403,77
17	5.032,44	2,45	12.352,68	54%	46%	6.678,86	5.673,81
18	4.499,86	2,25	10.146,60	76%	24%	7.732,79	2.413,81
19	5.249,81	2,45	12.867,05	76%	24%	9.806,06	3.060,99
20	1.999,91	2,40	4.799,78	76%	24%	3.657,95	1.141,84
21	4.135,95	2,25	9.326,07	76%	24%	7.107,46	2.218,61
22	13.705,74	2,45	33.634,03	54%	46%	18.185,30	15.448,74
23	14.919,88	2,25	33.642,43	76%	24%	25.639,12	8.003,31
24	8.417,49	2,29	19.253,02	76%	24%	14.672,85	4.580,17
25	6.354,31	2,43	15.469,63	54%	46%	8.364,14	7.105,49
26	9.753,46	2,47	24.064,91	54%	46%	13.011,45	11.053,46
27	3.886,42	2,90	11.270,62	76%	24%	8.589,41	2.681,21
28	7.601,59	2,45	18.654,06	54%	46%	10.085,90	8.568,16
29	4.408,70	2,41	10.639,15	54%	46%	5.752,39	4.886,76
30	4.600,39	2,46	11.298,14	54%	46%	6.108,69	5.189,45
31	5.456,68	2,25	12.304,12	76%	24%	9.377,05	2.927,07
32	8.603,65	2,45	21.115,38	54%	46%	11.416,69	9.698,69
33	6.920,97	2,44	16.879,04	54%	46%	9.126,18	7.752,86
34	7.199,58	2,45	17.669,42	54%	46%	9.553,53	8.115,90
35	6.210,73	2,25	13.959,63	76%	24%	10.638,73	3.320,90
36	3.130,27	2,45	7.682,37	54%	46%	4.153,71	3.528,66
37	2.095,71	2,38	4.997,90	54%	46%	2.702,27	2.295,63
38	7.095,76	2,41	17.087,23	54%	46%	9.238,75	7.848,49
39	6.715,26	2,45	16.482,73	54%	46%	8.911,91	7.570,82
40	4.951,32	2,45	12.151,64	54%	46%	6.570,16	5.581,47
41	9.833,43	3,08	30.286,96	76%	24%	23.081,90	7.205,07
42	14.166,65	2,85	40.331,21	54%	46%	21.806,33	18.524,87
43	14.225,11	2,48	35.245,14	54%	46%	19.056,39	16.188,75
44	6.064,16	2,50	15.146,74	76%	24%	11.543,43	3.603,31
45	9.210,84	2,25	20.769,65	76%	24%	15.828,69	4.940,96
46	5.586,18	2,25	12.595,12	76%	24%	9.598,82	2.996,30
47	6.647,87	2,25	14.989,75	76%	24%	11.423,78	3.565,96
48	3.453,11	2,20	7.596,84	76%	24%	5.789,60	1.807,24
49	4.371,33	1,85	8.086,96	76%	24%	6.163,13	1.923,83
50	22.542,75	2,57	57.928,87	41%	59%	23.471,54	34.457,33
TOTAL	393.504,62		973.510,30			584.106,18	389.404,12

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 169. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 81. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	715,89	1.813,80	1.188,63	240,63	868,82
2	1.526,07	293,32	0,00	0,00	628,39
3	2.568,27	0,00	817,10	0,00	640,04
4	4.449,45	479,01	5.972,50	0,00	3.913,14
5	4.041,35	1.187,01	4.358,86	0,00	3.465,40
6	761,61	1.467,66	2.032,78	0,00	2.026,25
7	737,25	259,53	1.468,47	23,93	1.512,71
8	696,67	187,75	1.123,66	9,56	1.394,04
9	998,89	547,83	813,48	0,39	1.377,59
10	1.618,65	242,41	1.346,60	0,00	821,16
11	2.758,38	0,00	1.295,48	0,00	220,09
12	2.062,77	330,03	1.749,80	0,00	391,26
13	97,58	851,26	1.605,01	284,62	1.871,94
14	855,26	738,38	2.358,99	75,66	3.924,23
15	976,40	517,49	2.184,25	158,48	2.911,18
16	1.512,99	894,75	2.866,96	320,16	1.071,90
17	745,96	621,41	541,13	0,00	1.656,31
18	0,37	800,60	0,00	0,00	2.130,95
19	892,94	519,08	1.620,86	0,00	20,38
20	456,77	766,20	293,23	0,00	21,04
21	742,07	539,66	644,99	39,93	399,38
22	785,57	592,34	2.360,70	29,02	5.456,92
23	1.029,23	337,19	2.029,22	176,83	4.267,46
24	1.518,34	1.205,15	1.217,42	207,23	930,86
25	1.494,74	732,41	719,83	0,00	1.333,09
26	1.564,47	520,37	2.289,83	1,49	1.985,34
27	699,76	650,16	1.473,60	5,57	15,79
28	1.637,96	112,04	1.341,58	0,00	1.530,36
29	204,32	566,31	1.082,68	100,85	1.325,87
30	526,43	239,82	1.131,87	3,04	1.137,26
31	163,22	543,35	865,60	105,49	1.587,13
32	2.439,00	322,03	673,58	0,00	1.819,35
33	1.074,74	759,41	2.464,74	6,21	420,33
34	1.516,71	173,57	1.757,56	0,00	968,60
35	752,23	1.175,77	0,00	0,00	1.960,33
36	323,58	399,97	754,10	0,00	769,30
37	363,71	157,62	395,13	0,00	433,40
38	620,96	561,72	1.354,04	8,48	2.260,02
39	733,83	253,56	610,19	0,00	2.812,50
40	583,74	124,06	518,86	0,00	1.964,46
41	3.698,21	435,54	2.123,19	0,85	10,32
42	1.842,81	124,96	3.957,62	0,00	4.397,55
43	2.207,04	731,73	5.518,25	78,98	765,48
44	668,23	592,49	1.016,00	34,82	1.441,25
45	1.003,41	1.247,95	0,00	0,00	3.198,27
46	0,83	575,46	881,96	7,14	1.838,68
47	53,31	903,44	0,00	0,00	3.156,50
48	1.102,13	0,00	335,73	0,00	12,50
49	1.444,15	54,68	0,00	0,00	25,32
50	3.617,33	334,32	9.485,42	0,00	2.436,10
TOTAL	62.885,58	27.484,60	80.641,48	1.919,36	81.526,49

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 170. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 82. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	16	705,26	10	588,47	5.758,84	88	114
2	16	725,24	10	605,15	5.922,00	91	117
3	21	950,40	13	793,02	7.760,56	119	153
4	69	3.104,64	43	2.590,54	25.351,22	389	501
5	60	2.693,77	37	2.247,71	21.996,26	337	434
6	25	1.102,88	15	920,25	9.005,68	138	178
7	18	810,99	11	676,70	6.622,25	102	131
8	16	700,94	10	584,87	5.723,58	88	113
9	16	728,92	10	608,22	5.952,06	91	118
10	19	869,39	12	725,43	7.099,12	109	140
11	23	1.014,29	14	846,33	8.282,28	127	164
12	22	983,93	14	821,00	8.034,38	123	159
13	17	783,50	11	653,76	6.397,76	98	126
14	34	1.536,56	21	1.282,11	12.546,88	192	248
15	48	2.163,91	30	1.805,59	17.669,64	271	349
16	46	2.051,49	29	1.711,78	16.751,63	257	331
17	15	667,89	9	557,29	5.453,69	84	108
18	17	773,28	11	645,23	6.314,28	97	125
19	22	980,61	14	818,23	8.007,23	123	158
20	8	365,79	5	305,22	2.986,93	46	59
21	16	710,75	10	593,05	5.803,66	89	115
22	40	1.818,53	25	1.517,40	14.849,37	228	293
23	57	2.563,91	36	2.139,35	20.935,85	321	414
24	33	1.467,29	20	1.224,32	11.981,25	184	237
25	19	836,41	12	697,91	6.829,82	105	135
26	29	1.301,15	18	1.085,69	10.624,62	163	210
27	19	858,94	12	716,71	7.013,76	108	139
28	22	1.008,59	14	841,58	8.235,74	126	163
29	13	575,24	8	479,98	4.697,17	72	93
30	14	610,87	8	509,71	4.988,11	76	99
31	21	937,70	13	782,43	7.656,91	117	151
32	25	1.141,67	16	952,62	9.322,40	143	184
33	20	912,62	13	761,50	7.452,07	114	147
34	21	955,35	13	797,15	7.801,02	120	154
35	24	1.063,87	15	887,70	8.687,15	133	172
36	9	415,37	6	346,59	3.391,75	52	67
37	6	270,23	4	225,48	2.206,56	34	44
38	21	923,87	13	770,89	7.543,99	116	149
39	20	891,19	12	743,62	7.277,10	112	144
40	15	657,02	9	548,22	5.364,93	82	106
41	51	2.308,19	32	1.925,97	18.847,73	289	372
42	48	2.180,63	30	1.819,54	17.806,16	273	352
43	42	1.905,64	27	1.590,08	15.560,67	239	307
44	26	1.154,34	16	963,19	9.425,90	144	186
45	35	1.582,87	22	1.320,76	12.925,06	198	255
46	21	959,88	13	800,93	7.838,01	120	155
47	25	1.142,38	16	953,21	9.328,20	143	184
48	13	578,96	8	483,09	4.727,55	72	93
49	14	616,31	9	514,26	5.032,56	77	99
50	52	2.347,15	33	1.958,49	19.165,90	294	379
TOTAL	1.298	58.410,62	812	48.738,32	476.957,24	7.311	9.421

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 171. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 83. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
1	4,03	7,00
2	0,92	7,00
3	1,63	7,00
4	4,44	7,00
5	4,00	7,00
6	5,34	7,00
7	5,34	7,00
8	5,19	7,00
9	4,18	7,00
10	3,29	7,00
11	1,56	7,00
12	2,74	7,00
13	6,66	7,00
14	6,05	7,00
15	3,70	7,00
16	2,95	7,00
17	4,67	7,00
18	4,39	7,00
19	2,52	7,00
20	1,11	7,00
21	2,17	7,00
22	6,42	7,00
23	3,87	7,00
24	2,16	7,00
25	3,22	7,00
26	4,66	7,00
27	2,62	7,00
28	3,90	7,00
29	6,22	7,00
30	5,40	7,00
31	4,15	7,00
32	2,75	7,00
33	4,44	7,00
34	3,91	7,00
35	2,81	7,00
36	5,32	7,00
37	4,28	7,00
38	5,74	7,00
39	5,62	7,00
40	5,52	7,00
41	1,22	7,00
42	5,61	7,00
43	4,68	7,00
44	3,31	7,00
45	3,12	7,00
46	4,53	7,00
47	4,41	7,00
48	0,66	7,00
49	0,02	1,00
50	7,02	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 84. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	1188,63	0,00	1188,63
2	0,00	314,20	314,20
3	817,10	0,00	817,10
4	5972,50	0,00	5972,50
5	4358,86	0,00	4358,86
6	2032,78	0,00	2032,78
7	1468,47	22,12	1490,59

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
8	1123,66	135,19	1258,85
9	813,48	282,05	1095,53
10	1346,60	0,00	1346,60
11	1295,48	0,00	1295,48
12	1749,80	0,00	1749,80
13	1605,01	133,46	1738,47
14	2358,99	782,62	3141,61
15	2184,25	363,47	2547,72
16	2866,96	0,00	2866,96
17	541,13	557,59	1098,72
18	0,00	1065,47	1065,47
19	1620,86	0,00	1620,86
20	293,23	0,00	293,23
21	644,99	0,00	644,99
22	2360,70	1548,11	3908,81
23	2029,22	1119,12	3148,34
24	1217,42	0,00	1217,42
25	719,83	306,63	1026,46
26	2289,83	0,00	2289,83
27	1473,60	0,00	1473,60
28	1341,58	94,39	1435,97
29	1082,68	121,59	1204,27
30	1131,87	2,70	1134,57
31	865,60	360,76	1226,36
32	673,58	572,88	1246,46
33	2464,74	0,00	2464,74
34	1757,56	0,00	1757,56
35	0,00	980,17	980,17
36	754,10	7,60	761,70
37	395,13	19,13	414,26
38	1354,04	452,99	1807,03
39	610,19	1101,15	1711,34
40	518,86	722,80	1241,66
41	2123,19	0,00	2123,19
42	3957,62	219,97	4177,59
43	5518,25	0,00	5518,25
44	1016,00	212,62	1228,62
45	0,00	1599,14	1599,14
46	881,96	478,36	1360,32
47	0,00	1578,25	1578,25
48	335,73	0,00	335,73
49	0,00	12,66	12,66
50	9485,42	0,00	9485,42
TOTAL	80.641,48	15.167,19	95.808,67

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 172. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de uso residencial a otros usos, de otros usos a residencial, los factores y la edificabilidad convertida así:

Tabla 85. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	3.144,36	0,58	1.834,21
2	4.035,81	0,58	2.354,22
3	4.230,64	0,58	2.467,87
4	13.486,18	0,58	7.866,94
5	11.991,19	0,58	6.994,86

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
6	4.909,42	0,58	2.863,83
7	3.610,10	0,58	2.105,89
8	3.120,19	0,58	1.820,11
9	3.244,75	0,58	1.892,77
10	3.870,06	0,58	2.257,54
11	4.515,06	0,58	2.633,79
12	4.379,91	0,58	2.554,95
13	3.487,72	0,58	2.034,50
14	6.839,89	0,58	3.989,94
15	13.120,99	0,58	7.653,91
16	12.439,30	0,58	7.256,26
17	2.973,06	0,58	1.734,28
18	4.688,81	0,58	2.735,14
19	5.945,95	0,58	3.468,47
20	2.218,01	0,58	1.293,84
21	4.309,64	0,58	2.513,95
22	8.095,09	0,58	4.722,13
23	15.546,39	0,58	9.068,73
24	8.896,95	0,58	5.189,89
25	3.723,25	0,58	2.171,90
26	5.791,98	0,58	3.378,65
27	5.208,23	0,58	3.038,13
28	4.489,68	0,58	2.618,98
29	2.560,65	0,58	1.493,71
30	2.719,25	0,58	1.586,23
31	5.685,81	0,58	3.316,72
32	5.082,08	0,58	2.964,55
33	4.062,47	0,58	2.369,77
34	4.252,70	0,58	2.480,74
35	6.450,84	0,58	3.762,99
36	1.849,00	0,58	1.078,59
37	1.202,90	0,58	701,69
38	4.112,58	0,58	2.399,00
39	3.967,09	0,58	2.314,13
40	2.924,67	0,58	1.706,06
41	13.995,81	0,58	8.164,22
42	9.706,97	0,58	5.662,40
43	8.482,85	0,58	4.948,33
44	6.999,41	0,58	4.082,99
45	9.597,79	0,58	5.598,71
46	5.820,29	0,58	3.395,17
47	6.926,86	0,58	4.040,67
48	3.510,55	0,58	2.047,82
49	3.737,04	0,58	2.179,94
50	6.092,88	0,58	3.554,18

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 86. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	763,84	1,00	763,84
2	0,00	1,00	0,00
3	1.042,69	1,00	1.042,69
4	4.074,03	1,00	4.074,03
5	2.955,36	1,00	2.955,36
6	1.209,98	1,00	1.209,98
7	889,75	1,00	889,75
8	769,01	1,00	769,01
9	799,70	1,00	799,70
10	953,82	1,00	953,82
11	1.112,79	1,00	1.112,79
12	1.079,48	1,00	1.079,48

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
13	859,59	1,00	859,59
14	1.685,77	1,00	1.685,77
15	0,00	1,00	0,00
16	0,00	1,00	0,00
17	732,74	1,00	732,74
18	0,00	1,00	0,00
19	0,00	1,00	0,00
20	0,00	1,00	0,00
21	0,00	1,00	0,00
22	1.995,12	1,00	1.995,12
23	0,00	1,00	0,00
24	0,00	1,00	0,00
25	917,64	1,00	917,64
26	1.427,50	1,00	1.427,50
27	0,00	1,00	0,00
28	1.106,53	1,00	1.106,53
29	631,10	1,00	631,10
30	670,19	1,00	670,19
31	0,00	1,00	0,00
32	1.252,54	1,00	1.252,54
33	1.001,24	1,00	1.001,24
34	1.048,13	1,00	1.048,13
35	0,00	1,00	0,00
36	455,71	1,00	455,71
37	296,47	1,00	296,47
38	1.013,59	1,00	1.013,59
39	977,73	1,00	977,73
40	720,82	1,00	720,82
41	0,00	1,00	0,00
42	2.392,39	1,00	2.392,39
43	2.090,69	1,00	2.090,69
44	0,00	1,00	0,00
45	0,00	1,00	0,00
46	0,00	1,00	0,00
47	0,00	1,00	0,00
48	0,00	1,00	0,00
49	0,00	1,00	0,00
50	11.285,78	1,00	11.285,78

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 9.

Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z6_R_31 – Santa Fé.

Artículo 173. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 193,824.60 m² y un área neta de 124,718.57m² y está conformada por 60 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente decreto, y que se representan en el *Mapa: 1. Plano 200 topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 174. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

174.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

174.1.1 Desde lo Público.

174.1.1.1 La estructura del espacio público para este polígono se generará a partir de las grandes manzanas asociadas al uso industrial, en las que se configurarán cuatro (4) vías nuevas:

174.1.1.1.1 Una vía en sentido norte sur, que continúa el eje T4 Entre Orillas entre las calles 14 y la 25.

174.1.1.1.2 Tres vías en sentido oriente occidente entre las calles 14 y 24, distribuidas de manera que se conformen unas manzanas de dimensiones similares.

174.1.1.2 Todo el espacio público para generar hace parte del sistema general y estará distribuido por dos parques lineales, uno sobre la Carrera 52 Avenida Guayabal y el otro sobre el eje T4 Entre Orillas.

174.1.1.3 Se dispondrá además de un gran espacio público en el centro del polígono que servirá de conexión entre el costado occidental del río articulando el Zoológico Santa Fé y el costado oriental del río hasta el antiguo predio del Vivero Distrital.

174.1.1.4 Estos proyectos se articularán al atravesamiento peatonal "Entre Orillas" asociado a la nueva estación intermedia del Metro entre Poblado e Industriales.

174.1.2 Desde lo Privado.

174.1.2.1 La estructura del espacio privado se constituirá a partir del reconocimiento de seis (6) AME, de las cuales 2 están en la categoría de estaciones de servicios, 1 en la de equipamientos y 3 en la de edificaciones consolidadas, para dar lugar a la delimitación de las UAU corresponde a la disposición de la estructura pública.

174.1.2.2 En las UAU que están sobre el frente del proyecto Parques del Río el uso de vivienda se asignará en mayor porcentaje llegando a un promedio del 74% de la edificabilidad de la unidad después de reparto.

174.1.2.3 Las demás UAU tienen un mayor porcentaje en usos diferentes a la vivienda llegando a un promedio del 50%.

Artículo 175. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

175.1 Objetivo General. Reconocer la vocación industrial del polígono para generar un panorama de desarrollo progresivo en el cual las actividades económicas que componen actualmente el polígono sean respetadas y se les dote con las posibilidades de desarrollo necesarias para consolidar su funcionamiento, a su vez que se comprometan con el desarrollo y la transformación paulatina y parcial de la zona.

175.2 Objetivos Específicos:

175.2.1 Social. Reconocer las actividades económicas actuales, sus moradores y establecer transformaciones paulatinas de las mismas hacia nuevas actividades, promoviendo la implementación de la política de protección a moradores y actividades económicas.

175.2.1.1 Estrategias:

175.2.1.1.1 Privilegiar la localización de actividades económicas en relación con los sistemas viales principales

175.2.1.1.2 Permitir el desarrollo por etapas en la licencia de la UAU con el fin de aplicar el derecho de permanencia de las actividades económicas actuales.

175.2.1.1.3 Definir la UAU que correspondan a manzanas completas en función de la concentración de la propiedad.

175.2.2 Económico. Garantizar a través del sistema de reparto de cargas y beneficios, la rentabilidad de los desarrollos urbanísticos planteados en el Macroproyecto, en concordancia con las dinámicas del mercado, demostrando la viabilidad financiera de los futuros desarrollos para concretar las estructuras públicas correspondientes a cada Unidad de Actuación Urbanística.

175.2.2.1 Estrategias:

175.2.2.1.1 Definir las condiciones normativas en proporción a las obligaciones urbanísticas definidas para cada UAU.

175.2.2.1.2 Construir las simulaciones urbanísticas financieras que permitan verificar la viabilidad financiera de las condiciones normativas establecidas para la zona.

175.2.3 Urbano. Configurar una nueva estructura urbana, dotada de nuevas vías, espacios públicos equipamientos, que se estructura a partir del nuevo eje denominado "Entre Orillas", y generar espacios públicos que permitan la conectividad del zoológico Santa Fé con Parques del Río Medellín.

175.2.3.1 Estrategias:

175.2.3.1.1 Dotar de nuevas vías el polígono, de tal forma que garantice la continuidad, permeabilidad y accesibilidad de las grandes manzanas industriales en función de los nuevos desarrollos.

175.2.3.1.2 Establecer nuevos espacios públicos lineales articulados con el eje "Entre Orillas" y a la conexión peatonal con el mismo nombre en relación a la nueva estación del metro, permitiendo la integración del zoológico Santa Fé con el vivero Distrital en el costado oriental.

175.2.3.1.3 Configurar un nuevo frente urbano con relación al proyecto Parques del Río Medellín.

175.2.4 Ambiental. Fortalecer la estructura ecológica principal a través de la consolidación espacios públicos lineales asociados a los ejes estructurantes longitudinales y transversalidades, articulando a estos tanto espacios públicos de permanencia y estancia como criterios de manejo de andenes y redes peatonales

175.2.4.1 Estrategias:

175.2.4.1.1 Generar un sistema de espacios públicos que aporten a la estructura ecológica complementaria, en especial la conexión zoológico Santa Fé – vivero Distrital.

175.2.4.1.2 Estructurar el sistema de espacio público como elemento clave para la mitigación y transición entre los usos de alto impacto actuales y los nuevos usos a localizarse.

Artículo 176. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 13 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de 101 Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 87. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	21.147,30	0,00	12,12	0,00	6.132,68	15.002,50
2	12.890,85	0,00	0,00	0,00	3.012,95	9.877,90
3	17.492,16	1.467,14	316,32	0,00	2.273,93	13.434,77
4	17.171,79	0,00	0,00	0,00	3.155,87	14.015,92
5	12.638,94	0,00	0,00	0,00	2.141,50	10.497,44
6	10.004,57	0,00	201,47	0,00	903,60	8.899,53
7	25.987,23	0,00	0,00	0,00	4.121,11	21.866,12
8	19.656,36	0,00	366,74	0,00	1.880,51	17.409,11
9	5.727,87	0,00	0,00	0,00	1.475,52	4.252,35
10	13.108,21	0,00	190,07	0,00	2.150,35	10.767,79
11	17.852,63	4.106,34	122,82	0,00	4.038,42	9.585,05
12	8.168,68	0,00	0,00	0,00	1.162,40	7.006,28
13	5.935,81	0,00	0,00	0,00	1.497,70	4.438,11
AME_1	33.538,93	26.840,81	0,00	0,00	6.698,12	0,00
TOTAL	221.321,33	32.414,29	1.209,53	0,00	40.644,66	147.052,87

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 177. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 88. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	CBML	APROVECHAMIENTOS
1	3	15040820015	Estación de Servicio de Gasolina
2	11	15040820024	Estación de Servicio de Gasolina
3	11	15040820025	Edificación consolidada
4	AME_1	15040820040	Edificación consolidada
5	AME_1	15040820002	Edificación consolidada
5	AME_1	15040820003	Edificación consolidada
6	AME_1	15040820031	Equipamiento

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 178. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 89. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)
1	15.002,50	1,88	28.178,45	49%	51%	13.699,84
2	9.877,90	1,87	18.515,29	48%	52%	8.832,58
3	13.434,77	2,65	35.590,64	75%	25%	26.836,84
4	14.015,92	1,87	26.257,95	46%	54%	11.999,00
5	10.497,44	1,87	19.675,08	47%	53%	9.187,25
6	8.899,53	3,11	27.682,67	75%	25%	20.852,31
7	21.866,12	2,80	61.271,55	46%	54%	27.999,04
8	17.409,11	3,03	52.803,99	74%	26%	39.259,25
9	4.252,35	1,88	8.011,79	61%	39%	4.854,59
10	10.767,79	3,03	32.644,50	71%	29%	23.312,48
11	9.585,05	3,03	29.039,88	70%	30%	20.453,70
12	7.006,28	2,90	20.349,32	47%	53%	9.502,09
13	4.438,11	1,88	8.329,85	51%	49%	4.221,61
AME_1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00
TOTAL	147.052,87	5,76	368.350,96	1,51	0,49	221.010,58

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 179. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 90. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	2724,37	1207,69	2590,04	0,00	908,34
2	1071,81	900,28	2272,54	0,00	915,12
3	2551,03	747,82	3195,47	0,00	277,79
4	650,25	483,13	3246,76	32,42	2698,28
5	1312,54	347,60	2659,30	0,00	677,79
6	2324,87	276,50	2593,25	0,00	14,73
7	2326,00	788,03	10712,39	0,00	1605,04
8	3336,37	676,82	5089,10	36,47	1725,82
9	107,60	262,48	626,97	33,61	1115,98
10	370,04	769,80	1195,35	75,32	5423,86
11	1036,07	866,17	972,73	961,83	3957,60
12	182,90	696,93	0,00	0,00	4977,25
13	79,71	739,91	0,00	0,00	1908,64
TOTAL	18.073,56	8.763,17	35.153,89	1.139,65	26.206,25

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 180. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 91. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	30	1.369,98	19	1.143,13	11.186,73	171	221
2	20	883,26	12	737,00	7.212,32	111	142
3	59,64	2.683,68	37,32	2.239,29	21.913,87	335,90	432,86
4	27	1.199,90	17	1.001,21	9.797,90	150	194
5	20	918,73	13	766,59	7.501,94	115	148
6	46,34	2.085,23	29,00	1.739,93	17.027,14	260,99	336,33
7	62	2.799,90	39	2.336,26	22.862,87	350	452
8	87	3.925,93	55	3.275,83	32.057,50	491	633
9	11	485,46	7	405,07	3.964,06	61	78
10	52	2.331,25	32	1.945,21	19.036,02	292	376
11	45	2.045,37	28	1.706,67	16.701,66	256	330
12	21	950,21	13	792,86	7.759,02	119	153
13	9	422,16	6	352,25	3.447,19	53	68
AME_1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
TOTAL	491,13	22.101,06	307,36	18.441,31	180.468,21	2.766,22	3.564,71

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 181. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 92. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	3,14	7,00
2	4,92	7,00
3	2,23	7,00
4	7,14	7,00
5	4,91	7,00
6	1,80	7,00
7	6,18	7,00
8	2,59	7,00
9	5,43	7,00
10	4,43	7,00
11	3,67	7,00
12	7,69	7,00
13	6,65	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 93. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	2590,04	0,00	2590,04
2	2272,54	0,00	2272,54
3	3195,47	277,79	3473,26
4	3246,76	0,00	3246,76
5	2659,30	0,00	2659,30
6	2593,25	14,73	2607,98
7	10712,39	0,00	10712,39
8	5089,10	0,00	5089,10
9	626,97	244,50	871,47

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
10	1195,35	2114,26	3309,61
11	972,73	1492,44	2465,17
12	0,00	2488,62	2488,62
13	0,00	954,32	954,32
TOTAL	35.153,90	7.586,66	42.740,56

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 182. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de uso residencial a otros usos, de otros usos a residencial, los factores y la edificabilidad convertida así:

Tabla 94. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	5.246,31	0,58	3.060,35
2	3.277,99	0,58	1.912,16
3	16.159,65	0,58	9.426,46
4	4.121,62	0,58	2.404,28
5	3.284,73	0,58	1.916,09
6	12.547,51	0,58	7.319,38
7	9.617,58	0,58	5.610,25
8	23.418,05	0,58	13.660,53
9	2.451,05	0,58	1.429,78
10	13.519,13	0,58	7.886,16
11	11.741,74	0,58	6.849,35
12	3.397,29	0,58	1.981,75
13	1.722,65	0,58	1.004,88

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 95. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	3.207,23	1,00	3.207,23
2	2.276,60	1,00	2.276,60
3	0,00	1,00	0,00
4	3.755,77	1,00	3.755,77
5	2.617,79	1,00	2.617,79
6	0,00	1,00	0,00
7	8.763,89	1,00	8.763,89
8	0,00	1,00	0,00
9	0,00	1,00	0,00
10	0,00	1,00	0,00
11	0,00	1,00	0,00
12	2.707,50	1,00	2.707,50
13	776,31	1,00	776,31

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 10.

Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z6_R_32 Santa Fé – Cruz Roja.

Artículo 183. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 47,180.43 m² y un área neta de 24,470.41 m² y está conformada por 50 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente documento, y que se representan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 184. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

184.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

184.2 Desde lo Público.

184.2.1 La estructura del espacio público aprovechará las grandes manzanas asociadas al uso industrial configurando dos vías nuevas en sentido Oriente – Occidente entre las calles 25 y 29B entre las carreras 52 Guayabal y la Autopista Sur, articulándose con el tejido vial existente en el polígono Z6_R_33.

184.2.2 Todo el espacio público para generar hará parte del sistema general y estará distribuido en dos parques lineales: uno sobre la Carrera 52 Avenida Guayabal y el otro sobre el eje T2 Calle 24 Simesa, articulándose con el costado norte del Zoológico Santa Fe y el costado sur del Polígono Z6_R_33.

184.2.3 El sistema establecido, aprovecha el espacio público definido del proyecto Parques del Río que será generado a nivel, produciéndose un nuevo frente de agua con nuevos usos sobre el río.

184.3 Desde lo Privado.

184.3.1 La estructura del espacio privado parte de la identificación de cuatro (4) AME, de las cuales una pertenece a la categoría de equipamientos y tres a la categoría de edificaciones consolidadas. E

184.3.2 Debido al menor tamaño del polígono, la delimitación de unidades respetará principalmente la estructura predial existente y la malla vial propuesta, consolidando tres UAU que cuentan con la misma distribución de usos debido a que éstas comparten condiciones similares de localización, llegando a un 60% de la edificabilidad en usos residenciales después de reparto.

Artículo 185. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

185.1 Objetivo General. Generar proceso de renovación que conformen una nueva estructura urbana, permitiendo generar un nuevo frente sobre el río y sobre la avenida guayabal, promoviendo una ocupación con una alta mixtura de usos, contribuyendo así al desarrollo del modelo de ocupación definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

185.2 Objetivos Específicos:

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

185.2.1.1 Estrategias:

185.2.1.1.1 Identificar las actividades actuales con el fin de definir la vocación que permita establecer un modelo de gestión en función la transitoriedad de los usos

185.2.1.1.2 Implementar programas y proyectos para la protección a moradores y las actividades económicas.

185.2.2 **Económico.** Reconocer su localización estratégica de ciudad por su proximidad al sistema de transporte público masivo Metro, para potenciar la ocupación intensiva del suelo, logrando mayores rentas derivadas del desarrollo de éste, tanto para el sector inmobiliario como para la captación de obligaciones urbanas con fines redistributivos enfocados al mejoramiento de la capacidad de soporte, no solo del polígono, sino también de su entorno.

185.2.2.1 Estrategias:

185.2.2.1.1 Establecer una mezcla de usos que permita la localización de nuevas actividades productivas.

185.2.2.1.2 Permitir el desarrollo por etapas en las licencias de construcción que permitan la permanencia de las actividades económicas en aplicación al derecho de permanencia.

185.2.3 **Urbano.** Generar una ocupación del territorio con relación al frente de agua que integre, ambiental y espacialmente, el Río Medellín al desarrollo territorial de la ciudad, mediante el aporte de equipamientos y generación de espacios públicos, en concordancia con el desarrollo de las nuevas propuestas de usos, de forma tal que se mitiguen los impactos negativos que puedan producirse por las actividades localizadas en la zona, logrando la convivencia con los nuevos usos complementarios.

185.2.3.1 Estrategias:

185.2.3.1.1 Configurar un sistema de espacio público lineal tipo malla, que se articule con el Zoológico Santa Fé y Parques del Río Medellín.

185.2.3.1.2 Conformar un nuevo frente urbano, con nuevos usos con relación al proyecto Parques del Río Medellín.

185.2.4 **Ambiental.** Fortalecer la estructura ecológica complementaria a través de la consolidación de espacios públicos lineales asociados a los ejes estructurantes longitudinales y transversalidades, articulando estos elementos con el espacio público a nivel planteado por Parques del Río.

185.2.4.1 Estrategias:

185.2.4.1.1 Configurar un sistema de espacio público tipo malla que permita la conectividad entre el proyecto Parques del Río y complemente la estructura ecológica principal.

185.2.4.1.2 Estructurar el sistema de espacio público como elemento clave para la mitigación y transición entre los usos de alto impacto actuales y los nuevos usos a localizarse.

Artículo 186. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 3 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 96. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	15.405,89	4.130,41	693,17	0,00	7.747,12	2.835,19
2	14.675,68	1.576,63	0,00	0,00	4.265,90	8.833,15
3	6.244,51	191,95	1,14	0,00	1.507,49	4.543,93
4	10.855,02	0,00	1,42	0,00	2.595,46	8.258,14
TOTAL	47.181,10	5.898,99	695,73	0,00	16.115,97	24.470,41

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 187. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 97. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	CBML	APROVECHAMIENTOS
1	1	15040860028	Edificación consolidada
2	1	15040860011	Equipamiento
3	2	15040860034	Edificación consolidada
4	3	15040860006	Edificación consolidada

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 188. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 98. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	2.835,19	4,89	13.876,26	60%	40%	8.325,75	5.550,50
2	8.833,15	2,02	17.869,30	60%	40%	10.721,58	7.147,72
3	4.543,93	2,60	11.836,31	60%	40%	7.101,79	4.734,52
4	8.258,14	2,44	20.160,17	60%	40%	12.096,10	8.064,07
TOTAL	24.470,41		63.742,05			38.245,23	25.496,82

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 189. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 99. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
1	330,48	979,88	794,63	761,29	2177,04
2	1460,08	578,29	1452,65	0,00	1396,10
3	1397,89	1183,67	453,24	1,37	652,56
4	1272,88	293,41	2254,17	1,42	1437,81
TOTAL	4.461,33	3.035,25	4.954,69	764,08	5.663,50

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 190. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 100. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m ²)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m ²)	Edificabilidad vivienda No VIS (m ²)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	19	832,58	12	694,71	6.798,47	104	134
2	24	1.072,16	15	894,62	8.754,81	134	173
3	16	710,18	10	592,58	5.799,03	89	115
4	27	1.209,61	17	1.009,31	9.877,18	151	195
TOTAL	85	3.824,52	53	3.191,22	31.229,49	479	617

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 191. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 101. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor POT para vivienda	Factor POT para otros usos
1	5,37	7,00
2	3,79	7,00
3	1,89	7,00
4	4,48	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 102. Obligación mínima para determinar cargas variables

Obligación mínima			
UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	794,63	691,20	1485,83
2	1452,65	0,00	1452,65
3	453,24	99,66	552,90
4	2254,17	0,00	2254,17
TOTAL	4.954,69	790,86	5.745,55

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 192. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de uso residencial a otros usos, de otros usos a residencial, los factores y la edificabilidad convertida así:

Tabla 103. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	4.162,88	0,58	2.428,34
2	5.360,79	0,58	3.127,13
3	3.550,89	0,58	2.071,35
4	6.048,05	0,58	3.528,03

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 104. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	0,00	1,00	0,00
2	0,00	1,00	0,00
3	0,00	1,00	0,00
4	0,00	1,00	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 11.

Plan Parcial De Renovación Urbana – Polígono Z6_R_33 Trinidad

Artículo 193. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 130,726.63 m² y un área neta de 63,703.09 m² y está conformada por 159 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente documento, y que se representan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico de este plan parcial

Artículo 194. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio

privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

194.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

194.1.1 Desde lo Público.

194.1.1.1 La estructura del espacio público en el modelo de ocupación aprovechará la conformación morfológica del polígono configurando dos vías nuevas al interior de las grandes manzanas asociadas al uso industrial existente de la siguiente manera:

194.1.1.1.1 Una vía en sentido norte sur, paralela a la Carrera 52 Guayabal, entre las Carreras 29 y 25.

194.1.1.1.2 Una vía en sentido Oriente – Occidente como continuidad de la Calle 29ª entre las Carreras 52 Guayabal y la Carrera 55 (paralela a la Quebrada la Guayabala).

194.1.1.2 El espacio público general se localizará linealmente sobre los ejes estructurantes de la Carrera 52 Guayabal, Calle 24 Simesa y paralelo a la Quebrada la Guayabala, éste último integrándose con la estructura ecológica principal.

194.1.1.3 El espacio público asociado al sistema local se configurará desde el modelo de ocupación como un sistema de parques de barrio dispuestos dentro de las diferentes UAU, localizados alrededor de los equipamientos y preexistencias como la Institución Educativa Benjamín Herrera y sobre la Calle 29, este último como eje articulador con el polígono Z6_CN3_35.

194.1.2 Desde lo Privado.

194.1.2.1 La estructura del espacio privado se configurará identificando nueve (9) AME, dos de ellas en la categoría de equipamientos, 1 en la categoría de estación de servicios y 6 como edificaciones consolidadas. La delimitación de las UAU corresponde a la disposición de la estructura pública y predial existente.

194.1.2.2 Se asignará el uso residencial predominante a las UAU ubicadas sobre el frente de la Carrera 55 (Canalización de la Quebrada la Guayabala), llegando a un promedio del 70% de la edificabilidad de la Unidad de Actuación Urbanística después del sistema de reparto.

194.1.2.3 Las unidades que se disponen sobre el eje de la Carrera 52 Guayabal, cuentan con un 52% de su edificabilidad en usos diferentes a la vivienda.

Artículo 195. Objetivo del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

195.1 Objetivo General. Reconocer la preexistencia de usos industriales con miras a generar las condiciones normativas del polígono que permitan introducir una alta intensidad en la mezcla, así como dotar de una nueva estructura urbana que permita la permeabilidad de los grandes suelos industriales que lo articule al sistema de ciudad.

195.2 Objetivos Específicos:

195.2.1 Social. Consolidar las cadenas productivas existentes, entendiendo el barrio como un sector fundamentalmente industrial y de servicios, al tiempo que se dé cabida al uso residencial como componente esencial de la vitalidad de las nuevas dinámicas urbanas.

195.2.1.1 Estrategias:

195.2.1.1.1 Delimitar las UAU en función de la estructura predial existente y la tenencia del suelo con el fin de facilitar la gestión asociada entre privados.

195.2.1.1.2 Permitir el desarrollo por etapas en la licencia de la UAU con el fin de aplicar el derecho de permanencia de las actividades económicas actuales.

195.2.2 Económico. Generar nuevas dinámicas inmobiliarias que promuevan la renovación del polígono, a través de la adopción de normas que estimulen y promuevan las posibilidades de transformación y el cambio paulatino de usos, si este fuera el interés de los propietarios del suelo y de la población moradora en el polígono.

195.2.2.1 Estrategias:

195.2.2.1.1 Privilegiar la localización de actividades económicas en relación a los sistemas viales principales

195.2.2.1.2 Construir las simulaciones urbanísticas financieras que permitan verificar la viabilidad financiera de las condiciones normativas establecidas para la zona.

195.2.3 Urbano. Complementar la estructura urbana existente con una oferta importante de espacios públicos que articulen el polígono con el contexto, al tiempo que sirven de soporte a las nuevas actividades localizadas al interior.

195.2.3.1 Estrategias:

195.2.3.1.1 Establecer una nueva estructura que permita la permeabilidad y conectividad de la zona.

195.2.3.1.2 Configurar un sistema de espacios públicos lineales y locales asociados al sistema vial principal que sirvan de soporte a la localización de nuevas actividades.

195.2.4 Ambiental. Consolidar la red ecológica complementaria a través de la generación de nuevas espacialidades públicas asociadas a los ejes estructurantes longitudinales y transversales propuestos por el Macroproyecto.

195.2.4.1 Estrategias:

195.2.4.1.1 Configurar un sistema de espacio público asociado a la Quebrada La Guayabala que complemente la estructura ecológica complementaria

195.2.4.1.2 Estructurar el sistema de espacio público como elemento clave para la mitigación y transición entre los usos de alto impacto actuales y los nuevos usos a localizarse.

Artículo 196. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 9 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable

de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 105. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	39.706,02	12.781,16	1.199,48	3.180,96	14.555,63	7.988,79
2	5.629,72	0,00	45,08	804,97	1.919,50	2.860,17
3	5.242,37	0,00	0,00	0,00	1.610,25	3.632,12
4	12.615,62	1.689,85	0,00	0,00	3.282,89	7.642,88
5	19.826,78	4.068,28	129,08	1.212,42	3.910,83	10.506,17
6	19.238,24	0,00	0,00	0,00	4.967,91	14.270,33
7	9.285,83	296,94	124,39	919,28	2.834,27	5.110,95
8	8.798,48	1.833,86	0,00	0,00	2.094,81	4.869,81
9	10.384,63	0,00	0,00	0,00	3.562,76	6.821,87
TOTAL	130.727,69	20.670,09	1.498,03	6.117,63	38.738,85	63.703,09

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 197. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 106. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	CBML	APROVECHAMIENTOS
1	1	15030750015	Edificación consolidada
1	1	15030750013	Edificación consolidada
2	1	15030750032	Edificación Consolidada
3	1	15030750029	Edificación Consolidada
4	4	15030750028	Estación de Servicio de Gasolina
5	4	15030750001	Edificación Consolidada
6	5	15030740048	Edificación Consolidada
6	5	15030740025	Edificación Consolidada
7	5	15030740049	Equipamiento
7	5	15030740011	Equipamiento
7	5	15030740033	Equipamiento
7	5	15030740017	Equipamiento
8	7	15030470025	Edificación Consolidada
9	8	15030480042	Equipamiento

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 198. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 107. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	7.988,79	2,86	22.862,59	48%	52%	11.040,24	11.822,34
2	2.860,17	3,01	8.615,39	70%	30%	6.063,10	2.552,28
3	3.632,12	2,97	10.770,99	70%	30%	7.580,11	3.190,88

4	7.642,88	1,78	13.621,46	48%	52%	6.577,75	7.043,72
5	10.506,17	2,80	29.417,28	70%	30%	20.597,95	8.819,33
6	14.270,33	1,79	25.514,73	48%	52%	12.320,95	13.193,78
7	5.110,95	4,18	21.349,20	70%	30%	15.024,56	6.324,64
8	4.869,81	3,19	15.525,27	70%	30%	10.925,95	4.599,32
9	6.821,87	1,91	13.018,07	48%	52%	6.286,37	6.731,70
TOTAL	63.703,09		160.694,98			96.416,99	64.277,99

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 199. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 108. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
1	2630,38	1176,26	602,19	48,72	1386,25
2	162,76	740,15	656,34	165,54	882,52
3	3,08	602,49	0,00	540,92	2317,92
4	102,12	765,89	301,52	0,00	2913,72
5	20,68	1502,50	5477,46	543,02	113,77
6	1759,02	1106,75	2209,86	352,71	1496,62
7	293,20	932,73	1406,17	0,00	2610,60
8	767,77	894,55	1040,23	12,25	1161,35
9	593,63	719,77	1708,55	14,12	483,62
TOTAL	6.332,64	8.441,09	13.402,32	1.677,28	13.366,35

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 200. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 109. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m ²)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m ²)	Edificabilidad vivienda No VIS (m ²)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	25	1.104,02	15	921,21	9.015,01	138	178
2	13	606,31	8	505,91	4.950,88	76	98
3	17	758,01	11	632,49	6.189,61	95	122
4	15	657,77	9	548,85	5.371,12	82	106
5	46	2.059,79	29	1.718,71	16.819,44	258	332
6	27	1.232,10	17	1.028,07	10.060,79	154	199
7	33	1.502,46	21	1.253,66	12.268,44	188	242
8	24	1.092,60	15	911,67	8.921,69	137	176
9	14	628,64	9	524,54	5.133,19	79	101
TOTAL	214	9.641,70	134	8.045,12	78.730,17	1.207	1.555

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 201. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial. Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de

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

Tabla 110. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
1	1,82	7,00
2	3,89	7,00
3	4,79	7,00
4	7,17	7,00
5	4,18	7,00
6	3,91	7,00
7	4,12	7,00
8	2,98	7,00
9	4,74	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 111. Obligación mínima para determinar cargas variables

Obligación mínima			
UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	602,19	392,03	994,22
2	656,34	113,09	769,43
3	0,00	1158,96	1158,96
4	301,52	1306,10	1607,62
5	5477,46	0,00	5477,46
6	2209,86	0,00	2209,86
7	1406,17	602,21	2008,38
8	1040,23	60,56	1100,79
9	1708,55	0,00	1708,55
TOTAL	13.402,32	3.632,95	17.035,27

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 202. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística. En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de uso residencial a otros usos, de otros usos a residencial, los factores y la edificabilidad convertida así:

Tabla 112. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	4.181,47	0,67	2.817,95
2	3.478,49	0,67	2.344,20
3	4.348,82	0,67	2.930,72
4	2.491,31	0,67	1.678,92
5	11.772,76	0,67	7.933,82
6	4.666,53	0,67	3.144,84
7	8.619,80	0,67	5.809,00
8	6.268,37	0,67	4.224,34
9	2.380,95	0,67	1.604,55

Tabla 113. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	2.677,31	1,00	2.677,31
2	0,00	1,00	0,00
3	0,00	1,00	0,00
4	1.595,13	1,00	1.595,13
5	0,00	1,00	0,00
6	2.987,89	1,00	2.987,89

7	0,00	1,00	0,00
8	0,00	1,00	0,00
9	1.524,47	1,00	1.524,47

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 12.

Plan parcial de renovación urbana – Polígono Z6_R_34 – Tenche.

Artículo 203. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 158,715.13 m² y un área neta de 85,237.88 m² y está conformada por 255 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente documento, y que se representan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico de este plan parcial

Artículo 204. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

204.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

204.2 Desde lo Público.

204.2.1 La estructura del espacio público en el modelo se configurará partiendo de la morfología actual interviniendo las manzanas de gran dimensión y de forma irregular que interrumpen el trazado de las vías existentes, para lo cual se generarán dos vías para mejorar la accesibilidad y el nivel de servicio del trazado vial existente del polígono Z6_CN3_35.

204.2.1.1 Continuidad de la Calle 29C entre las Carreras 58A y la Carrera 65 (Eje estructurante del Macroproyecto).

204.2.1.2 Continuidad de la Carrera 58A entre las Calle 29C y 29D. El espacio público general se localiza linealmente sobre los ejes estructurantes de la Calle 30 y la Carrera 65 dando continuidad en el sistema propuesto por el Macroproyecto RíoCentro en el Polígono Z6_R_35 y articulándose con el Cerro Nutibara.

204.2.2 El espacio público local se dispondrá linealmente sobre la Carrera 56, Calle 29C y Calle 55 como ejes que articularán los sistemas generales con el espacio público y los equipamientos existentes al interior del polígono (Placa polideportiva de Tenche).

204.2.3 El sistema dispondrá de un eje de espacio público local sobre la Calle 29, como respuesta a los bordes de los suelos de consolidación del polígono Z6_CN3_35.

204.3 Desde lo Privado.

204.3.1 La estructura del espacio privado parte de identificar trece (13) áreas de manejo especial; 2 de ellas en la categoría de equipamientos y 11 como edificaciones consolidadas, para dar lugar a la delimitación de las unidades de actuación urbanística siguiendo la disposición de la estructura pública y predial existente.

204.3.2 Las unidades localizadas sobre el frente de la Transversal 29B (Canalización de la Quebrada la Guayabala) y al interior del plan

parcial, desarrollarán el uso residencial en mayor porcentaje llegando a un promedio del 78% de la edificabilidad de la Unidad de Actuación Urbanística después del sistema de reparto.

- 204.3.3 Las unidades que localizadas sobre el eje de la Carrera 65 Guayabal y la Calle 30, desarrollarán un 61% de su edificabilidad en usos diferentes a la vivienda

Artículo 205. Objetivos del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

205.1 Objetivo General. Establecer condiciones de normativas que permitan la transformación paulatina del polígono, fundamentada en sus valores ambientales y paisajísticos, que a su vez permitan la localización de nuevos desarrollos inmobiliarios articulados con la base del cerro Nutibara.

205.2 Objetivos Específicos:

205.2.1 Social. Garantizar que los nuevos desarrollos se articulen a las actividades existentes en el polígono, generando un panorama de transformación que integre a los actuales moradores al desarrollo propuesto, garantizando así el derecho de permanencia y la protección a las actividades económicas existentes.

205.2.1.1 Estrategias:

205.2.1.1.1 Establecer mecanismos de gestión asociada propendiendo por la debida articulación entre moradores, desarrollos inmobiliarios y propietarios del suelo.

205.2.1.1.2 Delimitar las UAU en función de la estructura predial existente, definiendo varias UAU al interior de un solo predio, con el fin de permitir el desarrollo por etapas.

205.2.2 Económico. Propender por un sistema de reparto de cargas y beneficios en pro de un nuevo desarrollo urbano que detenga los procesos de degradación físicos y sociales y garantice beneficios para toda la población.

205.2.2.1 Estrategias:

205.2.2.1.1 Establecer los beneficios en relación con las cargas asumibles en proporción y considerando los altos costos del suelo y las cargas sociales de la zona.

205.2.2.1.2 Generar nuevos usos que ayuden a la cualificación de la zona, rehabilitando la zona para la localización de usos como la vivienda.

205.2.3 Urbano. Configurar un sistema de espacios públicos tipo malla que articulen el Río Medellín con la base del cerro Nutibara, además de configurar un nuevo frente urbano con relación a los principales sistemas de movilidad próximos.

205.2.3.1 Estrategias:

205.2.3.1.1 Configurar un sistema de espacio público lineal que articula Parques del Río Medellín con el Cerro Nutibara.

205.2.3.1.2 Establecer un sistema de parques locales que sirvan de soporte a la localización de nuevas actividades.

205.2.4 Ambiental. Generar un sistema de espacio público que integren ambiental y espacialmente el corredor de la calle 30 y el cerro Nutibara al desarrollo territorial de la ciudad, reduciendo los impactos que puedan producirse en relación con las demás actividades industriales existentes en la zona.

205.2.4.1 Estrategias:

205.2.4.1.1 Integrar el espacio público con el área protegida urbana del Cerro Nutibara y Parques del Río Medellín.

205.2.4.1.2 Configurar secciones viales asociados a los corredores verdes, en las que se apliquen criterios ambientales.

Artículo 206. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 24 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 114. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	9.957,65	665,98	0,92	362,93	4.826,28	4.101,54
2	4.224,05	0,00	2,61	531,49	1.163,03	2.526,92
3	5.648,55	205,04	5,96	639,45	2.121,12	2.676,98
4	3.933,72	0,00	1,65	215,42	1.666,93	2.049,72
5	3.800,54	0,00	0,00	0,00	1.906,62	1.893,92
6	7.082,37	0,00	0,00	0,00	3.054,79	4.027,58
7	4.307,91	0,00	0,00	0,00	1.993,55	2.314,36
8	7.762,94	0,00	114,32	535,42	4.160,97	2.952,23
9	11.164,00	0,00	0,00	0,00	3.437,80	7.726,20
10	9.094,49	0,00	0,00	0,00	2.342,52	6.751,97
11	4.580,42	987,15	0,00	0,00	1.137,27	2.456,00
12	3.278,29	0,00	0,00	0,00	810,89	2.467,40
13	4.950,80	0,00	0,00	0,00	1.129,71	3.821,09
14	3.714,01	0,00	0,00	0,00	972,65	2.741,36
15	4.684,81	443,17	197,76	592,18	1.860,51	1.591,19
16	10.595,20	0,00	0,00	0,00	2.528,18	8.067,02
17	5.367,56	0,00	0,00	0,00	1.750,05	3.617,51
18	4.259,93	358,66	0,00	0,00	1.177,14	2.724,13
19	4.495,79	0,00	0,00	0,00	1.396,44	3.099,35
20	7.140,50	1.129,78	0,00	0,00	1.774,22	4.236,50
21	8.701,67	0,00	257,14	859,01	3.862,57	3.722,95
22	8.661,75	455,89	449,31	1.431,10	4.490,88	1.834,57
23	5.537,21	0,00	0,00	0,00	1.886,16	3.651,05
24	9.590,39	1.782,77	222,44	714,84	2.684,00	4.186,34
AME_1	6.180,58	607,98	3.654,68	0,00	1.917,92	0,00
TOTAL	158.715,13	6.636,42	4.906,79	5.881,84	56.052,20	85.237,88

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 207. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron

parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 115. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	CBML	APROVECHAMIENTOS
1	5	15020100001	Edificación consolidada
2	11	15020050042	Edificación consolidada
2	11	15020050041	Edificación Consolidada
3	3	15020090022	Edificación Consolidada
4	AME_1	15020050017	Edificación Consolidada
5	20	15020030017	Edificación Consolidada
6	20	15020030022	Edificación Consolidada
7	22	15020010004	Edificación Consolidada
8	15	15020080007	Edificación Consolidada
9	15	15020080006	Edificación Consolidada
10	22	15020010008	Edificación Consolidada
11	24	15020030028	Edificación Consolidada
11	24	15020030003	Edificación Consolidada
12	24	15020030001	Edificación Consolidada
13	18	15020040013	Edificación Consolidada

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 208. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 116. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	4.101,54	2,37	9.728,21	39%	61%	3.808,55	5.919,66
2	2.526,92	2,20	5.556,43	39%	61%	2.175,32	3.381,11
3	2.676,98	2,20	5.886,48	39%	61%	2.304,53	3.581,95
4	2.049,72	2,20	4.507,13	39%	61%	1.764,52	2.742,61
5	1.893,92	2,20	4.164,49	39%	61%	1.630,38	2.534,11
6	4.027,58	2,91	11.710,96	39%	61%	4.584,79	7.126,17
7	2.314,36	2,20	5.089,01	39%	61%	1.992,33	3.096,68
8	2.952,23	2,20	6.491,56	39%	61%	2.541,42	3.950,14
9	7.726,20	3,28	25.360,69	49%	51%	12.527,68	12.833,01
10	6.751,97	2,46	16.624,36	50%	50%	8.315,52	8.308,84
11	2.456,00	2,32	5.707,46	78%	22%	4.439,92	1.267,53
12	2.467,40	2,32	5.733,94	78%	22%	4.460,53	1.273,41
13	3.821,09	2,80	10.699,05	78%	22%	8.322,97	2.376,08
14	2.741,36	2,32	6.370,60	78%	22%	4.955,79	1.414,80
15	1.591,19	2,32	3.697,75	78%	22%	2.876,54	821,21
16	8.067,02	2,15	17.355,67	60%	40%	10.416,75	6.938,92
17	3.617,51	3,56	12.872,07	78%	22%	10.013,39	2.858,67
18	2.724,13	2,32	6.330,56	78%	22%	4.924,65	1.405,91
19	3.099,35	2,32	7.202,52	78%	22%	5.602,96	1.599,56
20	4.236,50	2,32	9.845,15	78%	22%	7.658,70	2.186,44
21	3.722,95	2,15	8.009,70	60%	40%	4.807,36	3.202,34
22	1.834,57	3,50	6.419,00	60%	40%	3.852,64	2.566,36
23	3.651,05	2,32	8.484,59	78%	22%	6.600,31	1.884,29
24	4.186,34	2,32	9.728,57	78%	22%	7.568,02	2.160,55
AME_1	0,00	0,00	0,00	0%	0%	0,00	0,00
TOTAL	85.237,88		213.575,93			128.145,56	85.430,37

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 209. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas correspondientes por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 117. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m²)	Áreas de adecuación (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m²)
1	2,84	1168,60	1186,69	377,64	814,03
2	25,64	420,42	792,00	49,92	400,05
3	6,64	630,36	884,28	172,47	338,73
4	0,00	476,39	755,74	158,92	181,72
5	143,91	501,06	432,91	136,77	243,46
6	96,00	875,47	726,48	100,10	1771,97
7	228,94	491,46	358,91	50,90	453,78
8	422,50	437,45	292,54	198,59	634,65
9	753,48	425,28	1101,41	0,00	3770,11
10	1649,86	1031,47	503,81	0,00	961,63
11	0,00	726,96	502,79	0,00	446,12
12	0,00	525,28	485,15	0,00	533,52
13	85,72	663,97	1689,95	0,52	108,71
14	272,38	326,31	519,34	0,23	329,14
15	247,72	350,95	0,00	197,76	336,23
16	418,30	867,58	1455,84	86,07	1644,91
17	212,19	570,13	982,70	315,21	1146,44
18	5,53	555,04	720,73	124,96	382,90
19	159,72	562,70	481,90	32,88	622,47
20	124,39	649,41	630,07	332,44	1029,95
21	158,35	992,38	1146,85	427,75	88,28
22	200,22	917,57	0,00	449,31	889,14
23	141,16	769,11	458,23	27,81	882,00
24	84,68	1126,70	1443,27	626,91	16,07
TOTAL	5.440,17	16.062,05	17.551,59	3.867,16	18.026,03

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 210. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 118. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	8	380,86	5	317,79	3.109,91	48	61
2	5	217,53	3	181,51	1.776,28	27	35
3	5	230,45	3	192,29	1.881,79	29	37
4	4	176,45	2	147,23	1.440,84	22	28
5	4	163,04	2	136,04	1.331,30	20	26
6	10	458,48	6	382,56	3.743,75	57	74
7	4	199,23	3	166,24	1.626,85	25	32
8	6	254,14	4	212,06	2.075,22	32	41
9	28	1.252,77	17	1.045,32	10.229,59	157	202
10	18	831,55	12	693,85	6.790,11	104	134
11	10	443,99	6	370,47	3.625,46	56	72
12	10	446,05	6	372,19	3.642,29	56	72
13	18	832,30	12	694,48	6.796,20	104	134
14	11	495,58	7	413,52	4.046,70	62	80
15	6	287,65	4	240,02	2.348,87	36	46
16	23	1.041,67	14	869,18	8.505,89	130	168
17	22	1.001,34	14	835,53	8.176,53	125	162
18	11	492,46	7	410,92	4.021,27	62	79
19	12	560,30	8	467,52	4.575,15	70	90

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
20	17	765,87	11	639,05	6.253,79	96	124
21	11	480,74	7	401,13	3.925,50	60	78
22	9	385,26	5	321,47	3.145,91	48	62
23	15	660,03	9	550,74	5.389,54	83	106
24	17	756,80	11	631,48	6.179,73	95	122
AME_1	0	0,00	0	0,00	0,00	0	0
TOTAL	285	12.814,56	178	10.692,58	104.638,43	1.604	2.067

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 211. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial.

Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 119. Factores para determinar cargas variables

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
1	7,21	7,00
2	7,61	7,00
3	7,31	7,00
4	7,32	7,00
5	5,30	7,00
6	7,55	7,00
7	5,18	7,00
8	4,43	7,00
9	5,49	7,00
10	1,84	7,00
11	3,36	7,00
12	3,61	7,00
13	3,40	7,00
14	2,62	7,00
15	1,68	7,00
16	4,35	7,00
17	3,34	7,00
18	3,54	7,00
19	3,07	7,00
20	3,41	7,00
21	3,64	7,00
22	3,19	7,00
23	3,17	7,00
24	2,99	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 120. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	1186,69	0,00	1186,69
2	792,00	0,00	792,00
3	884,28	0,00	884,28
4	755,74	0,00	755,74
5	432,91	0,00	432,91
6	726,48	522,74	1249,22
7	358,91	47,44	406,35
8	292,54	171,05	463,59

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
9	1101,41	1334,35	2435,76
10	503,81	228,91	732,72
11	502,79	0,00	502,79
12	485,15	24,18	509,33
13	1689,95	0,00	1689,95
14	519,34	0,00	519,34
15	0,00	168,12	168,12
16	1455,84	94,54	1550,38
17	982,70	81,87	1064,57
18	720,73	0,00	720,73
19	481,90	70,28	552,18
20	630,07	199,94	830,01
21	1146,85	0,00	1146,85
22	0,00	444,57	444,57
23	458,23	211,89	670,12
24	1443,27	0,00	1443,27
TOTAL	17.551,59	3.599,88	21.151,47

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 212. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de uso residencial a otros usos, de otros usos a residencial, los factores y la edificabilidad convertida así:

Tabla 121. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	890,09	0,67	599,84
2	508,39	0,67	342,61
3	538,59	0,67	362,96
4	412,38	0,67	277,91
5	381,03	0,67	256,78
6	1.071,50	0,67	722,10
7	465,62	0,67	313,79
8	593,95	0,67	400,27
9	4.919,47	0,67	3.315,30
10	3.328,21	0,67	2.242,92
11	2.727,69	0,67	1.838,22
12	2.740,35	0,67	1.846,75
13	5.113,25	0,67	3.445,89
14	3.044,61	0,67	2.051,81
15	1.767,22	0,67	1.190,95
16	5.210,05	0,67	3.511,12
17	6.151,77	0,67	4.145,76
18	3.025,48	0,67	2.038,91
19	3.442,20	0,67	2.319,74
20	4.705,16	0,67	3.170,87
21	2.404,45	0,67	1.620,39
22	1.926,94	0,67	1.298,59
23	4.054,93	0,67	2.732,67
24	4.649,44	0,67	3.133,32

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 122. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	2.028,37	1,00	2.028,37
2	1.158,54	1,00	1.158,54
3	1.227,36	1,00	1.227,36
4	939,76	1,00	939,76
5	868,31	1,00	868,31
6	2.441,78	1,00	2.441,78
7	1.061,08	1,00	1.061,08
8	1.353,52	1,00	1.353,52
9	2.688,74	1,00	2.688,74
10	1.659,10	1,00	1.659,10
11	0,00	1,00	0,00
12	0,00	1,00	0,00
13	0,00	1,00	0,00
14	0,00	1,00	0,00
15	0,00	1,00	0,00
16	0,00	1,00	0,00
17	0,00	1,00	0,00
18	0,00	1,00	0,00
19	0,00	1,00	0,00
20	0,00	1,00	0,00
21	0,00	1,00	0,00
22	0,00	1,00	0,00
23	0,00	1,00	0,00
24	0,00	1,00	0,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Sección 13.

Plan Parcial De Renovación Urbana – Polígono Z6_R_47 - Guayabal

Artículo 213. Área de planificación del plan parcial. El área de planificación posee un área bruta de 351,737.72 m² y un área neta de 186,263.06 m² y está conformada por 406 predios, que constituirán la estructura básica de planificación y gestión del presente plan parcial, de conformidad con el listado de CBML y matrículas inmobiliarias que se encuentran en el presente decreto, y que se representan en el *Mapa: 1. Plano topográfico y disposición de matrículas inmobiliarias* de diagnóstico de este plan parcial.

Artículo 214. Modelo de ocupación-planteamiento urbanístico del plan parcial. El modelo de ocupación, entendido como la expresión gráfica de la disposición proyectada de las estructuras del espacio público y del espacio privado, en el polígono de tratamiento, se representa en el *Mapa 6. Modelo de ocupación - Planteamiento Urbanístico* de este plan parcial, el cual se protocoliza con el presente decreto.

214.1 Componentes del Modelo de Ocupación.

214.2 Desde lo Público.

214.2.1 La estructura del espacio público en el modelo fortalecerá la existente a partir de la generación de dos vías nuevas con el objetivo de mejorar las condiciones de accesibilidad y el nivel de servicio del trazado vial. Estas serán la Carrera 50GG entre las Calle 7sur y 8 sur para integrar el trazado vial existente del polígono Z6_CN2_23.

214.2.2 El espacio público general se dispondrá a partir de parques lineales sobre los ejes estructurantes T5 Entre Orillas, Carrera 52 Guayabal, T8 EAFIT y T9 Calle 12 Sur La Aguacatala, así como sobre el frente de la Carrera 55FF (Avenida 80).

214.2.3 El espacio público local se generará sobre los bordes del polígono de consolidación Z6_CN2_23 y sobre el frente de la Calle 12B sur, consolidando espacios públicos de carácter barrial que complementan el planteamiento urbanístico.

214.3 Desde lo Privado.

214.3.1 La estructura del espacio privado en el polígono buscará desarrollar los predios industriales a partir de la delimitación de las unidades de actuación urbanística manteniendo la división predial existente excepto en los predios de mayor tamaño que serán divididos en diferentes unidades de actuación.

214.3.2 A su interior, se identifican veintidós (22) áreas de manejo especial; 2 en la categoría de estaciones de servicio, 2 en la categoría de equipamiento y 18 en la categoría de edificaciones consolidadas, estas últimas con relación con edificaciones industriales existentes.

214.3.3 Las unidades de actuación urbanística que se localizarán en los bordes del polígono de consolidación Z6_CN2_23 desarrollarán un mayor porcentaje de usos residenciales (78% de la edificabilidad) como respuesta a las actividades existentes en el sector.

214.3.4 Las unidades que se localizan sobre los ejes estructurantes tendrán una mayor mixtura de usos, llegando a un promedio de 50% de la edificabilidad destinada a usos residenciales y un 50% destinada a usos diferentes a la vivienda, incorporando nuevos usos en el territorio.

Artículo 215. Objetivos del plan parcial. Para la concreción del modelo de ocupación, se establecen los siguientes objetivos y estrategias:

215.1 Objetivo General. Implementar un proceso de renovación urbana a partir de las preexistencias y la articulación de la renovación con el suelo de consolidación al interior del polígono a partir de los sistemas públicos que potencian y complementan la estructura existente.

215.2 Objetivos Específicos:

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

215.2.1.1 Estrategias:

215.2.1.1.1 Identificar las actividades actuales con el fin de definir la vocación que permita establecer un modelo de gestión en función a la transitoriedad de los usos

215.2.1.1.2 Implementar programas y proyectos para la protección a moradores y las actividades económicas.

215.2.2 Económico. Potenciar las características del polígono y consolidarlo como un suelo apto para el desarrollo inmobiliario y la construcción, mejorando las dinámicas económicas actuales de los propietarios y desarrolladores, así como las redes productivas de los moradores.

215.2.2.1 Estrategias:

215.2.2.1.1 Aplicar el protocolo ambiental y urbanístico para la convivencia de los usos existentes con los propuestos.

215.2.2.1.2 Permitir el desarrollo por etapas en las licencias de construcción que permitan la permanencia de las actividades económicas en aplicación al derecho de permanencia.

215.2.3 **Urbano.** generar a través de espacialidades públicas la articulación de los nuevos desarrollos con los suelos en tratamiento de consolidación logrando una transición amable entre lo actual y lo proyectado; hacia el interior del polígono se propone la oferta de espacialidades públicas de carácter barrial conectadas con los entornos del polígono través de la conformación de ejes longitudinales y transversales en los cuales se disponen espacialidades públicas de carácter lineal.

215.2.3.1 Estrategias:

215.2.3.1.1 Configurar un sistema de espacio público tipo malla que conecta Parques del Río Medellín con el Cerro Nutibara.

215.2.3.1.2 Establecer un sistema de espacio público central conectado con el espacio público del resto del polígono.

215.2.3.1.3 Priorizar la conexión con los sistemas públicos y existentes localizados en el macroproyecto Río Sur.

215.2.4 **Ambiental.** Fomentar la generación de nuevas y mejores condiciones climáticas y ambientales, a través de la generación de nuevas espacialidades públicas, tanto de permanencia y estancia, como aquellas asociadas a los ejes longitudinales y transversales que se convierten en parte integral de la red ecológica complementaria.

215.2.4.1 Estrategias:

215.2.4.1.1 Configurar un sistema de espacio público tipo malla que permita la conectividad entre el proyecto Parques del Río y complemente la estructura ecológica complementaria y principal.

215.2.4.1.2 Establecer un sistema de espacio público con relación a la Quebrada La Guayabala como principal conector con el área protegida del Cerro Nutibara.

Artículo 216. Proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Cada una de las 56 unidades de actuación urbanística que componen el área de intervención de este plan parcial, se consideran una unidad urbanizable de manera autónoma a través de la respectiva licencia de urbanización, que se otorgará aplicando las reglas de la presente sección.

El listado de CBML por Unidad de Actuación Urbanística se especifica en este Documento Técnico de Soporte y se representan en el *Mapa 08. Proyecto Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística* del plan parcial. El siguiente cuadro, contiene la caracterización general de cada una de las unidades de actuación urbanística.

Tabla 123. Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial

UAU	Área Bruta (m2)	Área AMES (m2)	Espacio público Existente (m2)	Áreas verdes sistema hidrográfico (m2)	Vías existentes (m2)	Área Neta (m2)
1	23.996,27	1.555,55	0,00	0,00	11.800,03	10.640,69
2	15.188,62	0,00	0,00	0,00	4.297,34	10.891,28
3	8.746,33	0,00	0,00	0,00	2.188,47	6.557,86
4	9.438,54	0,00	0,00	0,00	3.882,58	5.555,96
5	29.976,00	0,00	0,00	0,00	7.160,44	22.815,56
6	5.386,52	0,00	0,00	0,00	1.085,92	4.300,60
7	4.865,01	0,00	0,00	0,00	1.897,12	2.967,89
8	14.668,92	4.355,92	0,00	0,00	3.236,55	7.076,45
9	7.383,72	1.547,55	494,24	0,00	1.866,20	3.475,73
10	9.319,65	3.430,80	698,82	0,00	2.633,07	2.556,96
11	15.315,24	3.244,39	1.705,72	0,00	4.682,80	5.682,33
12	9.724,65	4.060,58	1.367,18	0,00	2.148,13	2.148,76
13	13.386,02	0,00	776,97	0,00	2.648,67	9.960,38
14	12.773,09	2.707,87	694,88	0,00	3.400,79	5.969,55
15	12.038,50	2.073,40	1.552,06	0,00	2.601,16	5.811,88
16	7.354,33	0,00	943,70	0,00	1.890,83	4.519,80
17	33.661,47	15.228,87	0,00	0,00	8.490,57	9.942,03
18	5.655,76	0,00	0,00	0,00	1.920,97	3.734,79
19	6.626,74	0,00	22,73	1.118,73	2.190,25	3.295,03
20	7.506,51	0,00	0,00	0,00	2.571,56	4.934,95
21	3.512,00	0,00	0,00	0,00	1.139,64	2.372,36
22	12.246,19	0,00	130,91	1.149,83	3.876,30	7.089,15
23	8.794,44	0,00	0,00	497,00	2.746,83	5.550,61
24	10.539,60	0,00	531,25	1.734,18	2.896,49	5.377,68
25	9.280,78	0,00	97,97	841,81	4.730,08	3.610,92
26	7.168,49	0,00	9,65	767,04	2.114,90	4.276,90
27	8.468,28	0,00	111,14	1.770,16	2.897,69	3.689,29
28	8.288,00	379,49	0,00	0,00	2.703,24	5.205,27
29	6.607,81	290,02	264,01	0,00	1.686,38	4.367,40
30	4.560,69	0,00	637,26	10,96	1.184,06	2.728,41
31	9.298,01	1.995,86	1.409,72	0,00	3.381,62	2.510,81
32	4.601,83	0,00	0,00	0,00	1.101,46	3.500,37
33	5.360,65	721,26	0,00	0,00	1.445,64	3.193,75
TOTAL	351.738,66	41.591,56	11.448,21	7.889,71	104.497,78	186.311,40

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 217. Identificación de las Áreas de Manejo Especial. De conformidad con lo establecido en el presente Decreto, con respecto a los criterios para la identificación de las áreas de manejo especial a continuación, se identifican las correspondientes al Plan Parcial, que por sus condiciones especiales no hicieron parte del sistema de reparto y que se representan en el *Mapa 07. Áreas de Manejo Especial*, que se protocoliza con el presente Decreto.

Tabla 124. Áreas de manejo especial del Plan Parcial

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	CBML	APROVECHAMIENTOS
1	1	15100500026	Edificación Consolidada
2	8	15100280005	Equipamiento
3	8	15100280022	Edificación Consolidada
3	8	15109990073	Edificación Consolidada
4	10	15100280016	Estación de Servicio de Gasolina
5	10	15100280017	Edificación Consolidada
5	10	15100280020	Edificación Consolidada
6	9	15100280013	Edificación Consolidada
6	9	15100280019	Edificación Consolidada
7	14	15100260002	Edificación Consolidada
8	14	15100260011	Edificación Consolidada
9	12	15100250024	Edificación Consolidada
10	12	15100250025	Edificación Consolidada
11	12	15100250023	Edificación Consolidada

NUMERO_AME	CODIGO_UAU	CBML	APROVECHAMIENTOS
12	11	15100250016	Edificación Consolidada
12	11	15100250017	Edificación Consolidada
13	11	15100250011	Edificación Consolidada
14	11	15100250010	Equipamiento
15	15	15100160077	Edificación Consolidada
16	17	15100160098	Edificación Consolidada
17	17	15100160086	Edificación Consolidada
18	17	15100160058	Edificación Consolidada
19	17	15100160087	Edificación Consolidada
20	28	15100020011	Edificación Consolidada
20	28	15100020012	Edificación Consolidada
20	28	15100020010	Edificación Consolidada
21	29	15100040015	Edificación Consolidada
22	31	15100010026	Estación de Servicio de Gasolina
23	33	15100010012	Edificación Consolidada
24	33	15100010020	Edificación Consolidada

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 218. Beneficios por Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo del sistema de reparto a escala del macroproyecto, el presente Plan Parcial distribuye sus beneficios expresados en aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística, en los siguientes términos:

Tabla 125. Beneficios asignados a las unidades de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Área neta (m2)	Índice de Construcción (I.C)	Edificabilidad total (m2)	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)	Edificabilidad en usos residenciales (m2)	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m2)
1	10.640,69	2,52	26.800,63	52%	48%	13.904,06	12.896,57
2	10.891,28	2,52	27.432,01	65%	35%	17.790,51	9.641,50
3	6.557,86	2,52	16.516,44	78%	22%	12.854,42	3.662,02
4	5.555,96	2,52	13.993,11	78%	22%	10.890,56	3.102,55
5	22.815,56	2,62	59.682,58	39%	61%	23.449,07	36.233,51
6	4.300,60	2,23	9.581,61	78%	22%	7.457,18	2.124,43
7	2.967,89	2,62	7.762,37	78%	22%	6.041,30	1.721,07
8	7.076,45	2,48	17.549,60	52%	48%	9.104,66	8.444,93
9	3.475,73	2,25	7.811,05	78%	22%	6.079,19	1.731,86
10	2.556,96	2,23	5.697,46	52%	48%	2.955,82	2.741,64
11	5.682,33	2,36	13.432,41	78%	22%	10.454,18	2.978,23
12	2.148,76	2,68	5.751,37	78%	22%	4.476,18	1.275,19
13	9.960,38	2,23	22.193,89	52%	48%	11.514,11	10.679,79
14	5.969,55	2,62	15.614,69	52%	48%	8.100,84	7.513,85
15	5.811,88	2,23	12.945,44	65%	35%	8.395,52	4.549,92
16	4.519,80	2,23	10.069,55	78%	22%	7.836,93	2.232,62
17	9.942,03	2,21	22.019,61	78%	22%	17.137,43	4.882,18
18	3.734,79	2,52	9.407,35	52%	48%	4.880,50	4.526,85
19	3.295,03	2,52	8.299,22	65%	35%	5.382,30	2.916,92
20	4.934,95	2,94	14.490,88	52%	48%	7.517,81	6.973,07
21	2.372,36	2,23	5.279,62	65%	35%	3.424,00	1.855,62
22	7.089,15	2,20	15.579,01	65%	35%	10.103,47	5.475,54
23	5.550,61	2,52	13.981,16	52%	48%	7.253,37	6.727,79
24	5.377,68	2,22	11.932,66	65%	35%	7.738,70	4.193,96
25	3.610,92	2,99	10.789,88	52%	48%	5.597,75	5.192,13
26	4.276,90	2,94	12.561,20	65%	35%	8.146,33	4.414,87
27	3.689,29	2,62	9.650,19	52%	48%	5.006,48	4.643,71
28	5.205,27	2,62	13.614,81	65%	35%	8.829,63	4.785,18
29	4.367,40	2,23	9.754,69	65%	35%	6.326,22	3.428,47
30	2.728,41	2,62	7.145,53	52%	48%	3.707,07	3.438,46
31	2.510,81	4,08	10.247,74	65%	35%	6.645,98	3.601,76
32	3.500,37	2,24	7.850,51	65%	35%	5.091,30	2.759,21
33	3.193,75	3,20	10.220,00	52%	48%	5.302,10	4.917,90
TOTAL	186.311,40		465.658,29			279.394,98	186.263,32

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 219. Cargas por Unidad de Actuación Urbanística. En correspondencia con los beneficios asignados en términos de aprovechamientos, las cargas urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística se representan en el *Mapa 09. Asignación de cargas urbanísticas por UAU* y se cuantifican de conformidad con la siguiente tabla:

Tabla 126. Cargas asignadas a las unidades de actuación urbanística

UAU	VÍAS		ESPACIO PÚBLICO		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m ²)	Áreas de adecuación (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m ²).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m ²)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m ²)
1	435,39	1.061,06	1.652,85	0,00	3.761,08
2	453,96	1.969,66	867,80	0,00	4.118,45
3	529,97	785,16	440,18	0,00	2.106,98
4	329,14	751,17	1.274,75	0,00	952,64
5	1.195,71	1.371,76	5.774,54	120,58	6.875,94
6	415,48	491,21	643,44	0,00	675,23
7	233,65	477,06	651,40	0,00	505,07
8	1.048,76	1.220,62	2.327,72	0,00	34,15
9	181,11	564,89	889,86	522,35	298,18
10	169,62	512,77	0,00	698,81	986,65
11	92,65	1.505,05	684,28	1.746,98	1.522,13
12	0,00	1.124,37	0,00	1.287,51	868,04
13	306,60	887,61	1.062,08	1.074,09	3.497,44
14	350,25	672,29	600,95	694,88	2.407,34
15	1.141,10	696,74	785,66	1.552,05	374,43
16	33,88	809,73	1.197,52	1.080,62	549,16
17	849,57	2.122,85	1.377,51	49,37	1.550,44
18	0,00	938,31	176,24	460,00	1.789,32
19	203,68	610,89	817,76	397,58	548,20
20	1.285,84	175,90	1.177,51	0,00	467,54
21	436,87	293,90	250,82	0,00	286,86
22	210,95	737,41	1.436,76	208,65	1.499,75
23	572,00	680,46	1.916,19	13,35	364,96
24	77,06	901,54	1.607,66	509,46	616,09
25	738,69	1.282,25	851,97	98,09	365,70
26	50,32	1.042,43	2.189,13	10,14	116,34
27	39,13	926,76	681,52	111,19	1.269,92
28	782,28	640,30	780,21	0,00	1.038,40
29	22,80	692,14	0,00	271,08	1.975,68
30	160,13	691,40	594,81	634,17	653,15
31	87,17	1.476,13	1,51	1.402,67	1.706,23
32	967,51	94,11	400,86	0,00	75,21
33	1.376,39	11,37	578,17	1,06	21,29
TOTAL	14.777,66	28.219,30	33.691,66	12.944,68	43.878,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 220. Exigencia de generación vivienda VIP y VIS por Unidad de Actuación Urbanística. La exigencia de generación de vivienda VIS y VIP para cada Unidad de Actuación Urbanística se establece a continuación a partir del escenario de reparto de la densidad básica.

Tabla 127. Exigencia de generación de VIS/VIP por unidad de actuación urbanística

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
1	31	1.390,41	19	1.160,17	11.353,49	174	224
2	40	1.779,05	25	1.484,46	14.527,00	223	287
3	29	1.285,44	18	1.072,58	10.496,40	161	207

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Unidades de Vivienda de Interés Prioritario	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Unidades de Vivienda de Interés Social - VIS	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad vivienda No VIS (m2)	Unidades de vivienda NO VIS	Unidades de vivienda totales
4	24	1.089,06	15	908,72	8.892,79	136	176
5	52	2.344,91	33	1.956,61	19.147,56	293	378
6	17	745,72	10	622,23	6.089,23	93	120
7	13	604,13	8	504,09	4.933,08	76	97
8	20	910,47	13	759,70	7.434,49	114	147
9	14	607,92	8	507,25	4.964,02	76	98
10	7	295,58	4	246,64	2.413,60	37	48
11	23	1.045,42	15	872,31	8.536,46	131	169
12	10	447,62	6	373,50	3.655,06	56	72
13	26	1.151,41	16	960,75	9.401,95	144	186
14	18	810,08	11	675,94	6.614,82	101	131
15	19	839,55	12	700,53	6.855,44	105	135
16	17	783,69	11	653,92	6.399,32	98	126
17	38	1.713,74	24	1.429,96	13.993,73	214	276
18	11	488,05	7	407,23	3.985,21	61	79
19	12	538,23	7	449,10	4.394,97	67	87
20	17	751,78	10	627,29	6.138,74	94	121
21	8	342,40	5	285,70	2.795,90	43	55
22	22	1.010,35	14	843,04	8.250,08	126	163
23	16	725,34	10	605,23	5.922,81	91	117
24	17	773,87	11	645,72	6.319,11	97	125
25	12	559,77	8	467,08	4.570,89	70	90
26	18	814,63	11	679,74	6.651,96	102	131
27	11	500,65	7	417,75	4.088,09	63	81
28	20	882,96	12	736,75	7.209,91	111	142
29	14	632,62	9	527,87	5.165,73	79	102
30	8	370,71	5	309,32	3.027,05	46	60
31	15	664,60	9	554,55	5.426,83	83	107
32	11	509,13	7	424,82	4.157,35	64	82
33	12	530,21	7	442,41	4.329,47	66	86
TOTAL	621	27.939,50	389	23.312,96	228.142,52	3.497	4.506

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 221. Factores para determinar las cargas variables en plan parcial.

Para efectos de la aplicación del instrumento de cargas variables reguladas en el artículo 85 del presente Decreto, se establecen los siguientes factores que corresponde al mayor valor que resulte de comparar la totalidad de obligación de espacio público a cumplirse en suelo por modelo de ocupación, con el 50% de la obligación total de espacio público:

Tabla 128. Factores para determinar cargas variables

UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
1	5,62	7,00
2	4,20	7,00
3	3,09	7,00
4	3,20	7,00
5	7,47	7,00
6	2,72	7,00
7	2,97	7,00
8	3,37	7,00
9	3,04	7,00
10	4,66	7,00
11	3,31	7,00
12	3,01	7,00
13	5,73	7,00
14	5,31	7,00
15	1,74	7,00
16	3,51	7,00
17	2,61	7,00
18	5,85	7,00
19	3,74	7,00

UAU	Factor para vivienda	Factor para otros usos
20	2,67	7,00
21	2,06	7,00
22	4,38	7,00
23	4,32	7,00
24	4,32	7,00
25	2,64	7,00
26	4,24	7,00
27	5,63	7,00
28	2,91	7,00
29	4,75	7,00
30	4,71	7,00
31	3,79	7,00
32	0,96	7,00
33	0,83	7,00

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 129. Obligación mínima para determinar cargas variables

UAU	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación a cumplirse al interior de la UAU (m2)	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplirse en dinero (m2)	Total (m2)
1	1652,85	1054,11	2706,96
2	867,80	1625,32	2493,12
3	440,18	833,40	1273,58
4	1274,75	0,00	1274,75
5	5774,54	550,70	6325,24
6	643,44	15,90	659,34
7	651,40	0,00	651,40
8	2327,72	0,00	2327,72
9	889,86	0,00	889,86
10	0,00	493,33	493,33
11	684,28	418,93	1103,21
12	0,00	434,02	434,02
13	1062,08	1217,68	2279,76
14	600,95	903,19	1504,14
15	785,66	0,00	785,66
16	1197,52	0,00	1197,52
17	1377,51	86,46	1463,97
18	176,24	806,54	982,78
19	817,76	0,00	817,76
20	1177,51	0,00	1177,51
21	250,82	18,02	268,84
22	1436,76	31,49	1468,25
23	1916,19	0,00	1916,19
24	1607,66	0,00	1607,66
25	851,97	0,00	851,97
26	2189,13	0,00	2189,13
27	681,52	294,20	975,72
28	780,21	129,10	909,31
29	0,00	987,84	987,84
30	594,81	29,17	623,98
31	1,51	852,36	853,87
32	400,86	0,00	400,86
33	578,17	0,00	578,17
TOTAL	33.691,66	10.781,77	44.473,43

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Artículo 222. Convertibilidad de usos por Unidad de Actuación Urbanística.

En concordancia con las reglas generales en materia de convertibilidad establecidas en los artículos 87 y 88 del presente Decreto, se establece la edificabilidad máxima a convertir de uso residencial a otros usos, de otros usos a residencial, los factores y la edificabilidad convertida así:

Tabla 130. Edificabilidad máxima para convertir de uso residencial a otros usos

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de usos residenciales a usos diferentes a la vivienda (m2)
1	5.863,87	0,67	3.951,74
2	9.560,91	0,67	6.443,22
3	7.899,49	0,67	5.323,57
4	6.692,63	0,67	4.510,25
5	5.544,30	0,67	3.736,38
6	4.582,69	0,67	3.088,34
7	3.712,59	0,67	2.501,96
8	3.839,78	0,67	2.587,68
9	3.735,87	0,67	2.517,65
10	1.246,58	0,67	840,09
11	6.424,46	0,67	4.329,53
12	2.750,77	0,67	1.853,78
13	4.855,94	0,67	3.272,48
14	3.416,43	0,67	2.302,38
15	4.511,89	0,67	3.040,62
16	4.816,07	0,67	3.245,61
17	10.531,55	0,67	7.097,35
18	2.058,29	0,67	1.387,11
19	2.892,54	0,67	1.949,32
20	3.170,55	0,67	2.136,67
21	1.840,11	0,67	1.240,07
22	5.429,77	0,67	3.659,19
23	3.059,02	0,67	2.061,52
24	4.158,90	0,67	2.802,74
25	2.360,78	0,67	1.590,96
26	4.377,97	0,67	2.950,37
27	2.111,42	0,67	1.422,92
28	4.745,18	0,67	3.197,84
29	3.399,81	0,67	2.291,18
30	1.563,41	0,67	1.053,61
31	3.571,65	0,67	2.406,98
32	2.736,15	0,67	1.843,93
33	2.236,10	0,67	1.506,93

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

Tabla 131. Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a uso residencial

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
1	2.176,32	1,00	2.176,32
2	0,00	1,00	0,00
3	0,00	1,00	0,00
4	0,00	1,00	0,00
5	12.360,47	1,00	12.360,47
6	0,00	1,00	0,00
7	0,00	1,00	0,00
8	1.425,10	1,00	1.425,10
9	0,00	1,00	0,00
10	462,66	1,00	462,66
11	0,00	1,00	0,00
12	0,00	1,00	0,00
13	1.802,23	1,00	1.802,23
14	1.267,97	1,00	1.267,97
15	0,00	1,00	0,00
16	0,00	1,00	0,00
17	0,00	1,00	0,00
18	763,91	1,00	763,91
19	0,00	1,00	0,00
20	1.176,72	1,00	1.176,72
21	0,00	1,00	0,00
22	0,00	1,00	0,00

UAU	Edificabilidad máxima para convertir de otros usos a usos residenciales (m2)	Factor de Convertibilidad	Edificabilidad convertida de otros usos a usos residenciales (m2)
23	1.135,33	1,00	1.135,33
24	0,00	1,00	0,00
25	876,18	1,00	876,18
26	0,00	1,00	0,00
27	783,63	1,00	783,63
28	0,00	1,00	0,00
29	0,00	1,00	0,00
30	580,25	1,00	580,25
31	0,00	1,00	0,00
32	0,00	1,00	0,00
33	829,90	1,00	829,90

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

TITULO III

GESTIÓN DEL MACROPROYECTO

Artículo 223. Sistema de gestión para la equidad territorial en el Macroproyecto. En concordancia con lo establecido en el numeral 4 del artículo 3 del Acuerdo 48 de 2014, el sistema de gestión general del Macroproyecto Río Sur es responsable de establecer los mecanismos para producir las transformaciones territoriales - siendo los procesos de gestión, aquellos que permiten llevar a la práctica lo planificado, articulando de manera activa la sociedad y las instituciones.

En el marco del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial se establecen los instrumentos de planificación complementaria y enmarcados en ellos, el desarrollo y aplicación de los instrumentos de intervención del suelo, así como los instrumentos de financiación y mecanismos para la coordinación y gestión Urbana e Inmobiliaria, Gestión de la Financiación, Gestión Social y Gestión Interinstitucional.

CAPÍTULO 1.

Gestión del subsistema de planificación complementaria

Sección 1.

Gestión de las Unidades de Actuación Urbanística y de las Áreas de Manejo Especial

Artículo 224. Desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística. Los planes parciales al interior del Macroproyecto Río Sur no tendrán una secuencia obligatoria de gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística o unidades de gestión cuando sean conformadas. Cualquiera de ellas podrá iniciar el proceso de licenciamiento en cualquier momento durante la vigencia del presente Decreto y las disposiciones que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. El operador urbano, la entidad gestora o quien haga sus veces, podrá priorizar la ejecución de las unidades de actuación urbanística en función de la concreción de los modelos de ocupación definidos para el Macroproyecto y los modelos de ocupación- de los planes parciales.

Artículo 225. Procedimiento para la delimitación de Unidad de Actuación Urbanística. En desarrollo de lo establecido en el artículo 41 al 44 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015, en cualquier momento, la administración distrital de oficio, o a solicitud de los propietarios individuales en forma aislada o un grupo de propietarios asociados voluntariamente, podrá adelantar el proceso de delimitación de la correspondiente

Unidad de Actuación Urbanística – UAU- en el evento en que no sea posible tramitarse la solicitud de una única licencia de urbanización por parte de los propietarios del 100% del suelo como una Unidad de Gestión en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.2 del citado Decreto Nacional 1077 de 2015. En este caso, en la solicitud deberá acreditarse la imposibilidad de conformar la unidad de gestión, ya sea por la renuencia de los demás propietarios o por la imposibilidad de implementar mecanismos de gestión asociada.

Artículo 226. Redelimitación o modificación del proyecto de unidades de actuación urbanística -UAU-. En cualquier momento la Administración Distrital de oficio, o a solicitud de los propietarios individuales o un grupo de propietarios asociados voluntariamente, podrán presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación la solicitud para variar o reconfigurar la Unidad o Unidades de Actuación Urbanística con el fin de adecuar la ocupación del suelo al desarrollo inmobiliario y sus respectivas etapas, siempre y cuando, estas estén contenidas dentro del proyecto de delimitación de Unidad de Actuación Urbanística adoptado por el respectivo Plan Parcial y permitan un desarrollo eficiente y autónomo del Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico) definido por el Plan Parcial.

La solicitud de adopción del nuevo proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística, será revisada y aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación, quien verificará que esta acción conserve el Modelo de Ocupación definido por el Macroproyecto para el plan parcial y que la propuesta del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas Beneficios al interior de la UAU desarrolle y concrete las determinaciones en materia de aprovechamientos y obligaciones del respectivo Sistema de Reparto del respectivo Plan Parcial. Esta delimitación se ejecutará bajo los términos del artículo 42 de la Ley 388 de 1997.

Esta misma disposición aplicará en los casos en se deban redelimitar las unidades de actuación por AMEs no identificadas o por discrepancias en sus límites exteriores que se traduzcan en un aumento o disminución de las áreas netas del Plan Parcial.

En este último caso, la inconsistencia en el área neta conllevará al nuevo cómputo de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas al interior de la unidad de actuación. El decreto modificará la cartografía y cuadros de áreas respectivos con la vinculación de los interesados, propietarios y vecinos de la unidad de actuación, sin necesidad de agotar el procedimiento de citación a propietarios y vecinos del resto de los predios del plan parcial, pues no se modificará el reparto de cargas y beneficios a escala del polígono.

Artículo 227. Gestión de las Unidades de Actuación Urbanística potencialmente receptoras de obligaciones UAU-RO. Las UAU-RO (Unidad de Actuación Urbanística Receptora de Obligaciones) son áreas específicas dentro de un plan parcial de Renovación Urbana que cuentan con dos posibilidades para su transformación: 1) Desarrollarse como una Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión en el marco del sistema de reparto del Plan, o 2) ser adquiridas por la Administración Distrital, directamente, o a través del Operador Urbano delegado, con el fin de contribuir a la consolidación del espacio público del Macroproyecto, con cargo a los recursos obtenidos mediante la compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas establecidas en los respectivos sistemas de reparto.

Ello implica que la Administración Distrital y el Operador Urbano cuentan con distintas alternativas para la concreción del espacio público, tendrán en cuenta criterios de priorización para su adquisición, relacionados con su vinculación a la Estructura Ecológica principal, los retiros a fuentes hídricas y criterios urbanísticos, como la conformación de sistemas de parques y la conexión entre equipamientos, patrimonio, proyectos estratégicos y la articulación con las redes de espacios públicos existentes.

Parágrafo. Para la adquisición de estos inmuebles, se aplicará la metodología y criterios desarrollados en el Documento Técnico de Soporte del presente Decreto

Artículo 228. Seguimiento al desarrollo y priorización de la adquisición de las Unidades de Actuación Urbanística receptoras de obligaciones UAU-RO. Con el fin de realizar el seguimiento al proceso de licenciamiento de las UAU-RO, en aplicación de las funciones establecidas en el artículo 346, numeral 3, la Subsecretaría de Control Urbanístico y Operador urbano designado informarán al Departamento Administrativo de Planeación, quien ejerce la Secretaría Técnica de la Mesa de Coordinación de Operadores Urbanos, de las solicitudes de licencia que se generen en los distintas UAU-RO, para lo cual el Distrito deberá llevar un seguimiento del desarrollo de estas.

En caso de que exista disponibilidad de recursos provenientes de las fuentes de financiación habilitadas según su régimen de destinaciones, la Administración deberá priorizar e iniciar el proceso de adquisición de la totalidad de los predios que conforman alguna de las UAU-RO restantes para la concreción del Subsistema de espacio público en el respectivo plan parcial o en el Macroproyecto.

La Mesa de Coordinación Técnica de Operadores Urbanos definirá las prioridades de concreción del Espacio Público en las UAU-RO no licenciadas y remitirá el análisis generado al Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT para la disposición de los recursos. Para la priorización y adquisición, estas instancias considerarán las distintas UAU-RO disponibles en todo el Macroproyecto, buscando satisfacer las necesidades de dotación en función de la dinámica inmobiliaria, poblacional y el déficit existente.

Parágrafo. En caso de que la totalidad de las UAU-RO se licencien, el Distrito podrá declarar la existencia de motivos de utilidad pública para la generación de espacio público en cualquiera de los predios restantes del Macroproyecto, para lo cual utilizará los criterios de priorización definidos en el presente artículo.

Artículo 229. Venta de los derechos de las UAU-RO adquiridas por la Administración Distrital. En aplicación de lo establecido en el literal e) del numeral 1) del artículo 458 del Acuerdo 48 de 2014, una vez sea adquirida por la Administración Distrital, alguna de las Unidades de Actuación Urbanística Receptoras de Obligaciones -UAU-RO- dichos suelos serán considerados *Áreas Generadoras* de derechos transferibles y cualquiera de las unidades de Actuación del Macroproyecto serán consideradas *Áreas Receptoras* de dichos derechos, los cuales podrán ser vendidos por parte del Distrito.

En consecuencia, y con el fin de agotar la edificabilidad máxima del Plan Parcial y obtener recursos para la generación de nuevo espacio público, una vez adquirida por la Administración Distrital, cualquiera de las unidades de actuación urbanística del respectivo Plan Parcial podrá optar por adquirir y sumar a su proyecto, parte de los aprovechamientos de la UAU-RO adquirida.

Para ello, deberá aplicarse el procedimiento establecido en el Decreto 1812 de 2016 *“Por medio del cual se reglamenta la Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo en el municipio de Medellín”*, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya y adicionalmente, las siguientes disposiciones.

229.1 Antes de iniciar el procedimiento descrito en el Capítulo II del Decreto 1812 de 2016, el Departamento Administrativo de Planeación deberá pronunciarse sobre su viabilidad determinando la cantidad de aprovechamientos que podrá adquirir la UAU en consideración al sistema de reparto de plan parcial, las normas volumétricas, específicas y del perfil urbano definidas en este Decreto y el modelo de ocupación del Plan Parcial y del Macroproyecto.

229.2 El control y seguimiento de la venta de los aprovechamientos, así como el registro de dichas transacciones estará a cargo de la Subsecretaría de Control Urbanístico adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

229.3 Culminada la actuación regulada en el Decreto 1812 de 2016, la Subsecretaría de Control Urbanístico deberá informar periódicamente a la Mesa Técnica de Operadores Urbanos del Distrito y al Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, con el fin de priorizar la adquisición de nuevos predios para la concreción del sistema público del Macroproyecto.

Parágrafo 1: Lo dispuesto en este artículo aplicará sin perjuicio de que las unidades de actuación puedan además adquirir los derechos de construcción establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial según lo dispuesto en su *Mapa 29. Zonas Receptoras de Derechos adicionales de Construcción y Desarrollo* y en el *Artículo 294. Tabla aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo*.

Parágrafo 2. Los derechos de construcción de que trata este artículo, se considerarán derechos TIPO 2 en los términos del artículo 506 del Acuerdo 48 de 2014 y los recursos obtenidos se destinarán en el segundo nivel de priorización definido en el artículo 509 del mismo Acuerdo en la consolidación y ejecución de los sistemas de espacio público y proyectos asociados a las cargas generales de los procesos de renovación urbana al interior del Macroproyecto y de las demás zonas de la AIE MedRío.

Artículo 230. Integración de las AME a los desarrollos del Plan Parcial. Los predios que conforman alguna Área de Manejo Especial podrán licenciarse individualmente o en conjunto con otros predios colindantes de alguna unidad de actuación. En este caso, deberá previamente redelimitarse la UAU en aplicación del procedimiento definido en el artículo 42 de la Ley 388 de 1997, con el fin de aumentar su área y sumar los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas asignados por el POT al AME conforme con su Tratamiento Urbanístico, pudiendo redistribuirlos al interior del área de intervención resultante, a través de una única licencia de urbanización, en la cual podrán definirse etapas constructivas.

Sección 2.

Gestión de las obligaciones urbanísticas

Artículo 231. Cumplimiento de obligaciones urbanísticas. Las obligaciones urbanísticas por concepto de espacio público de esparcimiento y encuentro derivadas de los aprovechamientos urbanísticos deberán ser cumplidas y/o compensadas acorde al polígono de tratamiento y a lo establecido en el plan parcial respectivo, de la siguiente forma:

231.1 Obligaciones urbanísticas en polígonos con tratamiento de renovación urbana: El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en suelos de renovación urbana se realizará acorde a lo determinado en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del respectivo plan parcial. En este caso, las obligaciones urbanísticas para espacio público, establecidas para cada Unidad de Actuación Urbanística; así como las formas definidas para cumplirlas, no podrán modificarse, independientemente de los metros cuadrados efectivamente licenciados, excepto en los casos que se apliquen los componentes del modelo dinámico de gestión referidos a las cargas variables según aprovechamiento o factor progresivo de liquidación de cargas.

231.2 Obligaciones urbanísticas en polígonos con tratamiento de consolidación, en áreas de manejo especial -AME- o producto de

licencias de ampliación, modificación y actos de reconocimiento, que se generen en áreas de renovación urbana: Las obligaciones generadas en estas actuaciones serán cumplidas en sitio o en dinero según las disposiciones del POT. Corresponderá al Consejo de Direccionamiento Estratégico su destinación prioritariamente al interior del Macroproyecto, salvo que se identifique la necesidad de trasladarlas a otra zona del AIE MedRío o de la Ciudad.

Parágrafo. Los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario construidos por la Administración Distrital o sus entes descentralizados, que se desarrollen al interior de una Unidad de Actuación Urbanística que tengan su obligación para ser cumplida mediante cesión; deberán cumplir con las disposiciones del respectivo Plan Parcial, con respecto al Espacio Público definido, el cual se mantendrá y, por lo tanto, deberá disponer del suelo para tal fin. En este caso, lo establecido en el numeral 3 del artículo 281 del Acuerdo 48 de 2014, con respecto a las obligaciones que deberán ser compensadas en dinero.

Artículo 232. Obligaciones urbanísticas para el proyecto Parques del Río Medellín. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 307 del Acuerdo 48 de 2014, todos los planes parciales que se adoptan en el presente Decreto, reservarán un 50% del total de las obligaciones urbanísticas para ser compensadas en dinero destinadas y priorizadas por el Consejo de Direccionamiento Estratégico para ser ejecutadas en el Proyecto Parques del Río Medellín, entendido como el conjunto de intervenciones inductoras, detonantes y proveedoras de la mayor oferta de espacio público en el Área de Intervención Estratégica MEDRIO.

Artículo 233. Obligaciones urbanísticas de los proyectos vivienda de interés prioritario -VIP. Las obligaciones urbanísticas para espacio público y equipamiento generadas por los proyectos VIP y VIS por fuera de los polígonos de Renovación, que no cumplan con los requisitos del artículo 314 del Acuerdo 48 de 2014, serán compensadas en dinero y destinadas prioritariamente a la consolidación del sistema de Espacio Público y Equipamientos, dentro del Macroproyecto, salvo que el Consejo de Direccionamiento Estratégico identifique la necesidad de trasladarlas a otra zona del AIE MedRío o de la Ciudad.

Artículo 234. Obligaciones urbanísticas sobre retiros de quebrada. Acorde a lo establecido en el Artículo 313 numeral 3 del Acuerdo 48 de 2014, podrán incorporarse al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Projectado y ser contabilizados dentro de las cesiones públicas, los siguientes tramos en el área de retiro.

Tabla 132. Tramos de quebrada que pueden ser objeto de cesión

POLÍGONO	NOMBRE QUEBRADA	NIVEL DE AMENAZA	LOCALIZACIÓN DE LA CESIÓN
Z5_R_22. Barrio Colombia	Quebrada La Asomadera	Amenaza Media	Calle 23 entre las Carreras 43A Y 43F

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación de Medellín -DAP-, 2023

CAPÍTULO 2.

Gestión de los instrumentos del subsistema de intervención del suelo

Artículo 235. Instrumentos de Intervención del Suelo. Son mecanismos creados por la ley para facilitar el ordenamiento, la planificación, la gestión y la intervención sobre el suelo urbano respaldando la función ecológica, pública y social de la propiedad que establece la legislación nacional e intentando mantener un carácter equitativo y justo sobre la utilización y aprovechamiento de este recurso. Adicionalmente, se entienden como dispositivos de origen constitucional y legal a partir de los cuales las entidades territoriales y los entes descentralizados competentes, pueden intervenir la morfología predial, la propiedad privada, adquirir el suelo, controlar los precios del suelo, financiar la infraestructura del

espacio público, proteger a los moradores y las actividades económicas y garantizar la sostenibilidad de la intervención a través de una adecuada vinculación del sector privado – inversionista y las comunidades. Estos se describen y se enuncian en el Acuerdo 48 de 2014 y se recogen y describen en este Decreto como aplicables en lo pertinente, al AIEMED Rio Sur, sin perjuicio de la existencia de otros instrumentos emergentes regulados por la normativa nacional y local vigente.

Le corresponderá al Distrito y/o al Operador Urbano la implementación y/o aplicación de los instrumentos de intervención del suelo en cada caso, conforme a las reglamentaciones nacionales o locales.

Artículo 236. Banco Inmobiliario. De acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, artículo 490, el Operador Urbano designado para la implementación del Macroproyecto, deberá contar con funciones de Banco Inmobiliario. Este instrumento se implementará para constituir las reservas de suelo necesarias para la consolidación del sistema público y colectivo, la adquisición de las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas y para generar utilidades, excedentes y márgenes a partir de la participación en proyectos inmobiliarios.

Parágrafo. En el marco de las funciones asignadas a la Mesa de Coordinación Técnica reglamentada en el Decreto 0893 de 2017, los operadores designados para el AIEMED Rio Sur, podrán articularse y trabajar de manera coordinada con otros operadores o entidades, para realizar esta gestión predial, mediante los instrumentos que se definan para tales fines.

Artículo 237. Derecho de Preferencia. El Derecho de preferencia se aplicará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 9 de 1989, sobre los inmuebles VIP y VIS resultantes de los desarrollos inmobiliarios de acuerdo con lo establecido en el presente decreto y/o en la norma nacional o local que reglamente su aplicación u operación. El derecho de preferencia podrá ejercerlo directamente el operador o se gestionará a través del Instituto Social de Vivienda y Hábitat o quien haga sus veces.

En todo caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 490 del Acuerdo 48 de 2014, la adquisición por este medio de los inmuebles VIS y VIP, deberá enmarcarse en la política de protección a moradores para los planes parciales y obras del AIE MedRío, dando prioridad a los programas de reasentamiento de población y actividades económicas del área de planificación. En caso de generarse más inmuebles de los demandados por la población para el reasentamiento al interior del Plan Parcial, estos podrán ofertarse mediante subsidio a población proveniente de otras zonas del AIE MedRío o de la Ciudad.

Parágrafo. El derecho de preferencia también podrá utilizarse en los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles a favor del propietario o poseedor que opte por recibir inmuebles de la misma naturaleza, resultantes de la Unidad de Actuación Urbanística, en proporción al valor de aquellos. En estos casos, el Operador y la entidad gestora deberán implementar las estrategias de gestión asociada que favorezcan la permanencia de los moradores a través de esta figura.

Artículo 238. Declaratoria de Utilidad Pública y definiciones de condiciones de urgencia. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 883 de 2015, las Declaratorias de utilidad pública e interés social, así como la definición de condiciones de urgencia, deberá efectuarse por parte del Departamento Administrativo de Planeación –DAP–.

La declaratoria procederá, siempre que la adquisición del bien se encuentre enmarcada en alguno de los motivos de utilidad pública o interés social definidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y sus condiciones de urgencia estén sustentadas en el artículo 65 de la misma Ley. Para efectos del proceso de

renovación urbana en el Macroproyecto, serán de utilidad pública las adquisiciones destinadas a la ejecución de proyectos que produzcan un beneficio general para la comunidad de interés social y las adquisiciones que estén dirigidas a beneficiar a un grupo determinado de personas.

Cualquier entidad pública perteneciente al Conglomerado público o el Operador Urbano podrán solicitar al Departamento Administrativo de Planeación –DAP- la declaratoria, previa priorización e identificación de los inmuebles a adquirir en el marco de la ejecución de los planes parciales regulados en el Título II del presente Decreto. El DAP verificará que se cuente con los estudios técnicos necesarios, que el proyecto se encuentra priorizado en el programa de ejecución del Macroproyecto, en el Plan de Ordenamiento Territorial o en el Plan de Desarrollo, e invocará, mediante resolución del(la) Director(a) la existencia del respectivo motivo de utilidad pública y sus condiciones de urgencia.

Artículo 239. *Enajenación voluntaria y expropiación.* Procederá una vez se haya declarado la utilidad pública o interés social en la adquisición de los bienes de acuerdo con lo establecido en el numeral anterior, se cuente con el avalúo respectivo y con la disponibilidad presupuestal. Se sujeta al procedimiento que para tales efectos establece el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997.

Según lo establecido en el artículo 498 del Acuerdo 48 de 2014, en sus actos de creación, los Operadores Urbanos, siempre que estén constituidos como Banco inmobiliario, estarán facultados para adelantar el procedimiento de enajenación voluntaria y realizar expropiaciones a favor suyo y a favor de terceros, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional.

De acuerdo a lo establecido en los artículos 2.2.5.5.1 al 2.2.5.5.9 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los terceros podrán concurrir en la adquisición de predios o inmuebles, por enajenación voluntaria y/o expropiación por vía judicial o administrativa para la ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social, desarrollados directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Esta concurrencia será viable, siempre que se trate de la implementación de planes parciales de renovación urbana del Macroproyecto conforme lo previsto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. En la aplicación de este instrumento de Intervención del Suelo se tendrá en cuenta la Política de Protección a Moradores Acuerdo 145 de 2019, reglamentado por el Decreto 818 de 2021, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 240. *Anuncio de Proyecto.* De acuerdo con lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Único Nacional No. 1077 de 2015, se concibe como el instrumento de intervención en la propiedad privada que busca recuperar los incrementos en el valor del suelo generados por la expectativa de la ejecución de los proyectos de iniciativa pública.

El Operador Urbano deberá garantizar que en todos los procesos de adquisición de inmuebles que adelante para sí, o a favor de un tercero, se descuenta del valor comercial del suelo, el monto correspondiente a la plusvalía generada por el anuncio del proyecto, de conformidad con el establecido en el Decreto Municipal 198 de 2018, mediante el cual se establece el anuncio y los valores por zonas geoeconómicas homogéneas, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional vigente.

CAPÍTULO 3.

Gestión de los instrumentos del subsistema de financiación

Artículo 241. Instrumentos de Financiación. La aplicación e implementación de los instrumentos de financiación establecidos en el Acuerdo 48 de 2014, en concordancia con la normatividad nacional, se determina para llevar a cabo las apuestas territoriales del Macroproyecto relacionadas con la generación de espacio público. Teniendo en cuenta la capacidad que tienen los instrumentos de financiación de acelerar el desarrollo inmobiliario y la concreción del modelo de ocupación del instrumento se podrá priorizar su aplicación.

Artículo 242. Áreas de Cesión y recursos provenientes de su cumplimiento. Comprende los instrumentos de financiación que están enmarcados en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios definido en cada subzona. La destinación de recursos provenientes de los desarrollos privados y públicos se enmarca en la concreción de las cargas identificadas para cada uno de los planes parciales.

Son fuentes de financiación que hacen parte del reparto equitativo de cargas asociados a las Cesiones Urbanísticas que, para efectos de la aplicación del instrumento en los polígonos de renovación, comprende las áreas que permiten el cumplimiento de la obligación dentro del polígono:

- 242.1 Áreas de cesión al interior de las Unidades de Actuación Urbanística con cesión en suelo y/o en dinero, donde será aplicable las cargas variables, factores progresivos y el pago anticipado.
- 242.2 Áreas de cesión por retiros a quebradas, en aplicación de lo dispuesto por el Macroproyecto y en el Acuerdo 48 de 2014.
- 242.3 Cesión en Áreas Receptoras de obligaciones urbanísticas y/o Unidades de Actuación Urbanísticas receptoras de obligaciones UAU-RO.
- 242.4 Cesiones públicas asociadas a la construcción de equipamientos generados desde los polígonos de renovación, por lo que se priorizará la destinación de los recursos en dinero al interior del mismo polígono generador, salvo que el Consejo de Direccionamiento Estratégico determine otras intervenciones prioritarias al interior del Macroproyecto Río Sur o de las demás zonas del AIE MedRío.

Artículo 243. Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva – FIRI: Este instrumento busca detonar los programas y proyectos en los tratamientos de renovación urbana, mediante la delimitación de Distritos FIRI potenciales para la financiación de proyectos estratégicos de vivienda, espacio público, equipamientos, movilidad y servicios públicos, a través de diferentes modalidades como la emisión de bonos, créditos proveedores con la Administración Distrital o Entidades Descentralizadas y asociaciones público privadas, entre otras, en operaciones financieras que se encuentren al interior de las proyecciones del Marco Fiscal de Mediano Plazo. Se promoverá la titularización, la emisión de bonos por entidad descentralizada, las operaciones urbanas a través de patrimonios autónomos.

Parágrafo. Se tendrá en cuenta el Decreto Nacional 1382 de 2020, el Acuerdo 48 de 2014, artículo 536 y la reglamentación específica que adopte el Distrito. Se determinarán las modalidades pertinentes de impuestos futuros, para lograr dinamizar los proyectos inmobiliarios en el desarrollo de las Unidades de Actuación de los Macroproyectos. El instrumento deberá definir los requisitos habilitantes a cumplir para poder optar por el desarrollo de los proyectos al interior del Macroproyecto.

Artículo 244. Transferencia y venta de derechos de construcción en el Macroproyecto. El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios realizado al interior de los planes parciales se desarrolla a partir de la norma urbanística base definida en el Plan de Ordenamiento Territorial. En consecuencia, los índices, alturas y densidades definidas para cada Unidad de Actuación Urbanística, corresponderán al aprovechamiento básico, para efectos de la aplicación de los instrumentos de venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo y de compensación, a través de la transferencia de derechos de construcción.

En todo caso, se permitirá la transferencia y venta de derechos de construcción en las Unidades de Actuación Urbanísticas que hagan parte de zonas receptoras de derechos de construcción y desarrollo según lo establecido en el Mapa 29. Zonas Receptoras de Derechos adicionales de Construcción y Desarrollo y en el Artículo 294. Tabla aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo del Acuerdo 48 de 2014.

Parágrafo. Ni el instrumento de compensación mediante la transferencia de derechos de construcción y ni el instrumento de venta de derechos de construcción, afectará el reparto de cargas y beneficios de cada Plan Parcial, motivo por el cual la adquisición de derechos adicionales no requiere modificación del plan parcial.

Artículo 245. Priorización de los recursos provenientes de la venta de Derechos de Construcción. En aplicación del Decreto Municipal 1812 de 2016, la Secretaria de Gestión y Control Territorial y/o el Operador Urbano o la dependencia o entidad que haga sus veces, a través del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT – CDE-, coordinarán el direccionamiento de los recursos provenientes de la venta de derechos de construcción tipo 2, para la priorización, consolidación y ejecución de programas de espacio público y proyectos asociados a las cargas generales de las Unidad de Actuación Urbanística. Para lograr la priorización de estos recursos, se tendrán en cuenta aquellos proyectos con más nivel de importancia que ayuden a consolidar las cargas generales de los procesos de renovación.

Artículo 246. Contribución en valorización: El Operador Urbano o la Mesa de Coordinación Técnica buscarán que los diferentes programas y proyectos que se encuentren en el ámbito de su jurisdicción puedan ser estudiados por parte de Fonvalmed o la dependencia que haga sus veces, para identificar la oportunidad de implementar la valorización, especialmente para la ejecución de obras públicas que se asocien a los Subsistemas de Movilidad y Espacio Público.

Se promoverá que el fondo de valorización o la entidad que haga sus veces adelante los diferentes estudios técnicos que permitan analizar la posibilidad de financiar los programas y proyectos del presente Macroproyecto, especialmente los estudios del proyecto Parques del Río Medellín, conforme al Estatuto de Valorización adoptado mediante Acuerdo 58 de 2008 o la norma que lo modifique adicione o sustituya.

Artículo 247. Participación en la plusvalía: Los Operadores Urbanos o la entidad que haga sus veces, promoverá ante el Consejo de Direccionamiento Estratégico, la utilización de este instrumento como fuente de financiación, con el fin de concretar los Sistemas Públicos y Colectivos previstos en el Macroproyecto.

Conforme lo establecido en el Decreto Municipal 1163 de 2021, cualquier hecho generador que se configure en el Macroproyecto, deberá tener en cuenta las disposiciones indicadas allí, teniendo en cuenta el análisis técnico y financiero. Los recursos que sean generados por la implementación del instrumento en el ámbito Río, deberán ser gestionados para que se prioricen a la ejecución de los programas y proyectos definidos en el Macroproyecto.

Artículo 248. Compra de derechos fiduciarios: Serán aplicables las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 1055 de 2022. El todo caso el operador urbano incentivara la aplicación de este instrumento, teniendo en cuenta que este se constituye en una alternativa para el cumplimiento de la exigencia de generación de vivienda VIS y/o VIP que dificultaba el desarrollo de proyectos. Por tanto, se podrán aplicar las modalidades de liberación de edificabilidad para NO VIS o no liberación de edificabilidad para NO VIS, así como la combinación del cumplimiento VIS y/o VIP a través de la calificación de suelo y construcción de unidades de vivienda social.

Artículo 249. Áreas de Revitalización Económica: Las Áreas de Revitalización Económica son áreas del espacio público y sus elementos complementarios, en las que se busca promover las actividades de asociación público-privada para el aprovechamiento económico del espacio público, la revitalización económica y el incremento de la competitividad de una zona de interés de conformidad con el Decreto 0667 de 2022.

Artículo 250. Asimilación y/o disminución en la estratificación: El propósito de este instrumento de financiación es la movilización de recursos económicos por parte del Distrito, para la compensación de cargas urbanísticas como mecanismo que garantiza el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios con el fin de generar una liquidación diferenciada de tarifas de Servicios Públicos Domiciliarios o del impuesto predial, conforme al artículo 534 del Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto Municipal 0227 de 2022.

En el marco de la implementación de los instrumentos y estrategias de la Política de Protección a Moradores y Actividades Económicas, se podrán definir áreas o inmuebles para la aplicación de este instrumento con el fin de promover la permanencia de los moradores, la generación de viviendas VIP y VIS al interior del Macroproyecto y los procesos de reasentamiento a que haya lugar.

Artículo 251. Beneficios tributarios: Se aplicarán en concordancia con el Estatuto Tributario vigente para el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, Acuerdo Municipal 066 de 2017 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, el cual establece los diferentes beneficios tributarios asociados a inmuebles que por sus características o tratamiento, deben ser conservados, así como otros asociados a la renovación urbana y a la actividad misma de construcción de proyectos, sin perjuicio de que se puedan motivar durante la vigencia del instrumento de planificación la formulación y adopción de exenciones, tasas e impuestos que ayuden a la financiación del modelo de ocupación de este territorio.

Artículo 252. Pagos por Servicios Ambientales en otras modalidades diferentes al Hídrico: En la reglamentación específica que se adopte se determinarán aquellas modalidades de servicios ambientales que permitan la financiación de ecosistemas estratégicos que se encuentran al interior del ámbito de río, teniendo en cuenta los recursos que se dispongan conforme a lo dispuesto en el artículo 45 y 111 de la Ley 99 de 1993.

Artículo 253. Aportes Voluntarios del Desarrollo: Los diferentes actores y partes interesadas del proceso de renovación urbana, promoverán el mecanismo de aportes voluntarios en los que diferentes contribuyentes y no contribuyentes elijan la destinación específica para un programa de renovación urbana y su inversión en un territorio, a partir de la oferta programática que tenga previsto el instrumento de planificación. En estos territorios confluirán recursos que ayuden a la financiación de las cargas sociales, la generación de espacio público, la atención de moradores compra de suelo, entre otros.

Artículo 254. Tasas fiscales e impuestos. Los operadores urbanos podrán gestionar iniciativas de consecución de recursos del impuesto de delineación urbana e industria y comercio con el fin de lograr el cierre financiero de los proyectos públicos que tengan a su cargo en el territorio delegado, conforme lo disponga el Estatuto Tributario vigente para el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

CAPÍTULO 4.

El operador urbano, las instancias de coordinación y direccionamiento estratégico y gestión social

Artículo 255. Operador Urbano. En aplicación de lo establecido en el artículo 462 del Acuerdo 48 de 2014 la implementación y gestión del Macroproyecto para el AIEMED Río Sur, podrá estar a cargo de un operador(es) Urbano(s), quien podrá ser una Empresa Industrial y Comercial del Estado, establecimiento público o sociedad de economía mixta de capital mayoritariamente público, de orden municipal o distrital, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera, quien atenderá lo dispuesto en el Decreto 893 de 2017, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya; el cual reglamenta la figura y su alcance en la gestión. Deberá actuar en el marco de la reglamentación que se adopta en este Decreto para la implementación de los programas, proyectos, obras y mecanismos de gestión, sus instrumentos de planificación complementaria y las demás actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas que se lleven a cabo.

El Operador(es) Urbano(s) será designado, conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 489 de 1998 mediante convenio o contrato que se suscriba para tal fin. Será el encargado de liderar la transformación del Área de Intervención Estratégica, consolidándose en el operador responsable de la intervención pública en la gestión y en el mercado del suelo, en las líneas estratégicas principales: Gestión Urbana e Inmobiliaria, Gestión de la Financiación, Gestión Social y Gestión interinstitucional.

Parágrafo 1. Los desarrollos inmobiliarios en los planes parciales vigentes a la fecha de entrada en vigencia del Acuerdo 48 de 2014, podrán continuar con los esquemas de gestión definidos en sus respectivos actos de adopción, sin perjuicio de que puedan celebrar acuerdos con el operador urbano del respectivo Macroproyecto y acoger lo dispuesto en el Decreto 893 de 2017, o la norma que lo complemente, modifique o sustituya, sin que ello implique ajustar el plan parcial respectivo.

Parágrafo 2. Las entidades públicas creadas o designadas, deberán estar facultadas para ejecutar las acciones y ejercer las funciones establecidas en el presente Decreto. En caso de designarse una entidad existente y de no contar con estas funciones, deberá emprender las reformas que sean necesarias a sus estatutos para cumplir con lo dispuesto en el Decreto 893 de 2017, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Artículo 256. Entidad Gestora. Conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997, artículos 44, 45 y 47, desarrollado en el Decreto 893 de 2017, sobre gestión asociada de los propietarios que conforman las unidades de actuación, los operadores urbanos y el Departamento Administrativo de Planeación, fomentarán la constitución de alianzas e impulsarán la conformación de Entidades Gestoras de naturaleza pública, privada o mixta, a partir de la unión de esfuerzos de los diferentes agentes privados y públicos de la gestión urbana e inmobiliaria, con el fin de llevar a cabo la implementación de las actuaciones urbanísticas y demás operaciones urbanas al interior del Macroproyecto Río Sur.

La designación y creación de las entidades gestoras corresponderá a los propietarios de los predios y desarrolladores inmobiliarios, quienes informarán y

coordinarán su actuación, con la Administración Distrital, a través de la Mesa Técnica conformada según lo dispuesto en el Decreto 893 de 2017, o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.

Cuando se trate de unidades de actuación, las entidades gestoras deberán llevar a cabo la gestión del suelo tendiente a conformarse como unidades de gestión; de lo contrario, deberá aplicarse lo establecido en los artículos 39 a 42 de la Ley 388 de 1997, en materia de delimitación y adopción de unidades de actuación urbanística, con el concurso del operador urbano y/o con el Departamento Administrativo de Planeación.

Artículo 257. Consejo de Direccionamiento Estratégico. Es la instancia creada por el Distrito para la toma de decisiones estratégicas que garanticen el desarrollo eficaz y eficiente del marco estratégico del POT, priorización de proyectos y direccionamiento de los recursos provenientes de los instrumentos de financiación. Este órgano a través del Comité técnico asociado viabilizará las propuestas para la consolidación de los elementos del Sistema Público debido en el presente Macroproyecto en concordancia con los planes de desarrollo respectivos. Las disposiciones referidas a su conformación y operación se regirán por lo dispuesto en el Decreto 1569 de 2016, modificado por los decretos 127 y 621 de 2017, o la norma que lo modifique, complementa o sustituya.

Artículo 258. Mesa de Coordinación Técnica. En aplicación de lo dispuesto en el Decreto Municipal 0893 de 2017, es la instancia conformada por el Departamento Administrativo de Planeación, la Secretaría de Gestión y Control Territorial y los operadores urbanos designados, que será la encargada de la coordinación y ejecución de los procesos estratégicos y sus actividades técnicas y administrativas derivadas, que deben desarrollarse de manera articulada para garantizar la implementación de los programas, proyectos, obras y mecanismos de gestión, definidas en el Macroproyecto Río Sur.

Artículo 259. Política de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas - PPPMAEP. La gestión social del Macroproyecto AIEMED Zona Río Sur, se desarrollará en concordancia con lo dispuesto en el artículo 573 del Acuerdo 48 de 2014, el Acuerdo 145 de 2019, reglamentado por el Decreto 818 de 2021, o la norma que lo modifique, complementa o sustituya; el cual determina como ámbito de aplicación los escenarios de intervención por obras de infraestructura de la tipología obra nueva, gestión del riesgo de desastres y calamidad pública y actuaciones y operaciones urbanísticas. Sus disposiciones serán de obligatorio cumplimiento para las dependencias del nivel central, las entidades descentralizadas; los operadores y gestores urbanos, y demás actores sociales, entendidos estos, como sujetos activos que inciden en los diversos procesos que se presentan en los diferentes escenarios de intervención de la PPPMAEP.

Parágrafo. En la zona o polígono donde se encuentre delegado, le corresponderá al Operador Urbano, implementar, con el concurso de la Administración Central, la Política de Protección a Moradores y sus instrumentos, en articulación con las demás dependencias integrantes de la Mesa de Coordinación Técnica.

CAPÍTULO 5.

Actuaciones urbanísticas en el macroproyecto

Artículo 260. Actuaciones urbanísticas en el Macroproyecto. La ejecución del Planeamiento al interior del Macroproyecto dependerá del tipo de tratamiento urbanístico y del instrumento de planificación correspondiente. Las actuaciones de urbanización, construcción y subdivisión habilitadas para este Macroproyecto, así como el trámite del reconocimiento de edificaciones, se regirán por las siguientes disposiciones en consonancia con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 en materia de tipologías, procedimientos y requisitos o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Sección 1.

Actuaciones de urbanización y subdivisión

Artículo 261. Licencia de Urbanización en unidades de actuación urbanística. Se tramitará una única licencia de urbanización para la totalidad de los predios que conformen las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- o Unidades de Gestión -UG- en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.

Artículo 262. Licencias de Urbanización por etapas de desarrollo constructivo. En el caso de que la licencia de urbanización contemple diferentes etapas de construcción, cada una de estas deberá contar con la distribución de obligaciones y de edificabilidad determinada en la licencia de urbanización, de forma tal que se podrán solicitar posteriormente licencias de construcción por cada etapa. Ejecutadas las licencias, se deberán cumplir las obligaciones correspondientes a cada etapa o de manera integral si se ha solicitado simultáneamente la licencia de urbanización con la licencia de construcción para toda la unidad.

De conformidad con el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la entrega material de las áreas de cesión, así como su dotación deberá realizarse dentro de la vigencia de la licencia de urbanización y hasta seis (6) meses después del vencimiento de la licencia de urbanización, sus prórrogas o de su revalidación en coordinación con las dependencias competentes y el Operador Urbano designado.

Parágrafo 1. Con respecto a las obligaciones en dinero, éstas podrán distribuirse en la licencia de urbanización para cada una de las etapas sujetas a licencia de construcción en proporción a su edificabilidad y pagarse durante la vigencia de ésta de conformidad con la reglamentación vigente en el Distrito.

Parágrafo 2. En caso de no realizarse la distribución proporcional de dichas obligaciones en dinero, estas deberán pagarse a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia de urbanización, sus prórrogas o de su revalidación.

Parágrafo 3. De conformidad con el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, solo se entenderá que los predios de la respectiva UAU se encuentran urbanizados y que se ha constituido una situación jurídica consolidada en el marco de las normas del plan parcial, cuando se verifique el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas en suelo y dinero del respectivo sistema de reparto.

Artículo 263. Planteamientos Urbanísticos Generales -PUG- en planes parciales. En concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general, cada etapa del Planteamiento Urbanístico General -PUG-, deberá corresponder con el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística realizado en el correspondiente Plan Parcial, por lo cual no se permite la definición de diferentes etapas de urbanización al interior de una unidad de actuación o gestión, salvo que se pretenda garantizar la permanencia de la actividad industrial en los términos del artículo siguiente.

Parágrafo 1: Podrán aprobarse Planteamientos Urbanísticos Generales -PUG- en planes parciales con el fin de integrar en un único proyecto inmobiliario, diferentes unidades de actuación urbanística o unidades de gestión e incluso, predios que conforman Áreas de Manejo Especial, siempre y cuando las etapas coincidan con la delimitación aprobada en el plan parcial.

Parágrafo 2. En todo caso, cuando sea necesario redelimitar la UAU, antes del licenciamiento, deberá ajustarse el Plan Parcial agotando el procedimiento definido en el presente Decreto y la normativa nacional vigente.

Artículo 264. Planteamientos Urbanísticos Generales -PUG- aplicando el derecho de permanencia de las actividades económicas y/o productivas. Cuando se trate unidades de actuación urbanística o unidades de gestión, con presencia a su interior de actividades industriales activas que pretendan ejercer su derecho de permanencia, el desarrollo de la Unidad podrá llevarse a cabo mediante la aprobación de un Planteamiento Urbanístico General -PUG- que establezca un máximo de dos (2) etapas en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya.

En este caso el área o predio ocupado por la actividad industrial activa y el resto de la unidad, podrán definirse como etapas de urbanización independientes, para lo cual se deberá generar un reparto interno de la UAU donde se defina para cada etapa en el respectivo cuadro de áreas, la forma en que se dará el cumplimiento en cada etapa a la totalidad de las cargas u obligaciones urbanísticas establecidas en el sistema de reparto.

Artículo 265. Actuaciones de subdivisión. Solo se permitirá la subdivisión de lotes autorizadas en las licencias de urbanización.

Parágrafo. Se permite el otorgamiento de licencias de subdivisión sin necesidad de tramitar licencia de urbanización, solamente para la segregación de un lote de mayor extensión con la finalidad de conformar una o varias unidades de Actuación Urbanística en los términos del correspondiente Plan Parcial.

Sección 2.

Actuaciones de construcción y trámites de reconocimiento de edificaciones

Artículo 266. Actuaciones de construcción en los suelos de consolidación y en las Áreas de Manejo Especial. Los predios en polígonos de consolidación y en las Áreas de Manejo Especial del Macroproyecto podrán desarrollarse a través de actuaciones de construcción predio a predio, o mediante integraciones inmobiliarias, salvo que se cumplan las condiciones para adelantar actuaciones de urbanización de conformidad con lo establecido en el *Artículo 332 Procesos de urbanización y subdivisión en el suelo Urbano y de expansión urbana* del Acuerdo 48 de 2014.

Su licenciamiento aplicará el régimen urbanístico general y específico vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial al momento del radicado en legal y debida forma.

Artículo 267. Actuación de construcción en la modalidad de ampliación en polígonos con tratamiento de renovación: En aplicación de lo establecido en el numeral 4 del artículo 573 del Acuerdo 48 de 2014, los predios al interior de los planes parciales adoptados con el presente Macroproyecto y que desarrollen actividades económicas, dentro de las categorías de usos de comercio y servicios, a las que les aplique el derecho de permanencia por considerarse actividades establecidas con anterioridad al inicio de la vigencia del presente Decreto, podrán realizar ampliaciones y/o modificaciones sin el trámite previo de la licencia de urbanización, cumpliendo con las siguientes disposiciones:

- 267.1 No impliquen la subdivisión de los predios al interior de la Unidad de Actuación Urbanística.
- 267.2 No se trate de una obra nueva, a menos que corresponda a la ejecución del Planteamiento Urbanístico de las Unidades de Actuación del respectivo Plan Parcial.

- 267.3 Se trate actuaciones en lotes con área inferior a doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²), hasta dos pisos, por una única vez, sin importar el área total construida.
- 267.4 En lotes con áreas mayores de doscientos cincuenta metros cuadrados (250,00 m²), se permitirá la ampliación de la edificación por una única vez, siempre que no supere el 10% del área total construida que presente al momento de solicitar la respectiva licencia.
- 267.5 Todas las modificaciones y ampliaciones se deben realizar conservando la misma actividad o uso sin generar nuevas destinaciones.
- 267.6 Las adiciones y ampliaciones solo podrán ser ejecutados con el único fin de mejorar la actividad existente, desarrollando siempre actividades afines al objeto de la empresa.
- 267.7 Las actividades que se desarrollen en el área adicionada deberá cumplir con el protocolo ambiental y con las exigencias establecidas por las autoridades ambientales.
- 267.8 En todos los casos, las ampliaciones de las edificaciones en estos polígonos deben cumplir con las obligaciones urbanísticas a que haya lugar según el POT vigente.

Parágrafo 1. Podrán ser objeto de reconocimiento por una única vez, las áreas adicionales de construcciones previamente licenciadas que conserven las mismas condiciones reguladas en los numerales anteriores.

Parágrafo 2. Para efectos de garantizar que se trate de una única actuación durante la vigencia del Macroproyecto, el curador urbano verificará previamente las licencias que se han otorgado sobre el predio en los sistemas de información del Distrito.

Artículo 268. Actuación de construcción en la modalidad de modificación: Los predios al interior de los planes parciales adoptados con el presente Macroproyecto, podrán ser objeto de actuaciones de modificación mediante la respectiva licencia de construcción, sin el trámite previo de la licencia de urbanización, siempre que con ello no se apruebe un cambio de uso.

Artículo 269. Actuaciones de construcción en la modalidad de modificación y ampliación en unidades de actuación urbanística -UAU- aplicando el derecho de permanencia de las actividades industriales. En las edificaciones existentes donde se desarrolle el uso industrial con anterioridad a la entrada en vigor del Macroproyecto, se podrán autorizar modificaciones y ampliaciones sin límite de área, siempre y cuando estas obras se requieran para el mejor funcionamiento de las mismas y deberán estar relacionadas con el mejoramiento de la productividad o la generación de áreas administrativas requeridas para la misma empresa. Estas adiciones no podrán generar nuevas destinaciones ni sobrepasar los aprovechamientos señalados en el Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas, del Acuerdo 48 de 2014, conservando el uso industrial. La ocupación estará determinada por los retiros laterales y de fondo que se requieran, dependiendo del área en donde se localicen.

Parágrafo 1. Podrán ser objeto de reconocimiento las áreas adicionales de construcciones previamente licenciadas que conserven las mismas condiciones reguladas en el presente artículo.

Artículo 270. Actuaciones de construcción en la modalidad de obra nueva. No se permitirá el trámite de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva en ninguna de las unidades de actuación y/o gestión, sin el respectivo trámite de licencia de urbanización de la unidad.

Artículo 271. Actuación de construcción en la modalidad de adecuación. No se permitirá el trámite de licencia de construcción en la modalidad de adecuación en ninguna de las unidades de actuación y/o gestión, sin el respectivo trámite de licencia de urbanización.

Artículo 272. Trámites de reconocimiento de existencia de edificaciones en las Áreas de manejo especial -AME- del Macroproyecto. Las edificaciones al interior de los planes parciales adoptados con el Macroproyecto Río Sur podrán someterse al trámite de reconocimiento, cumpliendo con las normas sobre antigüedad, las normas urbanísticas generales aplicables las disposiciones del Capítulo V del Título IV del Componente Urbano del Acuerdo 48 de 2014.

TÍTULO IV

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 273. Estrategia Pedagógica. El Departamento Administrativo de Planeación, a través de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, formulará una Estrategia para la pedagogía y conocimiento de las normas que se adoptan con este Macroproyecto para el AIEMED RIO Zona Rio Sur, considerando tanto las reglas aplicables de manera general, como las dispuestas para los instrumentos de tercer nivel: planes parciales y Planes Especiales de Manejo y Protección -PEMP-.

Esta Estrategia contará con dos momentos de actuación:

273.1 A nivel interno. Incluye las actividades de socialización y transferencia de conocimiento con actores internos del nivel central y descentralizado del Conglomerado Público Distrital, con el fin de que se conozca el alcance de las disposiciones y la gestión para la aplicación normativa de instrumentos de planificación, de intervención del suelo, de financiación y mecanismos como la Política de protección a moradores, entre otros. Será responsable de la coordinación, definición de los cronogramas de actividades, planes de acción y funcionamiento de las mesas de trabajo, entre otros.

273.2 A nivel externo. Igualmente, será liderada por el Departamento Administrativo de Planeación, a través de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad. Incluye las actividades de socialización y transferencia de conocimiento a los actores del desarrollo territorial, curadurías urbanas, sector inmobiliario y ciudadanía en general, sobre el contenido y alcance de este instrumento de segundo nivel y los de tercer nivel que adopta, formula y contiene.

Parágrafo. Esta estrategia deberá desarrollarse con la entrada en vigor de este decreto, una vez estructurada y tendrá una duración de un año o prorrogarse de considerarlo necesario.

Artículo 274. Revisión del Macroproyecto y sus planes parciales. El Macroproyecto y sus planes parciales podrán revisarse durante su vigencia. Se entiende por revisión de los instrumentos de planificación complementaria aquí adoptados, el proceso técnico, administrativo y jurídico a partir del cual la Administración distrital, de oficio o a solicitud de los propietarios del suelo o la comunidad organizada, ajusta los contenidos del Plan referidos al Modelo de Ocupación (Planteamiento Urbanístico), el Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a Escala Plan Parcial y los sistemas públicos de jerarquía local, aplicando la normativa con la que fueron adoptados. En todo caso, este proceso deberá mantener las estrategias de manejo de los ejes estructurantes y el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios a Escala General (Macroproyecto). Este proceso deberá adelantarse aplicando el procedimiento previsto para su aprobación, en la normativa nacional vigente y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 275. Modificación del presente Decreto. Habrá lugar a la modificación del Decreto sin que implique la revisión del Plan Parcial, cuando se pretendan introducir ajustes al sistema de gestión, el espacio público local, la delimitación de

las unidades de actuación urbanística y áreas de manejo especial, así como precisiones al cumplimiento de las obligaciones asociadas al sistema de movilidad. Se consideran como premisas de este proceso, conservar todas las escalas del Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios y el sistema de espacio público de orden general. Esta actuación se surtirá mediante Decreto previamente publicado en la página web del Distrito en los términos del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Distrito de Medellín y no implicará agotar las instancias de información a propietarios y vecinos establecidas para la revisión del Plan.

Artículo 276. Reformulación del Macroproyecto. La reformulación del Macroproyecto y sus planes parciales procederá al vencimiento de su vigencia, cuando la Administración Distrital, de oficio o a solicitud de los propietarios del suelo o la comunidad organizada, consideren pertinente formular un nuevo plan acogíendose a la normativa local vigente, observando para su formulación, los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente.

Artículo 277. Vigencia y derogatorias. El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito y deroga los Decretos municipales 2078 de 2015, 2195 de 2019 y los artículos 3 al 13 del Decreto Municipal 541 de 2021.

El presente Macroproyecto y los instrumentos de tercer nivel aquí adoptados, tendrán vigencia hasta la adopción de la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que dicho instrumento la prorrogue.

Parágrafo. Los actos administrativos adoptados en vigencia de Decreto 2078 de 2015, modificado por el Decreto 2195 de 2019 y el Decreto 541 de 2022 conservarán su vigencia en los términos en ellos establecidos.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

ÓSCAR DE JESÚS HURTADO PÉREZ

Alcalde (E)

ALEJANDRO MUÑOZ BOTERO

Director del Departamento Administrativo de Planeación

ANEXO 1: SECCIONES VIALES MACROPROYECTO RIO SUR

Secciones viales por cada plan parcial adoptado en el Macroproyecto

Z5_R_22 BARRIO COLOMBIA																															
Tramo de Vía	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección pública (sin antejardín)	TOTAL SECCIÓN		
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4										
Calle 29 entre Carreras 43A y 48																															
Calle 29 entre Carreras 43A y 46	Arterial	Norte	10,00		2,00	2,50	1,50	3,25	3,25	3,65				3,00						3,65	3,25	3,25		1,50		2,00		10,00	Sur	32,80	52,80
PUNTO FIJO: Borde norte del separador central existente, coincide con línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro que compone el separador central. A partir de la carrera 46 o 45 donde comienza el AME, el punto fijo sería el borde de Calzada del planteamiento vial del Macro.																															
EJE VIAL: A 5,075 m de las líneas de calzada norte y sur. Para el separador es muy variable, disponerlo de acuerdo al ancho de este elemento.																															
Calle 19A entre Carreras 43B y 43F																															
Calle 19A entre Carreras 43B y 43F	Servicio	Norte		3,00	3,00		2,50							3,25	3,25								2,50	2,50	3,00	3,00		Sur	20,00	26,00	
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincide con línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro, esta línea se desplaza hacia el sur 1,25 m y sería la nueva línea de calzada del costado norte.																															
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																															
Calle 27 entre Carreras 43A y 43G																															
Calle 27 entre Carreras 43A y 43G	Colectora	Norte		3,00	3,00		2,50							3,50	3,50								2,50		3,00	3,00		Sur	18,00	24,00	
PUNTO FIJO: Entre carreras 43A y 43F: borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del Macro. Esta línea se desplazaría 1,5 m hacia el norte y sería la nueva línea de calzada sur planteada. Entre carreras 43F y 43G: se toma el alineamiento que tiene el planteamiento vial del Macro ya que hay un tramo de vía que es nuevo, solo se ajustan las dimensiones de los elementos viales.																															
EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada norte o sur.																															
Carrera 48 entre Calles 24 y 27																															
Carrera 48 entre Calles 24 y 27	Arterial	Occidental		Vble.	Vble.									10,00									Vble.	Vble.	2,50	Vble.	3,00	Oriental	15,50	18,50	
PUNTO FIJO: Borde de calzada oriental existente, coincide con línea de calzada oriental propuesta por PIMSMed. Se toma la planimetría de PIMSMed y se ajusta en las intersecciones con la del Macro para garantizar los accesos, de igual forma ocurre para el separador que tiene una apertura y también se complementan antejardines con la planta del Macro. Para los accesos de la calle 24 se tomaría el proyecto vial de junio/2023.																															
EJE VIAL: Se toman los propuestos por PIMSMed.																															
Carrera 43B entre Calles 18 y 22																															
Carrera 43B entre Calles 18 y 22	Servicio	Occidental		Vble.	Vble.	1,50									4,50	4,50							1,50		4,00	3,00		Oriental	16,00	19,00	
PUNTO FIJO: No se define, pero en gran parte sería el borde existente de calzada occidental que coincide en gran parte con la línea de calzada occidental del Macro.																															
EJE VIAL: A 4,50 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																															
Carrera 43A entre Calles 19 y 27																															
Carrera 43A entre Calles 19 y 27	Arterial	Occidental		Vble.	2,00	2,50																						Oriental	33,50	33,50	
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente occidental, coincide con línea de calzada occidental del planteamiento vial Macro, es decir, la planimetría será la del proyecto vial pero se toma como línea de referencia la de calzada occidental del Macro, esto hará que crezca la calzada occidental. Proyecto Vial 01-2022-1d PIMSMed Entre Calles 23 y 29																															
EJE VIAL: A 5,0 m de las líneas de calzada occidental u oriental de los extremos, de igual forma a 2,0 m de las líneas de calzada que conforman el separador central.																															
Carrera 43A entre Calles 19 y 29																															
Carrera 43A entre Calles 19 y 29	Arterial	Occidental		Vble.	4,00	2,50	2,00																					Oriental	33,50	41,50	
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente occidental, coincide con la línea de calzada occidental del proyecto vial. En el costado occidental entre la calle 23 y la diagonal de la carrera 43B la línea de calzada se debe desplazar hacia el occidente donde actualmente se tiene la línea de f. circulación																															
EJE VIAL: A 5,0 m de las líneas de calzada occidental u oriental de los extremos, de igual forma a 2,0 m de las líneas de calzada que conforman el separador central.																															
Carrera 43 entre Calles 25A y 28 - Incluye tramo de la calle 25A																															
Carrera 43 entre Calles 25A y 28	Colectora	Occidental		3,50	Vble.	1,50																		1,50	2,00	3,50		Oriental	12,00	19,00	
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente occidental, coincide con línea de calzada occidental del Macro.																															
EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada occidental u oriental																															
Carrera 43 entre Calles 28 y 29																															
Carrera 43 entre Calles 28 y 29	Colectora	Occidental		3,00	2,00	1,50																						Oriental	12,30	15,30	
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente occidental, coincide con línea de calzada occidental del Macro.																															
EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																															
Carrera 43 entre Calles 23 y 24 aproximadamente																															
Carrera 43 entre Calles 23 y 24 aproximadamente	Servicio	Occidental		3,00	2,00	1,50																						Oriental	10,00	13,00	
PUNTO FIJO: Si bien podría ser el borde de calzada existente occidental, es referencia el borde de calzada del costado oriental y desde este conformar la sección hacia el occidente, esto para evitar invadir áreas que están por fuera del PP.																															
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																															
Carrera 43B entre Calles 23 y 27																															
Carrera 43B entre Calles 23 y 27	Servicio	Occidental		3,00	Vble.	1,50																		1,50		Vble.	3,00	Oriental	9,50	15,50	
PUNTO FIJO: Entre calles 23 y 25A: Borde de calzada existente oriental, coincide con línea de f. amoblamiento del Macro. No se ajustan f. circulación a mínimos debido a que ya existen. Entre calles 25A y 27: se toma el planteamiento vial del Macro tal cual debido a que es una vía parcialmente nueva.																															
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																															
Carrera 43F entre Calles 18 y 23/24																															
Carrera 43F entre Calles 18 y 23	Colectora	Occidental		1,50	2,50	Vble.																		7,60	1,45	2,10	Vble.	Oriental	15,15	15,15	
PUNTO FIJO: Bordes existentes de separador central, coincide con líneas de calzada que conforman el separador central.																															
EJE VIAL: Se toman los propuestos por el proyecto vial.																															
Carrera 43F entre Calles 24 y 29																															
Carrera 43F entre Calles 24 y 29	Servicio	Occidental	21,30	3,00	Vble.	1,50																					Oriental	9,50	55,30		
PUNTO FIJO: No se define ya que es una vía completamente nueva, se toma el planteamiento vial del Macro tal cual pero teniendo en cuenta la observación resaltada.																															
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																															
Carrera 43G entre Calles 24 y 29																															
Carrera 43G entre Calles 24 y 29	Servicio	Occidental		Vble.	Vble.	1,50																		1,50	2,00	Vble.	Oriental	15,00	15,0		

Gaceta Oficial N° 5285

PUNTO FIJO: Entre calles 24 y 25A: Borde de calzada existente oriental, coincide con línea de f. amoblamiento del Macro Entre Carreras 25A y 29: Borde de calzada existente oriental, coincide con línea de calzada oriental del Macro. EJE VIAL: A 5,0 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																									
Carrera 44 entre Calles 24 y 29																									
Carrera 44 entre Calles 24 y 29	Arteria	Occidental	3,00	3,00	4,00	1,50												1,50	4,00	3,00	Oriental	21,50	35,60		
PUNTO FIJO: Borde de calzada occidental existente, coincide con línea de calzada occidental del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 5,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																									
Carrera 45 entre Calles 24 y 29																									
Carrera 45 entre Calles 24 y 29	Servicio	Occidental	3,00	Vbl e.	1,50													1,50	Vbl e.	Vbl e.	Oriental	9,50	12,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada occidental existente, coincide con línea de f. amoblamiento occidental del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																									
Carrera 46 entre Calles 27 y 29																									
Carrera 46 entre Calles 27 y 29	Servicio	Occidental	AME				7,00											1,50	2,00	Vbl e.	Oriental	10,50	10,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente occidental, coincide en algunas partes con la línea de calzada occidental del Macro, <i>respetar las bahías o acopios</i> que se tienen en este mismo costado. EJE VIAL: A 3,50 m de la línea de calzada occidental u oriental.																									
Calle 18 entre Carreras 43B y 43F																									
Calle 18 entre Carreras 43B y 43F	Servicio	Norte	Vbl e.	1,70	Vbl e.													6,00	2,00	Vbl e.	Sur	9,70	9,70		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del Macro. EJE VIAL: A 3,0 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 19 entre Carreras 43A y 43 aprox.																									
Calle 19 entre Carreras 43A y 43 aprox.	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50													1,50	2,00	3,00	Sur	14,00	20,00		
PUNTO FIJO: Borde de calzada sur-oriental existente, coincide en gran parte con la línea de calzada sur-oriental del planteamiento vial del Macro. <i>Si se puede calzar ese borde de calzada mucho mejor.</i> EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 19 entre Carreras 43B y 43F																									
Calle 19 entre Carreras 43B y 43F	Servicio	Norte	3,00	2,00	2,50	1,50												1,50	2,00	3,00	Sur	16,00	22,00		
PUNTO FIJO: Eje vial de la calzada existente, para es necesario plantear una línea a 4,50 m hacia el sur de la línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro, desde esta hacia cada costado se conformaría la nueva sección. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 22 entre Carreras 43A y 43 aprox.																									
Calle 22 entre Carreras 43A y 43 aprox.	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50													1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur																									
Calle 23 entre Carreras 43A y 43																									
Calle 23 entre Carreras 43A y 43	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50													1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del Macro. <i>Se debe calzar la isleta o separador que bifurca la vía.</i> EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur																									
Calle 23 entre Carreras 43A y 43F																									
Calle 23 entre Carreras 43A y 43F	Colectora	Norte	Vbl e.	2,00	1,50													1,50	2,80	2,00	Vbl e.	Sur	16,80	16,80	
PUNTO FIJO: Borde de calzada norte existente, coincide con línea de calzada norte del proyecto vial junio/2023. Se puede tomar como guía esta planta y ajustaría de acuerdo a las observaciones. EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 24 entre Carreras 43F y 48																									
Calle 24 entre Carreras 43F y 48	Colectora	Norte	Vbl e.	2,00	1,50													7,40	2,20	3,40	4,20	Sur	20,70	20,70	
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincide con línea de eje de vía del proyecto vial junio/2023. A partir de esta línea hacia el norte se tendría un carril de 3,70 m, f. amoblamiento, f. circulación y EPP. EJE VIAL: Se toma el del proyecto vial de ciudad.																									
Calle 24 entre Carreras 44 y 48 - Costado Norte																									
Calle 24 entre Carreras 44 y 48 - Costado Norte	Servicio	Norte	9,00	3,00	2,00	1,50												7,80	3,50		Sur	14,80	26,80		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado sur, coincide con línea de calzada sur del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,90 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 25 entre Carreras 43G y 48																									
Calle 25 entre Carreras 43G y 48	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50													1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada norte existente, coincide con línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 25A entre Carreras 43B y 43G																									
Calle 25A entre Carreras 43B y 43G	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50													1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50		
PUNTO FIJO: <i>Entre carreras 43B y 43F:</i> Borde de calzada existente sur, coincide con línea de f. circulación sur del planteamiento vial del Macro, esta línea pasaría a ser la de calzada sur y desde esta hacia el sur se tendría f. amoblamiento, f. circulación y antejardín <i>Entre carreras 43F y 43G:</i> Borde de calzada existente norte, coincide con línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 26 entre Carreras 43G y 48																									
Calle 26 entre Carreras 43G y 48	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50													1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50		
PUNTO FIJO: <i>Entre carreras 43G y 44:</i> Borde de calzada existente sur, coincide con línea de f. amoblamiento sur del planteamiento vial del Macro. <i>Entre carreras 44 y 48:</i> borde de calzada sur existente, coincide con línea de calzada sur del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 26A entre Carreras 43F y 43G																									
Calle 26A entre Carreras 43F y 43G	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50													1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincide con línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																									
Calle 27 entre Carreras 43A y 43F																									
Calle 27 entre Carreras 43A y 43F	Colectora	Norte	3,00	3,00	2,50													10,00	Vbl e.	Vbl e.	3,00	Vbl e.	Sur	15,50	21,50
PUNTO FIJO: No se define, se toma el planteamiento vial del Macro tal cual. EJE VIAL: A 5,0 m de las líneas de calzada norte o sur																									
Calle 27 entre Carreras 43F y 45																									
Calle 27 entre Carreras 43F y 45	Colectora	Norte	3,00	Vbl e.	1,50													1,50	3,00	4,00	3,00	Sur	14,00	20,00	
PUNTO FIJO: <i>Entre carreras 43F y 43G:</i> se tomaría el planteamiento vial del Macro tal cual. <i>Entre carreras 43G y 44:</i> borde de calzada sur existente, coincide con línea de f. amoblamiento sur del Macro. <i>Entre carreras 44 y 45:</i> borde de calzada sur existente, coincide con línea de calzada sur del Macro. EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada norte o sur																									

Calle 27 entre Carreras 45 y 48																													
Calle 27 entre Carreras 45 y 48	Colectora	Norte	3,00	Vble.	2,50													1,50	2,00	Sur	13,00	16,00							
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del planteamiento vial del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 28 entre Carreras 43 y 43A																													
Calle 28 entre Carreras 43 y 43A	Colectora	Norte	3,00	2,50	1,50													1,50	2,25	3,00	Sur	14,25	20,25						
PUNTO FIJO: Borde de calzada sur existente, coincide con línea de calzada sur del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 28 entre Carreras 43G y 46																													
Calle 28 entre Carreras 43G y 46	Colectora	Norte	3,00	Vble.	1,50													1,50	Vble.	3,00	Sur	9,50	15,50						
PUNTO FIJO: Borde de calzada sur existente, coincide con línea de f. amoblamiento sur del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Z5 R 24 VILLA CARLOTA																													
Tramo de Vía	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección Pública (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4								
Carrera 48 entre Calles 14 y 17																													
Carrera 48 entre Calles 14 y 17	Arteria	Occidental	Vble.	4,50	3,50	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	2,00	3,50	3,25	3,25	1,45	0,60	1,45		3,25	3,50	4,40		3,50	Vble.	Oriental	42,65	47,2		
PUNTO FIJO: Borde oriental del separador central o de ciclorruta existente, se debe calcar en todo el tramo.																													
EJE VIAL: 1. A 3,0 m de la línea de calzada occidental de la vía de servicio. 2. A 5,0 m de las líneas de calzada que conforman la vía ppal. Occidental. 3. A 1,75 m de las líneas de calzada que conforman el separador central o ciclorruta. 4. A 3,375 de la línea de calzada oriental.																													
Calle 16 entre Carreras 43F y 48																													
Calle 16 entre Carreras 43F y 48	Servicio	Norte	Vble.	2,35	2,00							3,25	3,25								2,25	2,50	3,00		Sur	15,60	18,60		
PUNTO FIJO: Eje vial de la calzada actual, coincide con eje vial del proyecto vial de ciudad. Tomar esta línea solo como guía																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Carrera 45 entre Calles 14 y 17																													
Carrera 45 entre Calles 14 y 17	Servicio	Occidental	Vble.	2,00	1,50							3,25	3,25								2,50	2,00	3,00		Oriental	14,50	17,50		
PUNTO FIJO: Eje vial de la calzada actual, coincide con eje vial del proyecto vial de ciudad. Tomar esta línea solo como guía.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																													
Carrera 46 entre Calles 14 y 17																													
Carrera 46 entre Calles 14 y 17	Servicio	Occidental		3,00	2,00	1,50															1,50	2,00	3,00		Oriental	7,00	13,00		
PUNTO FIJO: Entre calles 16 y 17: no se define ya que es una vía nueva. Entre calles 16 y 14: borde de calzada existente occidental, coincide con línea de f. amoblamiento occidental del planteamiento vial del Macro																													
EJE VIAL: El definido por el planteamiento vial del Macro ya que la calzada es de ancho variable.																													
Carrera 43F/Calle 14 entre Carreras 48 y Calle 17																													
Carrera 43F/Calle 14 entre Carreras 48 y Calle 17	Servicio	Occidental	Vble.	3,00	2,00	3,20	1,50					7,20							2,55	3,40					Oriental	19,85	22,85		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente occidental (izquierdo), coincide con línea de calzada occidental del planteamiento vial del Macro.																													
EJE VIAL: Tomar la del proyecto vial de ciudad.																													
Calle 17 entre Carreras 43F y 48																													
Calle 17 entre Carreras 43F y 48	Servicio	Norte		3,00	2,00	2,70	1,50					3,25	3,25								1,50	3,00	3,00		Sur	17,20	23,20		
PUNTO FIJO: Paramento de lotes del costado sur, coincide con línea de franja de circulación sur del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada sur o norte.																													

Z5 R 25 MANILA																													
Sección asociada a: Tramo de Vía	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección Pública (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4								
Carrera 48 entre Calles 11 y 14																													
Carrera 48 entre Calles 11 y 14	Arteria	Occidental			3,50	3,00							3,50	3,25	3,25	1,45	0,60	1,45		3,25	3,50	2,50	3,00	5,00	Oriental	34,75	39,8		
PUNTO FIJO: Borde oriental del separador central o de ciclorruta existente, se debe calcar.																													
EJE VIAL: 1. A 5,0 m de la línea de calzada occidental. 2. A 1,75 m de las líneas de calzada que conforman el separador central o ciclorruta. 3. A 4,625 de la línea de calzada oriental.																													
Calle 14 entre Carreras 43F y 48																													
Calle 14 entre Carreras 43F y 48	Colectora	Norte						Vía existente Calle 14 - Carrera 43F	Vble.	1,00	3,25	3,25									1,50	2,00	Vble.	Sur	11,00	11,00			
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado norte o borde norte de f. circulación del costado norte, coinciden con línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 de las líneas de calzada norte o sur																													
Carrera 45 entre Calles 11 y 14																													
Carrera 44 o 45 entre Calles 11 y 14	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50							3,25	3,25								1,50	2,00	3,00	Vble.	Oriental	13,50	19,50		
PUNTO FIJO: Como es una vía en parte nueva se toma el planteamiento vial del Macro tal cual.																													
EJE VIAL: A 3,25 de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 11 entre Carreras 43F y 48																													
Calle 11 entre Carreras 43F y 48	Arteria	Norte		Vble.	Vble.																2,00	2,50		Sur	4,50	4,5			
PUNTO FIJO: Bordos de calzada existentes, tanto del norte como del sur, coinciden con líneas de calzadas del proyecto vial de ciudad.																													
EJE VIAL: Se toman las del proyecto vial de ciudad.																													
Carrera 43F entre Calles 11 y 14																													
Carrera 43F entre Calles 11 y 14	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50							3,50	3,50								1,00	1,50	3,00	Oriental	13,00	19,00			
PUNTO FIJO: Entre calles 14 y 12: borde de calzada existente occidental, coincide con línea de f. amoblamiento occidental del proyecto vial de ciudad, se toma esta línea como guía. Entre calles 12 y 11A: borde de calzada existente occidental, coincide con línea de calzada occidental del proyecto vial, solo se toma esta línea como guía. Entre calles 11A y 11: borde de calzada existente oriental, coincide con línea de calzada oriental del proyecto vial, solo se toma esta línea como guía.																													

PUNTO FIJO: Borde de calzada occidental existente, coincidiría con línea de calzada del Macro si se desplaza 2,4 m hacia el occidente.																													
EJE VIAL: A 3,4 m de las líneas de calzada occidental u oriental																													
Calle 10Sur entre Carreras 48 y 48C																													
Calle 10Sur entre Carreras 48 y 48C	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50									3,00	3,00					1,50	2,00	Vble.	Sur	13,00	16,00				
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del Macro																													
EJE VIAL: A 3,0 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 11Sur entre Carreras 48A y 48C																													
Calle 11Sur entre Carreras 48 y 48C	Servicio	Norte		1,00	1,60										6,20								Sur	8,80	8,80				
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincidiría con línea de calzada norte del Macro al desplazarla 0,9 m hacia el norte.																													
EJE VIAL: A 3,1 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 12Sur o 13Sur entre Carreras 48 y 43A																													
Calle 12Sur o 13Sur entre Carreras 48 y 43A	Arteria	Norte	Se toman las líneas del proyecto vial construido, en el costado sur tocaría calcar un borde de calzada que no se tiene y corregir un borde de separador que estaría mal dibujado.																							Sur	0,00	0,00	
PUNTO FIJO: N/A																													
EJE VIAL: N/A																													
Calle 14Sur entre Carreras 43A y Calle 13Sur																													
Calle 14Sur entre Carreras 43A y Calle 13Sur	Servicio	Norte		2,00	1,50										3,00	3,00								Sur	13,00	13,00			
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de paramento de lotes. A partir de este punto se la línea de calzada sur.																													
EJE VIAL: A 3,0 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 15Sur entre Carreras 48C y 48																													
Calle 15Sur entre Carreras 48C y 48	Servicio	Norte	3,00	Vble.	Vble.										3,25	3,25								Sur	12,80	18,80			
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del Macro en gran parte, donde no sea claro hay que calcar.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 16ASur entre Carreras 48C y 48																													
Calle 16ASur entre Carreras 48C y 48	Servicio	Norte	3,00	2,00	Vble.										3,25	3,25							Vble.	2,00	3,00	Sur	10,50	16,50	
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincide con línea de calzada norte del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 17ASur entre Carreras 48C y 48																													
Calle 17ASur entre Carreras 48C y 48	Servicio	Norte		1,30	Vble.										3,25	3,25							Vble.	1,50		Sur	9,30	9,30	
PUNTO FIJO: Línea de paramento de lotes del costado sur, coincide con línea de f. circulación del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Diagonal 47A entre Calle 17Sur y UAU 34																													
Diagonal 47A entre Calle 17Sur y UAU 34	Servicio	Norte	3,00	Vble.	1,00										3,25	3,25								Vble.	1,50		Sur	7,50	10,50
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincide con línea de calzada norte del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 17CSur entre Carreras 47B y 44																													
Calle 17CSur entre Carreras 47B y 44	Servicio	Norte	3,00	Vble.	0,50										3,25	3,25								1,00	Vble.	Sur	8,00	11,00	
PUNTO FIJO: Línea de paramento de lotes del costado sur, coincide con línea de f. circulación del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 17ASur entre Carreras 47B y Calle 17CSur																													
Calle 17ASur entre Carreras 47B y Calle 17CSur	Servicio	Norte	3,00	2,00	Vble.										3,25	3,25								1,00	Vble.	Sur	9,50	12,50	
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincide con línea de calzada norte del Macro. En el costado occidental toca calcar un poquito																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 16Sur/Diagonal 47/Calle 15Sur entre Carreras 48 y 44																													
Calle 16Sur/Diagonal 47/Calle 15Sur entre Carreras 48 y 44	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,00										3,00	3,00								1,00	2,00	3,00	Sur	12,00	18,00
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado norte, coincide con línea de andén del Macro, a partir de este punto comenzaría la calzada en el costado norte. Hacia el costado occidental del tramo posiblemente sea necesario calcar un poco.																													
EJE VIAL: A 3,0 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 16Sur entre Carreras 44 y 45																													
Calle 16Sur entre Carreras 44 y 45	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50										7,80									3,00	1,00	Sur	15,30	18,30	

44 y 45																
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente costado norte, hay que calcarla desde la ortofoto.																
EJE VIAL: A 2,5 m de la línea de calzada norte del Macro.																
Calle 17Sur entre Diagonal 47A y Carrera 44																
Calle 17Sur entre Diagonal 47A y Carrera 44	Servicio	Norte	2,00	1,00	8,20	1,00	2,00	3,00	Sur	14,20	17,20					
PUNTO FIJO: <u>Entre carreras 44 y 45</u> : paramento de lotes del costado sur, coincide con borde externo sur de andén. A partir de este punto hacia el norte se tendría toda la sección vial. <u>Entre carrera 45 y diagonal 47A</u> : paramento de lotes del costado sur, coincide con borde de calzada existente sur. A partir de este punto hacia el sur se tendría la f. de amoblamiento sur y hacia el norte el resto de la sección.																
EJE VIAL: A 4,1 m de las líneas de calzada norte o sur.																
Diagonal 47A entre Carreras 48 y Calle 17Sur																
	Servicio	Norte	1,50	0,50	3,25	3,25	1,50	2,00	3,00	Sur	12,00	15,00				
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente sur, coincide con línea de calzada sur del Macro.																
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur																
Calle 17BSur entre Carreras 47B Y 48																
Calle 17BSur entre Carreras 47B Y 48	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50	Vble.	1,50	2,00	3,00	Sur	7,00	13,00				
PUNTO FIJO: Paramento de lotes del costado sur, coincide con línea de calzada sur del Macro																
EJE VIAL: A 4,5 m de la línea de calzada norte																
Calle 17CSur/18CSur entre Carreras 48C y 48																
Calle 17CSur entre Carreras 48C y 48	Servicio	Norte	Se toman las líneas del proyecto vial construido, el carril del costado norte sería un andén con f. amoblamiento 1,5 m y f. circulación hasta donde coincida con paramento de lotes.									Sur	0,00	0,00		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincide con línea de calzada norte del proyecto vial construido																
EJE VIAL: N/A																
Calle 17CSur/18CSur entre Carreras 48 y 44																
Calle 17CSur entre Carreras 48 y 44	Servicio	Norte	Se toman las líneas del proyecto vial construido, el carril del costado norte sería un andén de 3,0 m, f. amoblamiento 1,0 m y f. circulación 2,0 m.									Sur	0,00	0,00		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente norte, coincide con línea de calzada norte del proyecto vial construido.																
EJE VIAL: N/A																

Z6 R 28 CRISTO REY

Sección asociada a: Tramo de Vía	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección Pública (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4								
Carrera 50 entre Calles 4Sur y 11Sur																													
Carrera 50 entre Calles 4Sur y 11Sur	Arteria	Occidental	Vble.	Vble.	Vble.	7,00	Vble.	10,50	Vble.	Vble.	Autopista Sur				Oriental	17,50	17,50												
PUNTO FIJO: <u>Entre calles 4Sur y 5ASur</u> : borde de calzada occidental existente, coincide con línea de calzada occidental del Macro pero se debe desplazar inicialmente un 1,0 m hacia el occidente. Hacia el occidente se reduciría el EPP.																													
<u>Entre calles 5ASur y 6Sur</u> : borde occidental existente de zona verde o f. amoblamiento de la Autopista Sur, coincide con línea de calzada oriental que conformaría el separador central del proyecto vial de ciudad. Desde esta línea hacia el occidente se tendría f. amoblamiento/circulación y luego EPP, se omiten demás líneas del proyecto vial de ciudad.																													
<u>Entre calles 6Sur y 8Sur</u> : línea de calzada occidental del proyecto vial de ciudad, no coincide con algún elemento existente. Las f. amoblamiento/circulación quedarían de dimensiones mínimas y el EPP occidental se reduciría considerablemente.																													
<u>Entre calles 8Sur y 9CSur</u> : borde de calzada existente y occidental de la Autopista Sur, coincide con línea de calzada occidental del Macro. Hacia el occidente se tendría EP existente y EPP; hacia el oriente se tendría calzada de la Autopista de acuerdo al proyecto vial de ciudad.																													
<u>Entre calles 9CSur y 10Sur</u> : línea de calzada occidental del Macro, coincide con línea de calzada oriental que conforma el separador del costado occidental del proyecto vial de ciudad. Hacia el occidente se tendría f. amoblamiento/circulación y EPP del Macro; y hacia el oriente se tendría calzada de la Autopista sur y demás elementos del proyecto vial de ciudad.																													
<u>Entre calles 10Sur y 11Sur</u> : línea de calzada occidental del Macro, coincide con línea de calzada occidental del proyecto vial de ciudad. Hacia el occidente quedaría f. amoblamiento/ circulación y EPP; hacia el oriente el proyecto vial de ciudad.																													
EJE VIAL: Se tomarían los del proyecto vial de ciudad																													
Carrera 50A entre Calles 6Sur y 7Sur																													
Carrera 50A entre Calles 6Sur y 7Sur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50			3,25	3,25					1,50	2,00	3,00	Oriental	13,50	19,50										
PUNTO FIJO: Borde de calzada oriental existente, coincide con línea de calzada oriental del planteamiento vial del Macro. <i>Se tomaría el planteamiento vial del Macro tal cual como está.</i>																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																													
Carrera 50B entre Calles 5ASur y 7Sur																													
Carrera 50B entre Calles 5ASur y 7Sur	Servicio	Occidental	3,00	1,50	2,00			3,25	3,25					1,50	Vble.	3,00	Oriental	11,50	17,50										
PUNTO FIJO: <u>Entre calles 5ASur y 6Sur</u> : borde de calzada existente occidental, coincide con línea de calzada occidental del Macro. <u>Entre calles 6Sur y 7Sur</u> : borde de calzada existente oriental, coincide con línea de calzada oriental del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																													
Carrera 50C entre Calles 4Sur y 7Sur																													
Carrera 50C entre Calles 4Sur y 7Sur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50			3,25	3,25					1,50	2,00	3,00	Oriental	13,50	19,50										
PUNTO FIJO: <u>Entre calles 4Sur y 6Sur</u> : eje vial del planteamiento vial del Macro, también coincide con el del proyecto vial de ciudad. <u>Entre calles 6Sur y 7Sur</u> : borde de calzada oriental existente, coincide con línea de calzada																													

Gaceta Oficial N° 5285

oriental de los Macros.																					
EJE VIAL: A 3,25 de las líneas de calzada oriental u occidental.																					
Carrera 50C entre Calles 7Sur y 8Sur																					
Carrera 50C entre Calles 7Sur y 8Sur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50															11,00	14,00
PUNTO FIJO: Ya que es vía nueva, se toma el eje vial del planteamiento vial del Macro.																					
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																					
Carrera 50C entre Calles 8Sur y 10Sur																					
Carrera 50C entre Calles 8Sur y 10Sur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50															13,50	19,50
PUNTO FIJO: Ya que es vía nueva, se toma el eje vial del planteamiento vial del Macro.																					
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																					
Carrera 50C entre Calles 10Sur y 12Sur																					
Carrera 50C entre Calles 10Sur y 12Sur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50															12,50	18,50
PUNTO FIJO: Se toma la planimetría del Macro tal cual, coincide en gran parte el paramento de lotes del costado oriental con la línea de f. circulación del Macro.																					
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																					
Carrera 50D entre Calles 6Sur y 7Sur																					
Carrera 50D entre Calles 6Sur y 7Sur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50															13,50	19,50
PUNTO FIJO: Borde de calzada oriental existente, coincide con línea de calzada oriental del Macro.																					
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																					
Carrera 50D entre Calles 8Sur y 9CSur																					
Carrera 50D entre Calles 8Sur y 9CSur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50															13,50	16,50
PUNTO FIJO: Borde de calzada oriental existente, coincide con línea de calzada oriental del Macro.																					
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																					
Carrera 50DA entre Calles 6Sur y 7Sur																					
Carrera 50DA entre Calles 6Sur y 7Sur	Servicio	Occidental		1,00																8,90	8,90
PUNTO FIJO: Paramento de lotes del costado oriental, coincidiría con línea de f. circulación propuesta.																					
EJE VIAL: A mitad de la sección vial																					
Carrera 50EE entre Calles 4Sur y 6Sur																					
Carrera 50EE entre Calles 4Sur y 6Sur	Servicio	Occidental		1,50																12,00	15,00
PUNTO FIJO: Borde de calzada oriental existente, coincide con línea de calzada oriental del Macro.																					
EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada oriental u occidental																					
Carrera 50E entre Calles 6Sur y 8Sur																					
Carrera 50E entre Calles 6Sur y 8Sur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50															10,00	13,00
Entre calles 6Sur y 7Sur: paramento de lotes del costado oriental, coincide con línea de f. circulación del Macro. Entre calles 7Sur y 8Sur: se toma el planteamiento vial de Macro tal cual ya que no es posible definir un punto fijo con base en lo existente.																					
A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																					
Carrera 50E entre Calles 8Sur y 12Sur o Avenida 80																					
Carrera 50E entre Calles 8Sur y 12Sur o Avenida 80	Servicio	Occidental	3,00	Vble.	Vble.															0,00	3,00
PUNTO FIJO: Entre calles 8Sur y 10Sur: paramento de lotes del costado oriental, coincide con línea de f. circulación oriental del Macro. Hay unos leves desplazamientos, se toma como línea base la de los lotes. Entre calles 10Sur y 12Sur: paramento de lotes del costado oriental, coincide con línea de f. circulación oriental del Macro.																					
EJE VIAL: Entre calles 8Sur y 10Sur: a 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental. Entre calles 10Sur y 12Sur: a 4,0 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																					
Carrera 50FF (Avenida 80) entre Calles 6Sur y 12Sur																					
Carrera 50FF (Avenida 80) entre Calles 6Sur y 12Sur	Arteria	Occidental	Vble.	2,00	1,80	1,50	3,25	3,25												23,60	28,60

PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado oriental, coincide con línea de calzada oriental del proyecto vial de ciudad. <u>proyecto vial de ciudad como base y quedaría tal cual hasta las líneas de calzada de los extremos, a partir de este punto se toma lo propuesto y se debe desplazar el EPP de ambos costados Para este tramo se toma la planimetría del de tal forma que este no se reduzca, se reducen áreas útiles.</u> EJE VIAL: Se toman los del proyecto vial de ciudad. <u>Basarse en el primer plano de proyectos viales, no usar el de PIMS ni el Depurado ya que en estos la sección vial está como bloque.</u>																																					
Carrera 50GG entre Calles 10BSur y 12Sur																																					
Carrera 50GG entre Calles 10BSur y 12Sur	Servicio	Occidental	3,00	2,00	1,50													3,25	3,25									1,50	2,00	3,00	Oriental	13,50	19,50				
PUNTO FIJO: Se toma como punto fijo el eje vial que se tiene en el planteamiento vial del Macro, a partir de este se conforma la sección hacia cada costado. <u>El área útil crecería pero dejemos el vacío para que luego tomen esa decisión.</u> EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																																					
Carrera 51 entre Calles 10Sur y 10BSur																																					
Carrera 51 entre Calles 10Sur y 10BSur	Colectora	Occidental	10,00	2,00	1,50														3,25	3,25										1,50	2,00	10,00	Oriental	13,50	33,50		
PUNTO FIJO: Se toma como punto fijo el eje vial que se tiene en el planteamiento vial del Macro, a partir de este se conforma la sección hacia cada costado. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada oriental u occidental.																																					
Calle 4Sur entre Carreras 50 y 50EE																																					
Calle 4Sur entre Carreras 50 y 50EE	Servicio	Norte		2,00	1,50														3,50	3,50										1,50	2,00	Vble.	Sur	14,00	14,00		
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente del costado sur, coincide con línea de calzada sur del proyecto vial de ciudad. EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada norte o sur.																																					
Calle 5ASur entre Carreras 50 y 50EE																																					
Calle 5ASur entre Carreras 50 y 50EE	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50														3,25	3,25										1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50		
PUNTO FIJO: Se toma planteamiento vial del Macro tal cual, ya que al ser una vía nueva no es fácil determinar un punto fijo. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																																					
Calle 6Sur entre Carreras 50 y 50FF																																					
Calle 6Sur entre Carreras 50 y 50FF	Colectora	Norte	3,00	3,00	2,50														3,25	3,25										2,50	3,00	3,00	Sur	17,50	23,50		
PUNTO FIJO: <u>Entre carreras 50 y 50C:</u> borde de calzada existente del costado sur, coincide con línea de calzada sur del Macro. <u>Entre carreras 50C y 50D:</u> borde de calzada existente del costado norte, coincide con línea de calzada norte del Macro. <u>Entre carreras 50D y 50FF:</u> se toma el proyecto vial de ciudad tal cual está. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																																					
Calle 7Sur entre Carreras 50A y 50E																																					
Calle 7Sur entre Carreras 50A y 50E	Servicio	Norte	3,00	Vble.	1,50														3,25	3,25										1,50	Vble.	3,00	3,00	Sur	9,50	18,50	
PUNTO FIJO: Eje vial del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																																					
Calle 8Sur entre Carreras 50 y 50FF																																					
Calle 8Sur entre Carreras 50 y 50FF	Servicio	Norte	3,00	Vble.	1,50														3,25	3,25										Vble.	Vble.	3,00	Sur	8,00	14,00		
PUNTO FIJO: Se debe generar un eje vial con base a las líneas de paramento de los lotes, desde la línea de paramento de cualquier costado se hace un eje a 7,90 m y desde este hacia cada costado se genera la sección vial. Entre las carreras 50D y 50E la sección es más angosta sin embargo se deja el mismo eje mencionado anteriormente. La sección vial se ajusta teniendo en cuenta la jerarquía y las condiciones existentes, esto generará aumento de las áreas útiles y EPP, estas se deben ajustar. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																																					
Calle 9Sur entre Carreras 50D y 50E																																					
Calle 9Sur entre Carreras 50D y 50E	Servicio	Norte		2,00																														2,00	Sur	11,00	11,0
PUNTO FIJO: Se debe calcar cualquiera de los bordes de calzada existentes y se tomaría como punto fijo. EJE VIAL: A 3,50 m de las líneas de calzada norte o sur.																																					
Calle 9CSur entre Carreras 50 y 50FF																																					
Calle 9CSur entre Carreras 50 y 50FF	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50														3,25	3,25											1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50	
PUNTO FIJO: Ya que es vía nueva, se toma el eje vial del planteamiento vial del Macro. EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																																					
Calle 10Sur entre Carreras 50 y 50FF																																					
Calle 10Sur entre Carreras 50 y 50FF	Servicio	Norte	10,00	Vble.	1,50														3,25	3,25										Vble.	Vble.	10,00	Sur	8,00	28,00		
PUNTO FIJO: Con el fin de no descompensar las UAU ubicadas a lado y lado de la sección vial se tomará como punto fijo el eje vial del planteamiento vial del Macro. La sección se ajusta respecto a la jerarquía vial EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																																					
Calle 10Sur entre Carreras 50FF y 51																																					

Z6_R_30 CAMPO AMOR																																	
Sección asociada a: Tramo de Vía	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				F. Amobla	Ciclorrut	F. Circulac	Antejard	EP. Propues	Costado	Pública /Sin	TOTAL SECCIÓN				
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4												
Carrera 50 entre Calle 14 y Carrera 51A																																	
Carrera 50 entre Calle 14 y Carrera 51A	Arteria	Occidental	3,00	2,00		1,50		7,00			Vble.		10,50			Vble.		10,50										Oriental	31,50	34,50			
Línea de calzada occidental del planteamiento vial del Macro, a partir de esta línea se dispone lo propuesto por el proyecto vial de ciudad. Se toman los del proyecto vial de ciudad.																																	
Carrera 51A (Diagonal) entre calles 10 y 11 (aprox.)																																	
Carrera 51A (Diagonal) entre calles 11 (aprox.) y 10	Servicio	Norte	3,00	2,00		1,50						7,00															Vble.	Sur	10,50	13,50			
Borde de calzada existente del costado norte, coincide con línea de calzada sur del Macro. Es importante que esta línea de calzada se conecte llegando a la calle 10 de una forma adecuada con lo propuesto por PIMS Med. A 3,50 m de la línea de calzada norte o sur.																																	
Carrera 50 entre Calles 5A (aprox.) y 9																																	
Carrera 50 entre Calles 9 y 5A (aprox.)	Arteria	Occidental	3,00	Vble.		1,50		7,00			5,00		10,50			7,00		10,50											Oriental	41,50	44,50		
Borde de calzada occidental existente, coincide con línea de calzada occidental del proyecto vial de ciudad. A partir de esta línea hacia el oriente se dispone lo propuesto por el proyecto vial de ciudad, preferiblemente el de junio de 2023, y hacia el occidente se tendría lo del planteamiento vial del Macro. Se toman los del proyecto vial de ciudad.																																	
Carrera 51 entre Calles 10 y 14																																	
Carrera 51 entre Calles 14 y 10	Servicio	Occidental	Vble.	2,00		1,50						3,25	3,25														1,50	Vble.	Vble.	Oriental	11,50	11,50	
Borde de calzada existente del costado occidental, coincide con línea de f. amoblamiento del Macro. A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental																																	
Carrera 51 entre Calles 5A aprox. y 10																																	
Carrera 51 entre Calles 10 y 5A aprox.	Servicio	Occidental	Vble.	2,00		1,50						3,25	3,25														1,50	2,00	Vble.	Oriental	13,50	13,50	
No se define debido a que es vía totalmente nueva, se toma el planteamiento vial del Macro tal cual. A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																																	
Carrera 51A (Diagonal) entre Calles 5A y 9 - Vía Nueva																																	
Carrera 51A (Diagonal) entre Calles 9 y 5A - Vía Nueva	Servicio	Occidental	Vble.	2,00		1,50						3,25	3,25														1,50	2,00	Vble.	Oriental	13,50	13,50	
No se define debido a que es vía totalmente nueva, se toma el planteamiento vial del Macro tal cual. A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																																	
Carrera 52 (Av. Guayabal) entre Calles 14 y 16																																	
Carrera 52 (Av. Guayabal) entre Calles 14 y 16	Arteria	Occidental	Vble.	2,00	2,30	1,50		4,70			1,00	3,50	3,50	3,50	5,00		3,50	3,50	# # #	1,00		4,70		1,50	2,30	2,00	3,00		Oriental	49,00	52,00		
Borde de calzada existente del costado occidental, coincide con línea de calzada occidental del planteamiento vial del Macro. Se recomienda tomar como guía o base el planteamiento vial realizado para el PP Santa Fe en este mismo tramo, revisar y ajustar. A mitad de cada una de las calzadas y del separador central, tomar como base las líneas del proyecto vial de ciudad.																																	
Carrera 52 (Av. Guayabal) entre Calles 5A y 14																																	
Carrera 52 (Av. Guayabal) entre Calles 5A y 14	Arteria	Occidental	Vble.	2,00		1,50																					1,50	2,00	Vble.	Oriental	7,00	7,00	
Borde de calzada oriental existente, coincide con línea de calzada oriental del Macro. Solo se dejará como planteamiento vial los elementos de líneas de calzada hacia el interior, toda vez que este tramo vial no cuenta con proyecto vial de ciudad. N/A																																	
Carrera 52A entre Calles 10 y 16																																	
Carrera 52A entre Calles 10 y 16	Servicio	Occidental	3,00	Vble.		1,50						3,25	3,25														1,50	Vble.	3,00	Oriental	9,50	15,50	
Borde de calzada oriental existente, coincide con línea de f. amoblamiento oriental del Macro. Se tomaría el planteamiento vial del Macro tal cual. A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																																	
Carrera 54 entre Calles 10 y 16																																	
Carrera 54 entre Calles 14 y 16	Servicio	Occidental	Vble.	3,00	2,00	1,50						3,25	3,25														1,50	2,00	3,00	Vble.	Oriental	13,50	19,50
Debido a que es vía nueva se toma el planteamiento vial del Macro tal cual está. A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																																	
Carrera 54 entre Calles 9 y 10																																	
Carrera 54 entre Calles 9 y 10	Servicio	Occidental	3,00	2,00		1,50						3,25	3,25														1,50	Vble.	3,00	Oriental	11,50	17,50	
Debido a que es vía parcialmente nueva se toma el planteamiento vial del Macro tal cual está. A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																																	
Carrera 56 entre Calles 9 y 10																																	
Carrera 56 entre Calles 10 y 9	Servicio	Occidental	3,00	2,00		1,50						3,25	3,25														1,50	2,00	3,00	10,00	Oriental	13,50	29,50
Borde de calzada occidental existente, coincide con línea de calzada occidental del Macro. A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																																	
Carrera 58 entre Calles 9 y 16																																	

antejardín; hacia el sur se tendría la calzada y el resto de la sección.																				
A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																				
Calle 7 entre Carreras 50 y 51																				
Calle 7 entre Carreras 50 y 51	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50						3,25	3,25			1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50
El punto fijo sera a 1,0 m de la línea de antejardín norte del Macro, esta línea seria la de calzada norte, desde esta línea hacia el norte se tendría f. amoblamiento, f. circulación y antejardín; hacia el sur se tendría la calzada y el resto de la sección.																				
A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																				
Calle 6 entre Carreras 50 y 51																				
Calle 6 entre Carreras 50 y 51	Servicio	Norte	3,00	5,75	1,50						3,25	3,25			1,50	Vbl e.	3,00	Sur	15,25	21,25
Borde de calzada existente sur, coincide con eje vial del planteamiento vial del Macro. Esta línea pasará a ser la de calzada sur, desde esta línea hacia el sur se tendría f. amoblamiento, f. circulación y antejardín; hacia el norte se tendría la calzada y el resto de la sección.																				
A 3,25 m de la línea de calzada norte o sur.																				
Calle 5A entre Carreras 50 y 52																				
Calle 5A entre Carreras 50 y 52	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50						3,25	3,25			1,50	2,00	3,00	Sur	13,50	19,50
Debido a que es una vía nueva se toma el planteamiento vial del Macro tal cual está, se podría tomar como la sección vial del PP Campo Amor - Cristo Rey																				
A 3,25 m de la línea de calzada norte o sur.																				

Z6 R_31 SANTA FE																														
Sección asociada a: Tramo de Vía	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				Separador	F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección Pública (Sin Antejardín)	TOTAL SECCIÓN N
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4									
Carrera 50 entre Calles 14 y 25																														
Carrera 50 entre Calles 14 y 25	Arteria	Occidental		3,00	2,00	1,50			8,00		5,00				10,50		7,00				10,50						Existente - Autopista Sur	Oriental	44,50	47,50
Entre calles 25 y 24: borde de calzada occidental existente, coincide con línea de calzada occidental del proyecto vial de ciudad. Entre calles 24 y 14: borde de calzada occidental existente, coincide con línea de calzada occidental del planteamiento vial del Macro. Tomar ambas líneas como guía.																														
A 4,0 m de la línea de calzada occidental																														
Carrera 52 entre Calles 14 y 25																														
Carrera 52 entre Calles 14 y 25	Arteria	Occidental	Vbl e.	2,00	2,30	1,50		4,70		1,00	3,50	3,50	3,50	5,00	3,50	3,50	3,50	1,00		4,70	1,50	2,30	2,00	3,00	Vbl e.	Oriental	49,00	52,00		
Borde de calzada existente del costado oriental, coincide con línea de calzada oriental del planteamiento vial del Macro. Entre las calles 25 y 20 es necesario desplazar 0,80 m la sección vial hacia el costado occidental a partir de la línea oriental que conforma el separador de 1,0 m ubicado en el oriente. 2. Entre las calles 20 y el puente ubicado después de la calle 17A hacia el sur 3. Entre el punto anterior y la calle 14 se desplaza la sección 1,2 m aprox. (corroborar con ortofoto) teniendo en cuenta el mismo																														
A mitad de cada una de las calzadas y del separador central, tomar como base las líneas del proyecto vial de ciudad.																														
Calle 25 entre Carreras 50 y 52																														
Calle 25 entre Carreras 50 y 52	Colectora	Norte	Vbl e.	2,00		1,50		3,25	3,25					2,00						3,25	3,25	2,50	3,00	3,00		Sur	24,00	27,00		
se tomará como punto fijo la mitad del separador propuesto por el proyecto vial de ciudad, es decir, a 2,0 m de la línea que conforma el separador central se tendrá el punto fijo y hacia un costado se irá conformando la sección propuesta, iniciando con 1,0 m de separador para cada costado																														
A 3,25 m de la línea de calzada norte y sur. A 1,0 m de las líneas de calzada que conforman el separador central.																														
Carrera 51 entre Calles 14 y 25																														
Carrera 51 entre Calles 14 y 25	Servicio	Occidental	Vbl e.	Vbl e.	Vbl e.	Vbl e.						3,25	3,25									Vbl e.	Vbl e.	Vbl e.	Oriental	6,50	6,50			
Debido a que la vía es parcialmente nueva se toma el eje vial del planteamiento vial del Macro.																														
A 3,25 m de la línea de calzada occidental u oriental.																														
Calle 24 entre Carreras 50 y 52																														
Calle 24 entre Carreras 50 y 52	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50							3,25	3,25							1,50		Vbl e.	3,00		Sur	11,50	17,50			
Paramento de lotes del costado sur, coincide con línea de f. circulación sur del planteamiento vial del Macro. Se toma el planteamiento vial del Macro tal cual como está, para no tener problemas con la f. circulación sur que es variable.																														
A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																														
Calle 21 o 21A entre Carreras 50 y 52																														
Calle 21 entre Carreras 50 y 52	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50							3,25	3,25							1,50	2,00	3,00		Sur	13,50	19,50				
Debido a que la vía es nueva se toma el planteamiento vial del Macro tal cual																														
A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																														
Calle 17A entre Carreras 50 y 52																														
Calle 17A entre Carreras 50 y 52	Servicio	Norte	3,00	2,00	1,50							3,25	3,25							1,50		Vbl e.	3,00		Sur	11,50	17,50			
Debido a que la vía es nueva se toma el planteamiento vial del Macro tal cual.																														
A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																														
Calle 16 entre Carreras 50 y 51																														

PUNTO FIJO: Entre Calles 25 y 27A: Borde de calzada existente occidental, coincide con línea de calzada occidental del Macro. Entre Calles 29 y 29A: se toma el planteamiento vial del Macro tal cual, ya que es una vía con un nuevo alineamiento.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																													
Calle 27A entre Carreras 52 y 55																													
Calle 27A entre Carreras 52 y 55	Servicio	Norte	3,00	Vble.	1,50											2,50	Vble.	3,00	Sur	10,50	16,50								
PUNTO FIJO: Paramiento de lotes del costado norte, coincide con línea de f. circulación norte del planteamiento vial del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 29 entre Carreras 52 y 55																													
Calle 29 entre Carreras 52 y 55	Colectora	Norte	3,00	Vble.	2,50											1,50	Vble.		Vble.	Sur	10,50	13,50							
PUNTO FIJO: Paramiento de lotes del costado norte, coincide con línea de f. circulación norte del planteamiento vial del Macro.																													
EJE VIAL: A 3,25 de las líneas de calzada norte o sur.																													
Calle 29A entre Carreras 52 y 55																													
Calle 29A entre Carreras 52 y 55	Colectora	Norte	3,00	2,00	1,50											1,50	2,00	3,00		Sur	13,50	19,50							
Eje vial del planteamiento vial del Macroproyecto, debido a que es una vía discontinua y practicamente nueva.																													
A 3,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																													
Carrera 52 (Av. Guayabal) entre Calles 29AA y 30																													
Carrera 52 (Av. Guayabal) entre Calles 29AA y 30	Arterial	Occidental	Hacia el costador oriental se toma lo dispuesto en el proyecto vial de ciudad y hacia el costado occidental se toman los bordes de calzada del planteamiento vial del Macro.														Oriental	0,00	0,00										
PUNTO FIJO: N/A																													
EJE VIAL: Usar los propuestos por el proyecto vial de ciudad.																													
Carrera 53 entre Calles 25 y 29																													
Carrera 53 entre Calles 25 y 29	Servicio	Occidental	Vble.	3,00	2,00	1,50										3,25	3,25				1,50	2,00	3,00	10,20	Oriental	13,50	29,70		
No se define, ya que es una vía completamente nueva.																													
A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																													
Carrera 55 entre Calles 25 y 29																													
Carrera 55 entre Calles 25 y 29	Servicio	Occidental														Vble.						3,25	3,25	1,50	2,00	Vble.	Oriental	10,00	10,00
Borde de calzada existente del costado occidental, coincide con línea de calzada occidental del Macro.																													
A 3,25 m de las líneas de calzada occidental u oriental.																													
Carrera 55/Transversal 29B entre Calles 29 y 29A/Carrera 55																													
Carrera 55/Transversal 29B entre Calles 29 y 29A/Carrera 55	Servicio	Occidental		Vble.		3,25	3,25									Vble.						3,25	3,25	1,50	2,00	Vble.	Oriental	16,50	16,50
PUNTO FIJO: Borde de separador o canalización existente del costado oriental, coincide con línea de calzada oriental que conforma el separador central o canalización																													
EJE VIAL: A 3,25 de las líneas de calzada occidental y oriental.																													
Carrera 55/Transversal 29B entre Calles 29A/Carrera 55 y Calle 30																													
Carrera 55/Transversal 29B entre Calles 29A/Carrera 55 y Calle 30	Servicio	Occidental	10,00	3,00	3,50	2,50	3,25	3,25	Vble.	Vble.	3,25	Vble.				Vble.	1,50	Vble.	3,00		Oriental	17,25						33,25	
Borde de separador o canalización existente del costado occidental, coincide con línea de ciclorruta que conforma el separador central o canalización.																													
A mitad de cada una de las calzadas y los separadores, APROXIMADOS.																													

Z6 R 34 TENCHE																															
Sección asociada a: Tramo de Vía	Jerarquía	Costado	EP. Propuesto	Antejardín	F. Circulación	Ciclorruta	F. Amoblamiento	Calzada				Separador	Calzada				Separador	Calzada				F. Amoblamiento	Ciclorruta	F. Circulación	Antejardín	EP. Propuesto	Costado	Total Sección Pública (Sin Antejardín)	TOT AL SECCIÓN		
								Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4		Carril 1	Carril 2	Carril 3	Carril 4										
Carrera 65 entre Calles 29 y 30																															
Carrera 65 entre Calles 29 y 30	Arterial	Occidental	9,50		2,50	2,50		3,25	3,25	3,50					Vble.						3,50	3,25	3,25			2,50	3,20	Vble.	Oriental	30,70	40,20
PUNTO FIJO: Borde de calzada existente oriental, coincide en gran parte con la línea de calzada oriental del proyecto vial de ciudad o PIMS Med, usar el plano de proyectos viales depurado																															
EJE VIAL: A 5,0 m de las líneas de calzada occidental y oriental de cada calzada. Para el separador central tomar la del proyecto vial de ciudad																															
Calle 30 entre Carreras 58A y 65																															
Calle 30 entre Carreras 58A y 65	Arterial	Norte	10,00		Vble.	1,50	6,50							Vble.	8,50	9,30				6,50					1,50	2,00	10,00	Sur	35,80	55,80	
PUNTO FIJO: Borde de calzada sur existente, coincide con línea de calzada sur del planteamiento vial del Macro. Se toma la planimetría tal cual quedó para el PP Tenche - La 30 de RíoCentro.																															
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada de los extremos norte y sur.																															
Calle 30 entre Carreras 55 y 58A																															
Calle 30 entre Carreras 58A y 55	Arterial	Norte	10,00		2,00	1,50	6,50							3,75	Vble.	3,75	6,50			Vble.	2,00	4,25			1,50	2,00	10,00	Sur	33,75	53,75	
PUNTO FIJO: Borde externo de andén del costado sur, coincide con línea de franja de circulación sur del planteamiento vial del Macro. Se toma la planimetría tal cual quedó para el PP Tenche - La 30 de RíoCentro.																															
EJE VIAL: A 3,25 m de las líneas de calzada de los extremos norte y sur. A 2,125 m de la línea de calzada norte de la vía de 4,25 m ubicada en el costado sur.																															
Calle 30 entre Carreras 53 y 55																															
Calle 30 entre Carreras 55 y 53	Arterial	Norte	10,00		2,00	1,50	Vble.							3,75	Vble.	3,75	6,50			Vble.	4,20	2,00			1,50	2,00	10,00	Sur	27,20	47,20	
PUNTO FIJO: Borde de calzada sur existente de la vía de servicio, coincide con línea de franja de calzaa sur del planteamiento vial del Macro. Se toma la planimetría tal cual quedó para el PP Tenche - La 30 de RíoCentro.																															
EJE VIAL: A 4,0 m de la línea de calzada norte, se puede tomar el del proyecto vial de ciudad. A 3,25 m de la línea de calzada norte de la vía de 6,5 m ubicada en el costado sur. A 2,25 m de la línea de calzada norte de la vía de 4,5 m ubicada en el costado sur.																															
Calle 29 entre Carreras 55 y 65																															
Calle 29 entre Carreras 55 y 65	Colectora	Norte	Vble.		2,00	1,50								3,50	3,50	3,50										2,25	Vble.	Vble.	Sur	16,25	16,25
PUNTO FIJO: Borde de calzada norte existente, coincide con línea de calzada norte del planteamiento vial del Macro y también con la misma del proyecto vial.																															
EJE VIAL: A 5,25 m de las líneas de calzada norte o sur.																															
Calle 29 entre Carreras 65 y 65B																															

